

# Mon locataire ne paie plus son loyer. Que puis-je faire?

Vous êtes locataire ou propriétaire? Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch). Des avocats spécialisés y répondent chaque mardi.



Laure Meyer  
Avocate,  
CGI

**Question de François J., de Lancy:** «Cela fait longtemps que mon locataire ne paie plus son loyer très régulièrement. Il n'a plus rien payé ces quatre derniers mois. Cette situation

**n'est plus possible pour moi. Puis-je résilier son contrat de bail? Que puis-je faire pour le faire partir?**

La première chose à faire si le locataire ne paie pas son loyer, est de lui adresser un courrier recommandé le mettant en demeure de s'acquitter du montant dû dans un délai de trente jours dès réception du courrier. Si le locataire est marié et que le bien loué est le logement de la famille, il convient d'adresser deux courriers recommandés séparés aux deux époux (même si seulement l'un des deux époux figure sur le contrat de bail).

Ce courrier recommandé sera considéré comme reçu à la date à laquelle il aura effectivement été délivré au locataire ou retiré au guichet de la poste par ce dernier, mais au plus tard au terme du délai de garde de sept jours de la poste (même s'il n'est jamais retiré). Si le courrier n'est pas retiré, il

peut être toutefois préférable de l'adresser par pli simple par la suite.

Une fois le délai écoulé, et si le montant réclamé n'a pas été versé (ou ne l'a été qu'en partie), le contrat de bail peut être résilié pour la fin du mois qui suit, à nouveau par courrier recommandé contenant un avis de résiliation du bail en cas de demeure du locataire (formulaire officiel). A nouveau, le courrier doit être envoyé séparément aux deux époux si le bail porte sur le logement de la famille. L'avis de résiliation doit impérativement figurer en original dans les deux courriers.

Contrairement à la règle applicable à la réception de la mise en demeure, sauf empêchement particulier du locataire, le courrier de résiliation sera considéré comme reçu le lendemain du jour où l'avis de retrait aura été glissé dans la boîte aux lettres du locataire.

Si le locataire ne quitte pas l'appartement à la date pour laquelle le contrat a été résilié, il n'y aura pas d'autre solution pour le faire partir que d'initier une action en évacuation auprès de la juridiction des baux et loyers. Il est aussi possible à cette occasion de réclamer que le locataire soit condamné à s'acquitter de son arriéré de loyer.

A noter qu'à compter de la fin du contrat de bail, le locataire qui demeure dans les locaux est toujours redevable du même montant, qui n'est alors plus qualifié de loyer, mais d'indemnité pour occupation illicite. Une fois l'évacuation prononcée par jugement, si le bien loué est un logement, il conviendra alors de faire appel à un huissier afin de faire exécuter ledit jugement.