

Le locataire refuse de déconsigner le loyer

Vous avez une question en lien avec votre logement ?
Posez-la
à votredroitimmo@tdg.ch

Laure Meyer
Avocate,
CGI Conseils



Question de Florence R., de Versoix: «Ma locataire m'a écrit pour demander la réparation du lave-vaisselle que j'ai mis à sa disposition et m'a imparté un délai très court pour ce faire. Le nécessaire a été fait, mais quelques jours après la fin du délai qu'elle m'avait imparté. Dans l'intervalle, elle a consigné son loyer. Celui est consigné depuis trois mois et ma locataire refuse de le déconsigner. Que puis-je faire?»

Le locataire a le droit de consigner son loyer

(c'est-à-dire de le verser auprès de la caisse du Palais de justice en lieu et place du compte bancaire du bailleur) si des travaux qui incombent au bailleur n'ont pas été effectués. En effet, le but de la consignation est de faire pression sur le bailleur afin qu'il fasse le nécessaire, sans quoi il ne perçoit pas les loyers. Toutefois, le locataire doit pour cela suivre des règles précises et assez strictes.

En effet, il doit demander que les travaux qu'il estime nécessaires soient effectués dans un certain délai. Il doit aussi préciser dans son courrier que si les travaux ne sont pas faits, il consignera son loyer. Une fois un loyer consigné, le locataire a l'obligation de saisir la justice dans les trente jours dès l'échéance du premier loyer consigné afin de faire valider la consignation. Enfin, la consignation ne peut être maintenue si les travaux réclamés ont été effectués.

Dans le cas de notre lectrice, il semble douteux que la menace de la consignation ait été formulée dans son courrier. Par ailleurs, dans la mesure où le lave-vaisselle a été réparé, la locataire ne peut pas continuer à consigner son loyer. Il ne fait aucun sens que des loyers restent consignés si les

défauts ont été réparés dans la mesure où le but de la consignation a été atteint.

Ainsi, nous pouvons recommander à notre lectrice d'écrire à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers afin de demander si une action en validation de consignation a été déposée par sa locataire. Si ce n'est pas le cas, la bailleresse pourra aisément, au moyen du courrier de la Commission de conciliation, demander la déconsignation des loyers à la caisse du Palais de justice.

Dans le cas contraire, si la locataire a initié une procédure, il n'y aura d'autre solution que d'attendre la convocation d'une audience de conciliation et de faire comprendre à la locataire que sa procédure n'a aucune chance, à défaut de quoi la procédure devra continuer par-devant le Tribunal des baux et loyers, même si, dans les circonstances décrites, la bailleresse obtiendra aisément gain de cause.

À noter que si le locataire consigne sans droit son loyer, il s'expose à une résiliation de son bail pour défaut de paiement.