

Comment récupérer un loyer impayé?

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

Laure Meyer
Avocate,
CGI Conseils



Question d'Annick B, de Bernex: «J'ai réalisé que mon locataire avait laissé un loyer impayé il y a trois ans? Puis-je toujours le lui réclamer? Quels sont mes droits?»

Le locataire doit en principe s'acquitter de son loyer à la fin du mois pour le mois qui suit.

En cas de non-paiement d'un mois de loyer, le bailleur a la possibilité de lui faire un courrier de mise en demeure en lui indiquant le montant qui est dû, lui octroyant

un délai de trente jours (dès réception du courrier) pour payer l'arriéré de loyer et en l'informant que, si cela n'est pas fait dans le délai imparti, le contrat de bail sera résilié.

À défaut de paiement, le bailleur pourra alors résilier le contrat pour la fin du mois qui suit, moyennant l'utilisation de la formule officielle de résiliation en cas de demeure du locataire.

Si le locataire ne quitte pas le logement à la date pour laquelle la résiliation a été donnée, il sera alors possible pour le bailleur de saisir le Tribunal des baux et loyers d'une action en évacuation, afin de le contraindre au départ.

Si un loyer est impayé depuis trois ans, comme dans le cas de notre lectrice, la même procédure est possible. En effet, la loi prévoit une prescription de cinq ans pour le montant des loyers. Dès lors, pendant cette période de cinq ans, le bailleur peut parfaitement réclamer un loyer impayé à tout moment.

En outre, la jurisprudence a clairement indiqué qu'il n'était aucunement abusif de résilier un contrat de bail pour le non-

paiement d'un seul loyer, même ancien. En effet, il est possible de voir une résiliation de bail annulée lorsque la juridiction des baux et loyers estime que la résiliation constitue un abus de droit. C'est le cas notamment de la résiliation alors qu'un montant très faible reste dû ou de celle où l'intégralité du montant est versée le lendemain de la fin du délai de mise en demeure. Mais, dans le cas présent, ce n'est absolument pas le cas. La résiliation est donc considérée comme valable. Le fait que le bailleur réclame le loyer avec retard n'a rien d'un comportement abusif. En outre, un seul loyer de retard est aussi considéré comme suffisant pour résilier un contrat de bail.

Ainsi, notre lectrice pourra parfaitement réclamer le loyer impayé. Il serait peut-être plus agréable pour le locataire, vu l'ancienneté du loyer impayé, au préalable, de faire un courrier de rappel. S'il n'y a aucune réaction, il lui sera tout à fait possible de faire une mise en demeure formelle suivie d'une résiliation si le montant n'est pas payé dans le délai imparti.