



## Quand le locataire est-il en droit de consigner son loyer?

**Je suis propriétaire d'un appartement que je loue depuis plusieurs années à des locataires. Ces derniers ont cessé de payer leur loyer depuis trois mois, dans la mesure où ils estiment que l'appartement est affecté de défauts. Lors d'une discussion, ils m'ont informée qu'ils allaient consigner leur loyer. J'ai demandé à diverses reprises une visite de l'appartement pour constater les défauts, visite qui m'a toujours été refusée. Que puis-je faire? (Catherine L, Genève)**

La loi prévoit effectivement la possibilité pour le locataire de consigner son loyer lorsque la chose louée est affectée d'un défaut. Le bail doit porter sur un «immeuble», c'est-à-dire un logement, un local commercial ou une autre chose immobilière (par exemple un terrain nu ou un garage loué séparément).

Pour que le droit à la consignation soit ouvert, il faut que la chose louée soit affectée d'un défaut dont la réparation incombe au bailleur. En outre, le locataire doit avoir informé le bailleur du défaut et lui avoir fixé par écrit un délai raisonnable pour l'éliminer. Il peut signifier au bailleur qu'à défaut d'exécution dans le délai imparti, les loyers à échoir seront consignés. Le locataire doit informer par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers, qui devront être

consignés auprès d'un Office désigné par le canton. A Genève, il s'agit de la Caisse du Palais de justice. La consignation ne sera possible que si, après toutes ces démarches, le bailleur n'a pas fait disparaître le défaut.

Ainsi, la consignation des loyers n'est pas possible lorsque la réparation du défaut incombe au locataire, que le défaut a déjà été supprimé (par le bailleur ou le locataire), que le bailleur est en train de le réparer ou encore lorsqu'il est irréparable.

### But de la consignation

En effet, le but de la consignation est d'offrir au locataire un moyen de pression sur le bailleur pour amener ce dernier à remédier à un défaut dont la réparation incombe audit bailleur. La consignation n'a pas pour but de permettre au locataire de retenir sur

Brèves

### Restitution anticipée de la chose louée

Dans un arrêt du 20 septembre 2016 (4A\_332/2016), le Tribunal fédéral a rappelé que le locataire qui restituait la chose de manière anticipée n'était libéré de ses obligations contractuelles que s'il présentait un locataire de remplacement qui soit solvable, prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser. Savoir si le bailleur peut raisonnablement refuser une candidature donnée est une question à résoudre de cas en cas, en fonction de l'ensemble des circonstances. Un locataire est généralement acceptable s'il n'y a pas de justes motifs pour refuser sa candidature. L'idée est que le bailleur doit se trouver dans la situation qui serait la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur. Un bailleur est ainsi fondé à refuser un locataire de remplacement qui ne voudrait payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel. Le candidat doit accepter de reprendre le bail aux mêmes conditions, c'est-à-dire même si la période résiduelle du bail est courte. La notion de solvabilité de l'éventuel nouveau locataire doit également s'apprécier selon les circonstances du cas. Cependant, un bailleur ne doit pas se laisser imposer un locataire de remplacement dont la solvabilité ne serait en rien comparable avec celle du locataire actuel. Le bailleur doit dès lors recevoir toutes les informations utiles sur le candidat pour se déterminer.



**Entreprise de bâtiment  
Carrelage & Rénovation**

22, chemin des Batailles - 1214 Vernier - Genève  
tél.: 022 341 01 80 - Fax: 022 341 01 80  
Mob.: 079 888 84 83  
e-mail: fetah.sa@hotmail.ch



**Votre spécialiste en**  
Revêtements de sols  
Services de nettoyage  
Entretien et conciergerie

**Venez visiter notre showroom !**

BioCleaning Services Sàrl - Chemin de l'Echo 3 - 1213 Onex  
Tél. +41 22 919 12 12 - Fax +41 22 919 12 13 - info@biocs.ch - www.biocs.ch

le loyer un certain montant, qu'il estime - à tort ou à raison - dû en raison de ce défaut. Le loyer doit être intégralement payé à l'Office désigné par le canton. A défaut, le locataire commet un défaut de paiement et s'expose à une résiliation anticipée de son contrat de bail.

Comme mentionné précédemment, seuls les loyers à échoir peuvent être consignés. Ainsi, si le loyer doit être payé par mois d'avance, seul le loyer du mois suivant pourra être consigné et non celui du mois en cours. Le loyer à échoir devra être payé au même moment que s'il était payé directement au bailleur. Ainsi, le locataire qui paye tardivement le loyer consigné s'expose également à une résiliation anticipée de son bail.

L'Office de consignation informe par ailleurs régulièrement le bailleur des montants consignés. Compte tenu du caractère provisoire de la consignation, le locataire doit introduire, dans les trente jours qui suivent l'échéance du loyer consigné, une requête auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, pour faire valoir ses prétentions à l'encontre du bailleur. Si ce délai n'est pas respecté, les loyers sont acquis au bailleur. Par ailleurs, le bailleur qui estime que les loyers ont été consignés à tort et qui ne souhaite pas attendre que le locataire agisse devant les autorités judiciaires pourra saisir l'autorité de conciliation dès qu'il est avisé de la consignation. Il demandera alors que les loyers consignés lui soient restitués.

### Droit de visiter les lieux

Si aucun accord n'est trouvé lors de la procédure de conciliation, le demandeur pourra agir au fond. Si le juge constate que les conditions de la consignation ne sont pas réalisées, que la chose louée n'est pas affectée d'un défaut, que le bailleur n'a pas eu de délai raisonnable pour remédier au défaut ou que des loyers échus ont été consignés, lesdits loyers consignés seront libérés en faveur du bailleur.



► **Consigner son loyer? Seulement à certaines conditions.**

Enfin, la loi prévoit que le locataire est tenu d'autoriser le bailleur à inspecter la chose louée dès que cet examen est nécessaire à l'entretien du bien. Ainsi, dans votre cas, le locataire doit tolérer votre visite, pour que vous constatiez les défauts qui affectent l'appartement loué. En outre, à ce jour, vos locataires n'ont plus payé leur loyer depuis trois mois, ne vous ont pas informée par écrit de leur intention de consigner les loyers et ne vous ont pas imparti de délai pour remédier au défaut. Ils ne pourront ainsi pas procéder valablement à la consignation des loyers à ce stade. ■

#### CGI Conseils

Association au service de l'immobilier  
4, rue de la Rôtisserie  
Case postale 3344 - 1211 Genève 3  
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22  
info@cgciconsils.ch  
Pour tout complément d'information,  
CGI Conseils est à votre disposition,  
le matin de 8h30 à 11h30,  
au tél. 022 715 02 10  
ou sur rendez-vous.  
Pour devenir membre:  
[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

# Relax Meubles

Salons • Armoires-lits

Dressing • Literie

[www.relax-meubles.ch](http://www.relax-meubles.ch)

## SOLDES



Jusqu'à

# 60%

sur tout le magasin

**CC des Champs-Frêchets - Trams N° 14,  
arrêt Gravière (vers le centre médical)  
MEYRIN ☎ 022 782 69 70**