



Les conditions et limites de la consignation du loyer

Mon locataire estime que l'appartement qu'il loue est affecté d'un défaut. Pour cette raison, il a cessé de payer son loyer depuis deux mois et menace de le consigner pour les mois à venir. Le peut-il?

(Amandine L., Genève)



► **Le locataire doit avoir informé le bailleur du défaut.**

La loi prévoit effectivement que le locataire a le droit de consigner son loyer lorsque le bail porte sur un logement, un local commercial ou une autre chose immobilière (par exemple, un terrain nu). Cependant, pour que ce droit soit ouvert, la chose louée doit comporter un défaut dont l'éli-

mination incombe au bailleur. De plus, le locataire doit avoir informé le bailleur du défaut, lui en avoir demandé la réparation en lui impartissant un délai raisonnable pour s'exécuter et l'avoir menacé de consigner le loyer en cas d'inexécution. La consignation est possible que si, après ces démarches, le bailleur

n'a pas fait disparaître le défaut. La consignation n'est donc pas possible lorsque la réparation du défaut incombe au locataire, que le défaut a déjà été supprimé (par le locataire ou le bailleur), que le bailleur est en train de réparer le défaut, ou encore lorsque le défaut est irréparable ou que la réparation engendre-

rait des frais manifestement disproportionnés.

En effet, le but de la consignation du loyer est d'offrir au locataire un moyen de pression sur le bailleur pour l'amener à remédier à un défaut dont la réparation lui incombe. Ce n'est absolument pas un moyen pour le locataire de prendre sur le loyer une

somme qu'il estime – à tort ou à raison – lui être due en raison de ce défaut. Pour cette raison, le locataire qui souhaite consigner son loyer doit verser ledit loyer à l'Office de consignation en lieu et place du bailleur. A Genève, il s'agit de la Caisse du Palais de justice. Le locataire n'est pas autorisé à réduire ou cesser de payer son loyer. S'il le fait, il commet un défaut de paiement

justifiant une mise en demeure, puis une résiliation anticipée de son contrat de bail.

Délais à respecter

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. De plus, le loca-

taire doit verser le loyer à l'Office dans le même délai qu'il l'aurait fait au bailleur. S'il consigne son loyer tardivement, il s'expose également à une résiliation du bail pour demeure. L'Office de consignation informe le bailleur régulièrement des montants consignés pour lui permettre de contrôler si le locataire est en retard dans le paiement du loyer.

La consignation a un caractère provisoire. Le locataire doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours suivant l'échéance du premier loyer consigné. Il ne s'agit pas là de la date à laquelle le loyer est consigné, mais bien de celle à laquelle le loyer aurait dû être payé au bailleur. Par exemple, si le loyer doit être payé par mois d'avance, il s'agira du premier jour du mois. A défaut, les loyers consignés sont acquis au bailleur, qui pourra demander à l'Office de consignation de les lui remettre. Le bailleur qui considère 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.

Dans tous les cas, le fardeau de la preuve, tant sur l'existence du défaut que sur la validité de la consignation, incombera au locataire. Si aucun accord n'est trouvé devant l'autorité de conciliation, le demandeur pourra agir par devant le juge du fond. Si le juge constate que les conditions matérielles ou formelles de la consignation ne sont pas remplies, il devra ordonner la restitution des loyers consignés au bailleur. Il en est de même notamment si la chose n'est pas affectée d'un défaut, si le bailleur n'a pas disposé d'un délai raisonnable pour le réparer, s'il n'a pas reçu de menace de consignation du loyer ou si des loyers échus ont été consignés. ■

Brèves

Jurisprudences récentes en cas de consignation du loyer

Le Tribunal fédéral, dans un arrêt du 25 février 2014 (4A_494/2013), a rappelé qu'une procédure de consignation ne pouvait exister indépendamment d'une procédure au fond concernant la réparation des défauts et/ou la réduction d'un loyer. Il a dès lors précisé que la décision – négative ou positive – de levée de la consignation des loyers ne terminait pas la procédure au fond et constituait donc une décision incidente et non une décision finale. Le recours au Tribunal fédéral contre une telle décision n'est donc ouvert que si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale permettant d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse, ou si la décision attaquée est susceptible de causer un préjudice irréparable. Le fait que les loyers soient consignés auprès d'une autorité étatique ne crée a priori pas de dommage irréparable au bailleur, puisqu'ils lui seront acquis dans la mesure où il a une créance en paiement du loyer. Dans un arrêt du 10 septembre 2014 (4A_70/2014), le Tribunal fédéral a rappelé que la consignation tardive du loyer n'était pas conforme à l'article 259g al. 1 CO, de sorte qu'elle permettait au bailleur de demander la libération, en sa faveur, des loyers en question. De plus, notre haute Cour rappelle également qu'une consignation tardive n'a aucun effet libératoire, si bien qu'elle expose le locataire à la résiliation de son bail pour demeure.

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@cgiconseils.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



**LA BODEGA
DU TERROIR GALICIEN**

**Délicieux poulets
à la braise,
à l'emporter**

Réservation -> 079 793 42 20
3, rue Veyrot – 1217 Meyrin

**Dans ses rêves,
sa Maman ne devait
pas être invalide.**

UNE COUVERTURE
DÉCÈS-INVALIDITÉ
DÈS 4 CHF/MOIS

UN PRINCE



orphelin.ch



FSMO
1872
FONDATION SANS BUT LUCRATIF