

# La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Anne Hiltbold, titulaire du brevet d'avocat



## Loyer impayé: on peut agir durant cinq ans

«Je loue un appartement depuis de nombreuses années à un couple et je me suis aperçue qu'un mois de loyer n'avait pas été réglé en 2011. Puis-je encore réclamer ce montant à mes locataires? Quels sont mes droits?» Elisabeth P., Carouge

Lorsque, en cours de bail, les locataires ne payent pas le loyer, vous pouvez, à des conditions strictes, résilier le contrat de bail de façon anticipée. Il convient tout d'abord de mettre vos locataires en demeure, en leur impartissant un délai de 30 jours pour s'acquitter de l'arriéré de loyer et en les menaçant de résilier leur bail de façon immédiate à défaut de paiement de leur part dans le délai imparti. Si l'arriéré de loyer n'est pas réglé dans le délai de 30 jours (qui commence à courir dès la réception, par les locataires, de votre lettre de mise en demeure), vous pourrez alors résilier le bail moyennant un pré-

avis de 30 jours pour la fin d'un mois, en utilisant la formule officielle ad hoc (avis de résiliation de bail en cas de demeure). Si le bail porte sur un logement familial, tant la lettre de mise en demeure que l'éventuel avis de résiliation devront être adressés en recommandé, sous deux plis séparés, à chacun des époux, et ce même si un seul des conjoints a signé le bail. Pour pouvoir mettre les locataires en demeure, il convient par ailleurs de s'assurer que le loyer est exigible. La question se pose ici de savoir si un loyer impayé datant de plusieurs années peut encore être exigé. Dans un arrêt très récent

(4A\_347/2012, du 5 novembre 2012), le Tribunal fédéral a confirmé la validité d'un congé donné pour défaut de paiement du loyer, malgré le fait que 3 ans s'étaient écoulés entre le moment où le loyer aurait dû être payé et le moment où la mise en demeure avait été envoyée. Dans cette affaire, les locataires avaient tenté de soutenir que le congé était contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable.

### Des cas particuliers

Il est exact que le congé donné lorsque le locataire est en défaut de paiement de loyer peut

être annulé par les tribunaux, même si toutes les conditions matérielles ont été respectées (loyer exigible, mise en demeure avec délai de 30 jours et menace de résiliation, pas de paiement dans le délai). Cela étant, une annulation du congé reste toutefois exceptionnelle et uniquement possible dans certaines circonstances, par exemple lorsque le montant de l'arriéré est insignifiant, lorsque le paiement est intervenu très peu de temps après l'échéance du délai comminatoire alors que le locataire n'avait jamais été en retard dans le paiement de son loyer préalablement, ou encore lorsque le temps qui



► Le loyer est théoriquement récupérable durant cinq ans.

s'est écoulé entre l'échéance du délai de paiement et l'envoi du congé est long. Dans le cas récemment jugé, le bailleur a mis son locataire en demeure de payer un loyer resté en souffrance, datant de 3 ans plus tôt. Aucun paiement n'étant intervenu dans ce délai, il a résilié le bail. Le Tribunal fédéral a constaté que l'on n'était pas dans le cas

d'un éventuel bail tacite, lorsque le bailleur laisse passer un long temps entre l'échéance du délai imparti dans la mise en demeure et le moment où il signifie le congé, laissant entre-temps croire au locataire qu'il aurait renoncé à résilier le bail. Dans ce cas, le Tribunal a rappelé que la prescription pour les créances de loyer était de cinq ans et que le comportement du

bailleur qui réclamait un mois de loyer trois ans plus tard n'avait rien d'abusif, puisque demandé pendant le délai de prescription. Vous pouvez ainsi sans autres réclamer à vos locataires qu'ils s'acquittent du loyer impayé depuis plusieurs années, en leur adressant un courrier, pour commencer, puis en utilisant la voie de la mise en demeure si nécessaire. ■

### Brèves

#### Séminaire «Actualités en matière de courtage immobilier»

CGI Conseils et l'APGCI organisent un séminaire qui aura lieu le 26 février 2013 à la FER-Genève, de 9h à 12h, dont le programme est le suivant:

1. **Perspectives du marché résidentiel genevois**, par Alexia Bonnet, expert immobilier, membre CEI, diplômée de l'IEI, Acanthe SA, Genève.
2. **Analyse des risques par les banques et nouvelles réglementations**, par Léopold Robert, diplômé de l'IEI, responsable des affaires de crédit, Crédit Suisse Private Banking, Genève.
3. **La rémunération du courtier: état de la jurisprudence**, par M<sup>e</sup> Zena Goossens-Badran, avocate en l'Etude Ming, Halpérin, Burger & Inaudi, diplômée de l'IEI.
4. **Genève: les conditions de nouvelles valorisations**, par M<sup>e</sup> Christophe Aumeunier, avocat, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière.

Renseignements complémentaires et inscription: [www.cgionline](http://www.cgionline) (rubrique cours et séminaires).

**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@cgiconsults.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)

**Solu Tubes** SA  
Assainissement de conduites

Garantie 15 ans

STOP AUX ATTAQUES DE ROUILLE ET CORROSION pour une eau propre et fluide!

ch. des Cormiers 14 - 1470 Estavayer-le-Lac - T 026 664 00 04  
F 026 664 00 07 - info@solutubes.ch - www.solutubes.ch

**DGM Veron Grauer S.A.**  
Depuis 1867

**DÉMÉNAGEMENTS LOCAUX ET INTERNATIONAUX EMBALLAGE - GARDE-MEUBLES**  
24, chemin Grenet - 1214 VERNIER  
Tél. (41 22) 732 64 40 - Fax (41 22) 738 75 20  
www.veron-grauer.ch

**Délicieux poulets à la braise à l'emporter**  
1 pièce Fr. 12.-

Réservation ► 079 793 42 20

**LA BODEGA DU TERROIR GALICIE**  
3, rue Veyrot • 1217 Meyrin  
www.terroir-galicien.ch

**Installation de chauffage Entretien & dépannage**  
**Successeur Laurent ZOTTI**

**SENALADA CHAUFFAGE**  
www.senalada-chauffage.ch

14, Avenue Vibert • 1227 CAROUGE • Genève  
Tél. + 41 22 782 48 11 • Fax + 41 22 782 48 12