



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

Dans quel délai peut-on agir pour obtenir le remboursement de loyers dus?

Je loue depuis plusieurs années mon appartement à un couple marié. En faisant de l'ordre dans mes papiers, je me suis aperçue que certains loyers n'avaient pas été payés en 2019. Puis-je encore obtenir le paiement de ces loyers? Quels sont mes droits? (Céline V., Genève)



En cas de non-paiement du loyer par le locataire, le bailleur peut résilier le contrat de manière anticipée.

Durant toute la durée du bail, le locataire est tenu de payer son loyer, ainsi que les frais accessoires. Sauf convention contraire, le loyer est payable

par mois et d'avance, c'est-à-dire qu'il doit être payé avant le début du mois suivant. En cas de non-paiement du loyer par le locataire, la loi prévoit la faculté pour le bail-

leur de résilier le contrat de manière anticipée. Ce processus se compose de deux étapes distinctes: en premier lieu, il faut adresser un avis comminatoire (également

appelé mise en demeure) au locataire et ensuite, si les conditions sont réalisées, résilier son contrat.

Pour résilier le bail de manière anticipée, il faut que le locataire soit en retard dans le paiement d'une dette échue, c'est-à-dire en retard dans le paiement du loyer d'un mois terminé ou d'un mois en cours, puisque le loyer doit être payé par mois et d'avance.

Le délai de prescription des loyers échus est de cinq ans, conformément à l'art. 128 ch.1 CO.

Si les conditions précitées sont réalisées, le bailleur adresse un avis comminatoire, par courrier recommandé, au locataire, lui impartissant un délai de paiement d'au minimum trente jours pour les habitations ou les locaux commerciaux. L'avis comminatoire doit obligatoirement être adressé au locataire par écrit. Le montant en souffrance devra être déterminé de manière claire et précise dans ce courrier. Ce dernier doit également préciser qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le contrat de bail sera résilié de manière anticipée. Si le bien loué constitue le logement familial, c'est-à-dire s'il est loué par un couple marié, l'avis comminatoire doit être adressé par pli recommandé séparé à chacun des époux. De même, si plusieurs personnes sont locataires, l'avis doit être adressé à chacun des locataires séparément.

Le délai de paiement de trente jours octroyé au locataire commence à courir lorsque celui-ci a pris connaissance du courrier. Tel est le cas lorsque la mise en demeure est distribuée au locataire par le facteur

ou lorsqu'il retire l'envoi au guichet de la poste. Si le locataire reçoit un avis de passage et qu'il ne retire par le courrier dans le délai imparti, le courrier est réputé notifié à l'échéance du délai de garde postal de sept jours et le délai de paiement commence à courir dès cette date.

Si aucun paiement n'est intervenu dans le délai de trente jours ou si seul un paiement partiel est effectué, le propriétaire est en droit de résilier le contrat de manière anticipée, en respectant un préavis de trente jours pour la fin d'un mois. Il en va en principe de même si le locataire s'acquitte de sa dette, mais après l'échéance du délai de trente jours. Le congé doit être notifié rapidement, au moyen d'une formule officielle de résiliation du bail, et adressé à chaque locataire personnellement en cas de bail commun et également à chacun des époux, par plis séparés avec des avis de résiliation distincts, s'il s'agit du logement familial.

La question se pose ici de savoir si un loyer datant de plusieurs années peut encore être exigé. La jurisprudence 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 a été envoyée.

Dans la mesure où vous êtes encore dans le délai de prescription de cinq ans, vous pouvez envoyer une mise en demeure à vos locataires et, si nécessaire, résilier leur contrat de bail s'ils ne s'acquittent pas des loyers réclamés. ■

BRÈVES

La vie d'un bail à loyer

Le prochain séminaire gérance, organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI, aura lieu le mardi 25 avril 2023, de 9h à 12h, à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean).

Le programme est le suivant:

- **Faillite et décès du locataire**, par M^e Erin Wood, avocate en l'Etude Eardley Avocats à Genève.

- **Calcul de rendement: lumière sur les méthodes relatives et absolues**, par M^e Tatiana Gurbanov, avocate spécialiste FSA en droit du bail en l'Etude Bory & Associés Avocats à Genève, Juge assesseur au Tribunal des baux et loyers, et Me Stéphane Penet, avocat spécialiste FSA en droit du bail en l'Etude Waber Maître à Genève.

Renseignements et inscriptions sur www.cgiconsils.ch

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@cgiconsils.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

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFIC

Certifié **Charte** Qualité
AGED

Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch