



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

# Absence de paiement et résiliation de bail

Je suis propriétaire d'un appartement que je loue depuis le mois de janvier dernier. Mon locataire a payé les premiers mois de loyer, mais ne me paie plus rien depuis le mois de juin 2023. Je lui ai envoyé des rappels, mais cela n'a servi à rien. Que puis-je faire? (Georgia H, Avully)



ADOBE STOCK

**Si le locataire manque à son obligation de payer le loyer, le bailleur dispose de plusieurs moyens légaux d'action.**

L'une des obligations essentielles du locataire est le paiement du loyer. Si le locataire manque à son obligation de payer le loyer, le bailleur dispose de plusieurs moyens légaux d'action. Il peut tout d'abord faire notifier des poursuites à son locataire. Il peut en outre résilier le bail de manière anticipée. Pour des locaux commerciaux, le bailleur peut exercer son droit de rétention sur les meubles du

locataire. Enfin, le bailleur peut faire réaliser les sûretés (la garantie bancaire). Usuellement, le loyer, ainsi que les acomptes de chauffage et de frais accessoires, sont payables par mois d'avance. Le locataire qui prend du retard dans le paiement de son loyer s'expose à une résiliation anticipée de son bail. Cette résiliation intervient en deux étapes. Dans un premier temps, le bailleur doit impartir au locataire

un délai pour rattraper l'arriéré, en le menaçant de résilier le bail (ce que l'on appelle communément la mise en demeure). A l'expiration de ce délai, si le locataire n'a pas payé son dû, le bailleur peut résilier le contrat.

Ainsi, dès que le locataire est en retard dans le paiement de son loyer, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement, qui doit être de 30 jours au moins,

sauf si le contrat prévoit un délai plus long. Ce délai comminatoire doit être imparté par écrit, par pli recommandé.

Lorsque le bail porte sur un logement de la famille, le délai comminatoire doit être donné sous pli séparé à chacun des deux époux, même si seul l'un d'eux est titulaire du bail. Ce courrier contenant l'avis comminatoire doit expressément mentionner qu'à défaut de paiement dans le délai imparté, le bail sera résilié. Le locataire doit en effet clairement pouvoir comprendre que le bailleur se réserve le droit de mettre un terme au contrat de bail si l'arriéré de loyer n'est pas réglé dans le délai.

Si le locataire s'acquitte de la totalité du loyer réclamé pendant ce délai comminatoire, voire même le dernier jour, il sera alors à l'abri d'une résiliation anticipée. Si, en revanche, à l'expiration du délai, le locataire ne s'est pas acquitté en tout ou partie du loyer réclamé, le bailleur peut résilier le contrat de manière anticipée (et ce même si l'entier de l'arriéré est réglé ultérieurement).

### Délai et procédure

A noter que le paiement doit parvenir au bailleur dans le délai de 30 jours. Le seul fait de donner l'ordre à la banque dans ce même délai ne suffit pas. A défaut de paiement dans le délai imparté, le bailleur peut ainsi résilier le contrat, moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois, le délai étant le même qu'il s'agisse d'un logement ou d'un local commercial.

Si le bailleur entend résilier le contrat de bail qui porte sur un logement de la famille, il devra adresser un formulaire of-

ficiel sous pli séparé à chacun des deux époux.

Dans tous les cas, le bailleur devra utiliser une formule officielle ad hoc (avis de résiliation en cas de demeure).

Le bailleur n'est pas tenu de le faire sitôt le délai comminatoire expiré. Il ne saurait toutefois attendre trop longtemps, dès lors qu'une résiliation qui interviendrait de nombreuses semaines après l'expiration du délai comminatoire pourrait paraître abusive (la question s'examine toutefois différemment selon que le locataire a payé ou non son loyer après la fin du délai comminatoire).

Par ailleurs, quand bien même les conditions légales sont respectées, il se pourrait que la résiliation du bail soit annulable, car contraire aux règles de la bonne foi, mais ce uniquement dans certains cas bien précis. Le Tribunal fédéral a jugé que le congé pouvait être annulé dans les cas où le bailleur avait réclamé au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance sans être certain du montant effectivement dû, ou lorsque l'arriéré était insignifiant, ou encore lorsque l'arriéré avait été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire alors que le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer, ou enfin lorsque le bailleur ne résiliait le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai.

Dans votre situation, vous pouvez ainsi d'une part initier une procédure de poursuites à l'encontre de votre locataire et, d'autre part, le mettre en demeure de s'acquitter de l'entier de l'arriéré dans un délai de 30 jours, en le menaçant de résilier son bail à défaut de paiement dans le délai im-

parti. Si le paiement n'intervient pas dans les 30 jours suivant la réception de votre lettre de mise en demeure, vous pourrez alors résilier le bail, moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois. Enfin, si le locataire ne quitte pas votre appartement après la fin du bail, il vous faudra requérir son évacuation en saisissant les tribunaux compétents. ■

BRÈVES

### Conseils juridiques en droit immobilier

Laure Meyer et Géraldine Schmidt sont toutes deux titulaires du brevet d'avocat et spécialisées en droit immobilier (droit du bail, de la construction, droit foncier et droit de la PPE). Elles vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction, LDTR, etc.) comme en matière de baux et loyers.

#### 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



**6j/7**  
Midi et soir

**LA BODEGA**  
DU TERROIR GALICIEN

3, rue Veyrot - 1217 Meyrin  
Réservation: 079 793 42 20 - 079 953 14 40



**POUR UNE TOITURE SOIGNÉE**

**GAILLARD**  
FERBLANTERIE  
PERE & FILS

- FERBLANTERIE
- COUVERTURE
- ENTRETIEN DE TOITURES
- PHOTOVOLTAÏQUE

022 566 86 33 www.gaillard-ferblanterie.ch