



## Non-paiement du loyer par le locataire

**Je suis propriétaire d'un appartement à Veyrier, que je loue à un locataire depuis quelques années. Le loyer a toujours été payé régulièrement. Toutefois, depuis deux mois, mon locataire ne s'acquitte plus de son loyer. Que dois-je faire? Est-il possible de résilier son contrat de bail? (Grégoire M, Veyrier)**

**D**urant 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 bailleur, de rési-

lier 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.

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 par écrit au locataire. Le montant en souf-



INGIMAGE

### Brèves Conseils juridiques

Anne Hiltpold, Laure Meyer et Géraldine Reichenbach, titulaires du brevet d'avocat, spécialisées en droit de la construction, en droit du bail, droit foncier et droit de la PPE, 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) et en matière de baux et loyers.

► **Que faire si le locataire ne paie pas?**

### Êtes-vous protégés contre les effractions?

Un bon système d'alarme met les cambrioleurs en fuite!

**GSSystems**



protège vos valeurs

079 926 63 42

Ch. de La Voie-Creuse 3B-1202 Genève  
www.gssystem.ch info@gssystem.ch

Systèmes d'alarme ■

Vidéosurveillance ■

Contrôle d'accès ■

Détection d'incendie ■

Audits de sécurité complets ■

Installation complète dès CHF 1390.-!

Contactez-nous pour un devis sans engagement.

le déménagement en douceur



Devis gratuit

**BALESTRAFIC**

© 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

France devra être déterminé de manière claire et précise dans ce courrier. Le texte doit également préciser qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le contrat de bail sera résilié de manière anticipée.

### Des avis séparés

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. Cela est valable même si un seul des époux est mentionné comme locataire sur le contrat de bail. De même, si plusieurs personnes sont locataires, l'avis doit être adressé à chacun des locataires séparément.

Si les conditions précitées ne sont pas respectées, l'avis comminatoire est nul: il est ainsi sans effet et le bailleur ne peut résilier le contrat de manière anticipée.

Une nouvelle mise en demeure devra alors être adressée au locataire.

Le délai de paiement de trente jours qui doit être 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 pas l'envoi dans le délai imparti, le courrier est réputé notifié à l'échéance du délai de garde postal de sept jours. Dans cette hypothèse, 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 a été 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. A défaut, le congé ne déploie pas ses effets. Il ressort de ce qui précède que, compte tenu du défaut de paiement de votre locataire, vous devez lui adresser une mise en demeure énonçant précisément le montant ouvert, en lui impartissant un délai de trente jours pour s'en acquitter et en le menaçant d'une résiliation anticipée de son contrat. A défaut de paiement au terme du délai fixé, vous pourrez résilier le contrat de bail de votre locataire de manière anticipée, en respectant un pré-

avis de trente jours pour la fin d'un mois.

J'attire votre attention sur le fait qu'il vous incombe, en tant que bailleur, de vérifier la situation matrimoniale de votre locataire. En effet, si ce dernier est marié, vous devrez envoyer tant l'avis comminatoire que la formule officielle de résiliation du bail par pli séparé à chacun des époux. En cas de doute, vous pouvez demander des renseignements au sujet de votre locataire à l'Office cantonal de la population. ■

#### 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](http://www.cgionline.ch)



**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
www.spg.ch | www.rytz.com





**VOUS CHERCHEZ UNE RÉGIE  
POUR GÉRER VOTRE COPROPRIÉTÉ ?**

Contactez-nous au 058 810 31 81  
[gerance@spg.ch](mailto:gerance@spg.ch)

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE  
GÉRANCE - PPE**





**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



# T O U T I M M O B I L I E R . C H