



## 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 pay s en 2014. Puis-je encore obtenir le paiement de ces loyers? Quels sont mes droits? (Marina S., Vernier)

**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 pr evoyt la faculté pour le bailleur de résilier le contrat de manière anticip e. Ce processus se compose de deux étapes distinctes: en premier lieu, il faut adresser un avis comminatoire ( galement appelé mise en demeure) au locataire et ensuite, si les conditions sont r ealis es, résilier son contrat.

Pour résilier le bail de manière anticip e, 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 pr ecit es sont r ealis es, le bailleur adresse un avis comminatoire, par



**En cas de non-paiement du loyer par le locataire, la loi pr evoyt la faculté pour le bailleur de résilier le contrat de manière anticip e.**

 **Pianos Service**  
PFUHRER SA

OFFRE SPÉCIALE  
**RENTRÉE 2017**  
**UN MOIS DE LOCATION GRATUIT**  
portes ouvertes le 9, 16 et 23 septembre

Pianos-Service P.Fuhrer S.A. • www.pianos-service.ch • +41 22 343 4031

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ

**GAILLARD**  
FRERES STORES

- INSTALLATIONS ET REPARATIONS
- STORES INTERIEURS ET EXTERIEURS
- TENTES SOLAIRES ET TOILES
- VOLETS ET MOUSTIQUAIRES

022 566 86 43 www.gaillardstores.com

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.

### Début du délai

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 de même, en principe, si le locataire s'acquitte de sa dette, mais qu'il le fait 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, bien que trois ans se fussent écoulés entre le moment où le loyer eût dû être payé et le moment où la mise en demeure avait 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 résilier leur contrat de bail s'ils ne s'acquittent pas des loyers réclamés. ■

### BRÈVES

#### Les Sprints de l'immobilier, 2<sup>e</sup> manche (droit privé)

Les Sprints de l'immobilier auront lieu le jeudi 28 septembre 2017, de 9h à 12h, à la FER Genève.

10 orateurs de renom, avocats ou professeurs spécialisés en droit immobilier, vous parleront des punaises de lit, des jurisprudences récentes en droit du bail, de AirBnB, du contrat d'entreprise, du sursis concordataire, de servitudes etc... le tout en 10 minutes chacun!

#### 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

## ital'china

☎ 0800 800 344 [ital-china.ch](http://ital-china.ch)

LIVRAISON GRATUITE / COMMANDE PAR INTERNET OU TELEPHONE  
Délais de livraison 30 à 45 min, selon le trafic  
LIVRAISON à DOMICILE

**GAMBAS À GOGO**  
CHARBONNADE  
(CHEVAL, BŒUF OU POULET)  
À GOGO

**FONDUE BOURGUIGNONE**  
(CHEVAL, BŒUF OU POULET)  
À GOGO

TOUT À  
**25.-** PAR PERSONNE

WWW.BRASSERIEDULIGNON.CH

Place du Lignon 10 - 1219 Le Lignon - Tél. 022 796 41 44

DU LUNDI AU JEUDI MIDI ET SOIR, ET LE DIMANCHE SOIR (Sauf jours fériés)

Easy Amiante, votre partenaire  
confiance face aux risques

RAPPORT DIAGNOSTIC AMIANTE  
GARANTI EN 36H

easy  
amiante.ch

Les experts des diagnostics immobiliers

Conseil - Diagnostic - Assainissement  
Laboratoire accrédité  
Amiante - PCB - Plomb - HAP

[www.easyamiante.ch](http://www.easyamiante.ch) - 022 735 44 44  
Avenue Industrielle, 1 - 1227 Carouge