



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 aperçu que certains loyers et charges n'avaient pas été pay s en 2021. Puis-je encore obtenir le paiement de ces montants? Quels sont mes droits? (Alexis F, V esenaz)



ADOBE STOCK

Le délai de prescription des loyers échus est de cinq ans.

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 prévient 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 esalis 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 esalis es, 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 commi-

natoire 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 impart , le contrat de bail sera résilié de manière anticip e.

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 oc-

troyé 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 trois 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

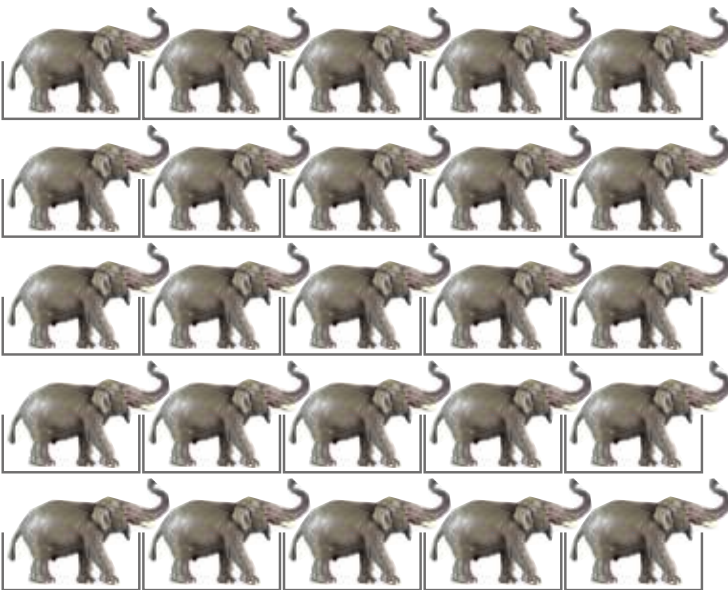
Conseils juridiques en droit immobilier

Géraldine Schmidt et Elena Boluda sont 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.) et 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

le stockage en grand



BALESTRAFIC

Espace garde-meubles
Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch



Route de Drize 73A • 1234 Vessy GE
T. +41 22 525 25 66
info@rafaelstores.ch • www.rafaelstores.ch

RAFAEL STORES, chaque projet reste unique!

