



CGI CONSEILS
par Anne Hiltpold, avocate

UN LOCATAIRE PEUT-IL CONSIGNER SON LOYER ?

Je suis propriétaire d'un appartement que je loue depuis plusieurs années aux mêmes locataires. Ces derniers menacent de consigner le loyer car l'appartement serait affecté de défaut. Je ne sais cependant pas de quel défaut il s'agit malgré mes nombreuses demandes. Ont-ils le droit de consigner ? Comment puis-je m'opposer ? (Bertrand F., Genève)



Si aucun accord n'est trouvé lors de la procédure de conciliation, le demandeur pourra agir au fond.

La loi prévoit effectivement la possibilité pour le locataire de consigner son loyer lorsque la chose louée est affectée d'un défaut. Le bail doit porter sur un immeuble, c'est-à-dire un logement, un local commercial ou une autre chose immobilière (par exemple un terrain nu ou un garage loué

séparément). Pour que le droit à la consignation soit ouvert, il faut que la chose louée soit affectée d'un défaut dont la réparation incombe au bailleur. En outre, le locataire doit avoir informé le bailleur du défaut et lui avoir fixé par écrit un délai raisonnable pour l'éliminer. Il peut signifier au bailleur qu'à défaut d'exécution

dans le délai imparti, les loyers à échoir seront consignés. Le locataire doit informer par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers, qui devront être consignés auprès d'un office désigné par le canton. La consignation ne sera possible que si, après toutes ces démarches, le bailleur n'a pas fait disparaître le défaut. Ainsi, la consignation des loyers n'est pas possible lorsque la réparation du défaut incombe au locataire, que le défaut a déjà été supprimé (par le bailleur ou le locataire), que le bailleur est en train de le réparer ou encore lorsqu'il est irréparable. En effet, le but de la consignation est d'offrir au locataire un moyen de pression sur le bailleur pour amener ce dernier à remédier à un défaut dont la réparation lui incombe. La consignation n'a pas pour but de permettre au locataire de prendre sur le loyer un certain montant qu'il estime, à tort ou à raison, dû en raison de ce défaut. Le loyer doit être intégralement payé à l'Office désigné par le canton. A défaut, le locataire commet un défaut de paiement et s'expose à une résiliation anticipée de son contrat de bail à loyer.

Comme mentionné précédemment, seuls les loyers à échoir peuvent être

consignés. Ainsi, si le loyer doit être payé par mois d'avance, seul le loyer du mois suivant pourra être consigné et non celui du mois en cours. Le loyer à échoir devra être payé au même moment que s'il était payé directement au bailleur. Ainsi, le locataire qui paye tardivement le loyer consigné s'expose également à une résiliation anticipée de son bail pour demeure. L'Office de consignation informe par ailleurs régulièrement le bailleur des montants consignés.

Compte tenu du caractère provisoire de la consignation, le locataire doit introduire, dans les trente jours qui suivent l'échéance du loyer consigné, une requête auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers pour faire valoir ses prétentions à l'encontre du bailleur. Si ce délai n'est pas respecté, les loyers sont acquis au bailleur. Par ailleurs, le bailleur qui estime que les loyers ont été consignés à tort et qui ne souhaite pas attendre que le locataire agisse devant les autorités judiciaires pourra saisir l'autorité de conciliation dès qu'il est avisé de la consignation. Il demandera alors que les loyers consignés lui soient restitués.

Nécessité d'informer

Si aucun accord n'est trouvé lors de la procédure de conciliation, le demandeur pourra agir au fond. Si le juge constate que les conditions de la consignation ne sont pas réalisées, que la chose louée n'est pas affectée d'un défaut ou que le bailleur n'a pas eu de délai raisonnable pour remédier au défaut ou que des loyers échus ont été consignés, les loyers consignés seront libérés en faveur du bailleur. Ainsi, dans votre cas, avant de pouvoir consigner valablement leur loyer, les locataires devront vous informer des défauts présents dans l'appartement et vous impartir un délai pour que vous y remédiez, si la réparation du défaut vous incombe.

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8 h 30 à 11 h 30 au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.

Pour devenir membre :
www.cgionline.ch

Deux jugements cantonaux (Genève et Zürich) sur les loyers COVID

Par jugement du 28 juin et du 2 août 2021, les tribunaux genevois et zürichoïses compétents en matière de baux et loyers ont considéré que les loyers commerciaux restaient dus malgré les restrictions – notamment les fermetures – imposées par les autorités. Les juges ont considéré que les locaux loués n'étaient pas affectés de défaut, qu'ils étaient conformes à l'usage pour lesquels ils avaient été loués, que les restrictions avaient en réalité touché l'activité des locataires, ce qui ne justifie pas de réduction de loyer au sens du droit du bail. Les questions de l'impossibilité subséquente, de l'exorbitance ou de la clausula rebus sic stantibus, ont également été analysées et ont conduit les juges, dans les cas d'espèce, à considérer que les loyers restaient dus. Ces jugements ne sont pas définitifs mais seront commentés lors de nos prochains Sprints de l'immobilier le 30 septembre prochain.

DL
MoneyPark

CONSEILS
EN FINANCEMENT
IMMOBILIER

0,56 %
à 5 ans

Le taux le plus bas, négocié la
semaine du 16 au 20 août 2021

0844 10 10 10

www.d-l.ch

