

Notice Démarche face à une menace de résiliation pour retard de paiement

I. Principe de la résiliation extraordinaire en cas de retard de paiement du locataire

Si le locataire est en retard du paiement du loyer, le bailleur peut résilier immédiatement le contrat de bail selon les règles de l'art. 257d CO. Une telle résiliation pour retard de paiement doit respecter deux étapes:

- (1) Le bailleur doit d'abord fixer un délai de 30 jours au locataire pour s'acquitter du montant en souffrance. Il doit également le menacer de résilier le contrat de bail s'il n'a pas remédié à la situation dans le délai fixé (art. 257d, al. 1, CO). Si le retard concerne des loyers et des frais accessoires qui étaient dus entre le 13 mars et le 31 mai 2020 et ont comme cause des mesures prises par la Confédération pour lutter contre le coronavirus, le délai est prolongé à 90 jours (art. 2 Ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme). **La durée de la validité des 90 jours de délai n'est toutefois pas encore claire**. A cet égard il est recommandé de demander une assistance juridique.

Si vous disposez de suffisamment de ressources financières, il convient de régler les montants dus dans le délai légal et indiquer par courrier recommandé que le paiement n'équivaut pas à une reconnaissance de dette et que vous vous réservez le droit de demander un remboursement ou une compensation ultérieure.

► Vous pouvez utiliser à cet effet notre [«Modèle de paiement du loyer sous la menace d'une résiliation pour retard de paiement»](#).

- (2) **Si le locataire ne règle pas le loyer dans le délai fixé, il risque une résiliation de la part du bailleur** avec un délai d'au moins 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257d, al. 2, CO). La validité juridique d'une telle résiliation dans la situation actuelle dépend de si le loyer en retard est effectivement dû, compte tenu de la fermeture de l'établissement ordonnée par les autorités, ou de s'il existe un droit du locataire à une réduction du loyer. Cette question est sujette à controverse et n'est pas juridiquement tranchée. En principe, le droit à une réduction peut, s'il existe, également être appliqué par une réduction du loyer de son propre chef (voir [«Notice concernant la réduction du loyer à la suite de la fermeture de l'établissement ordonnée par les autorités»](#)).

II. Contester une résiliation du contrat de bail

Des arguments solides indiquent qu'une résiliation pour retard de paiement à cause d'une réduction de son propre chef du loyer ne résiste actuellement pas à un examen juridique. Par conséquent, le locataire devrait impérativement s'opposer à une telle résiliation et la contester **dans les 30 jours suivant réception auprès de l'autorité de conciliation compétente en matière de baux et loyers** (art. 273, al. 1, CO). La date de réception est le jour où le courrier recommandé était pour la première fois prêt pour la collecte à la poste. Les locataires qui souhaitent contester une résiliation doivent impérativement demander une assistance juridique. Ceci est particulièrement important lorsque le bailleur demande l'expulsion du locataire dans le cadre de la résiliation pour retard de paiement.