

Publié par Pascal Stouder, agent d'affaires breveté à Lausanne

LE PAIEMENT DU LOYER PAR TRIMESTRE D'AVANCE

Le paiement du loyer constitue l'une des obligations principales du locataire. C'est la contre-prestation due pour bénéficier de la cession de l'usage de la chose. Ainsi lorsque le locataire ne s'acquitte pas de son loyer, le législateur a prévu divers moyens légaux d'actions.

Il est à noter que la créance pour le loyer se prescrit au bout de cinq ans.

Plus précisément, concernant la date du paiement, le texte légal prévoit à son article 257c CO :

« Le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires. »

Cette règle est de droit dispositif, c'est-à-dire que les parties sont totalement libres de prévoir un autre délai de paiement. La pratique veut que dans la grande majorité des baux, le terme soit un paiement par mois d'avance.

Il existe par ailleurs un contrat-cadre romand de baux à loyer. Celui-ci a été signé tant par les associations de locataires (tel que ASLOCA Fédération romande) que par les associations de bailleurs (Fédération romande immobilière, Union suisse des professionnels de l'immobilier). Ce contrat est entré en vigueur le 1^{er} décembre 2001 avec force obligatoire jusqu'au 30 juin 2008. Les parties contractantes ont fait une demande de renouvellement de la force obligatoire générale jusqu'en 2014. Ce contrat s'applique aux cantons de Fribourg, Vaud, Neuchâtel, Genève et Jura, ainsi qu'aux sept districts du Bas-Valais. Ce contrat contient donc des dispositions paritaires pour les baux d'habitation. Il prévoit à son article premier les règles concernant le paiement du loyer au sens de l'art. 257c CO.¹

En particulier, le canton de Vaud a élaboré des règles et usages locatifs. La plupart des baux à loyer s'y réfèrent ou y renvoient directement. Dans tout les cas depuis le 1^{er} décembre 2001, ces règles et usages locatifs (RULV) ont force obligatoire suite à un arrêté du Conseil d'Etat du canton de Vaud du 8 octobre 2001. Cet arrêté donne force obligatoire aux RULV sur tout le territoire du canton de Vaud. L'art. 1 al. 2 AFCBD

¹ Contrat-cadre romand de baux à loyer

énonce : « La force obligatoire est reconnue d'intérêt public et sert en particulier à promouvoir la paix du logement ».²

Il s'en suit que ces règles régissent toutes les relations contractuelles en matière de baux à loyer, quelle que soit la date de la conclusion du contrat et qu'ils se réfèrent ou non aux RULV. Ces règles sont donc de droit semi-impératif, si bien que les parties ont tout loisir de déroger à ces règles pour autant que cela soit en faveur du locataire.³

Concernant le paiement du loyer, l'art. 1 du contrat-cadre et l'art. 7 RULV stipulent : « Le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.

Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. »

Il convient de préciser que le paiement par trimestre d'avance est une faculté laissée au bailleur. Il n'a ainsi aucune obligation d'y recourir.

Cependant, si le bailleur entend recourir à un tel procédé, il doit en respecter la procédure. Le bailleur ne peut pas ainsi se satisfaire d'exiger le paiement par trimestre d'avance dès le moindre retard dans le paiement du loyer par son locataire.

La procédure se déroule en deux phases⁴ :

1. Mise en demeure

Le bailleur doit informer son locataire du retard constaté dans le paiement de son loyer. Il lui imparti un délai dans le lequel il est prié de se mettre à jour avec le paiement des ses arriérés de loyer. Cette première mise en demeure ne doit pas obligatoirement contenir la menace du paiement par trimestre d'avance.

2. La notification de l'exigence du paiement par trimestre d'avance

² Arrêté déclarant de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du Canton de Vaud (AFCBD) du 8 octobre 2001 du Conseil d'Etat du canton de Vaud

³ CdB no.4 2007 p. 131

⁴ CdB no. 4 2007 et Arrêt du Tribunal Fédéral 4C.35/2004

Si dans le délai imparti par le bailleur, le locataire ne s'est pas acquitté des loyers dus, alors le bailleur peut communiquer au locataire son exigence de lui faire payer le loyer par trimestre d'avance. Le bailleur indiquera donc dans cette communication à partir de quand les loyers devront être acquittés trimestriellement à l'avance. «Le locataire doit pouvoir comprendre aisément les exigences que le bailleur lui pose. »⁵

Exemple :

Les locataires ne s'acquittent pas de leur loyer du mois de janvier.

Après 10 jours de retard, le bailleur peut leur notifier une mise en demeure et leur impartir un délai dans lequel ils doivent payer le loyer échu, par exemple ici dans les 10 jours.

Si dans le délai imparti le locataire n'a toujours pas payé, le bailleur peut lui notifier dès le 21 janvier une communication dans laquelle il fait connaître son exigence de recevoir désormais le paiement du loyer par trimestre d'avance.

Ainsi le paiement du loyer par trimestre d'avance n'est dû au plus tôt que dès le 1er février.

En conclusion, pour que le paiement par trimestre d'avance prenne effet, il faut dans une première étape que le bailleur ait mis son locataire en demeure et lui ait impartit un délai de paiement. Si dans ce délai, le locataire ne s'est pas acquitté de ses arriérés, le bailleur peut alors peut exiger par écrit le paiement du loyer par trimestre d'avance et ce pour au plus tôt le mois qui suit la mise en demeure.

Ainsi « il ne suffit pas de menacer le locataire du paiement trimestriel, il faut par la suite exiger de manière formelle, ce paiement trimestriel. »⁶

⁵ CdB no 4 2007 p. 131

⁶ Ibidem