



Dégâts dans un appartement loué: qui paie quoi?

Je suis propriétaire d'un appartement que je loue à un locataire depuis 9 ans. Mon locataire m'a donné son congé pour le 31 mars 2007. Lors des visites avec les futurs nouveaux locataires, j'ai constaté beaucoup de dégâts dans l'appartement (parquet rayé, taches sur les murs, lavabo fissuré notamment). Qui devra payer les réparations? Lorsque j'ai évoqué ce point avec le locataire, il m'a dit qu'il s'agissait de l'usure normale et que c'était à moi de remettre en état l'appartement avant de le relouer. Qu'en est-il? (Jean-Paul L., Genève)

A la fin du bail, la loi prévoit que le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Lors de la restitution, le bailleur doit

vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond. Le bailleur doit ainsi donner cet avis des défauts dans les jours qui suivent l'état des lieux de sortie et la restitution des locaux. Le bailleur qui tarde à indiquer au locataire les dégâts dont il demande la réparation est déchu de ses droits, le locataire étant alors dégagé de toute responsabilité, même si les locaux présentaient des défauts qu'il aurait dû assumer. Toutefois, cela ne vaut que pour autant qu'il ne s'agisse pas de défauts cachés, c'est-à-dire des défauts qui ne pouvaient être remarqués à l'aide des vérifications usuelles. Ultérieurement, lorsqu'il a connaissance de ces défauts cachés, le bailleur doit immédiatement en aviser le locataire sortant et lui demander d'assumer le coût de leur réparation.

plus importants (dégâts qui ne résultent pas d'un usage normal de la chose louée) et les transformations et rénovations exécutées sans l'accord du bailleur. Les autres travaux, notamment ceux qui résultent de l'usure normale, sont à la charge du bailleur.

En ce qui concerne les menus travaux d'entretien, le locataire doit les assumer pendant toute la durée du bail. Cette obligation subsiste jusqu'à la reddition des locaux, de sorte que le locataire doit les nettoyer avant de les restituer et y entreprendre les petites réparations même si elles sont rendues nécessaires par l'usage normal de la chose louée (par exemple boucher les trous faits dans les parois pour y accrocher des tableaux).

En ce qui concerne les dégâts qui ne résultent pas d'un usage normal, il conviendra de les apprécier en fonction de la destination des locaux. Des locaux commerciaux destinés à un garage se dégradent par exemple plus rapidement que des bureaux. L'usage normal d'un logement loué à une famille nombreuse s'apprécie plus largement que si le logement est loué à une personne seule. Par exemple, le jaunissement des tapisseries, de même que les traces de meubles ou de tableaux sur les murs résultent typiquement d'une usure normale, alors que des

En bref

Séance d'information «Deductibilité des frais d'entretien»

Le 4 février dernier, la CGI a offert à ses membres une séance d'information leur expliquant toutes les déductions fiscales admises par le fisc genevois. Cette soirée faisait suite à l'envoi du formulaire édité par la CGI et intitulé «Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois» et visait à expliquer son usage aux propriétaires. Vous avez manqué cette soirée? Inscrivez-vous à la seconde séance d'information qui vous prodiguera les mêmes conseils, le mercredi 1^{er} avril 2009. Renseignements et inscriptions: www.cgionline.ch

Notre permanence juridique est également ouverte aux membres CGI tous les matins et notre fiscaliste, M. Boria, peut aussi vous recevoir pour un entretien.

Quels sont les dégâts dont le locataire répond?

Il découle de l'obligation de restituer la chose «dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat», selon les termes de la loi, que le locataire assume, à sa sortie, les travaux de nettoyage et les menues réparations qui lui incombent durant le bail, les défauts

Assainissement des tuyaux

Solu'Tubes SA

Avec Solu'Tubes, assainissez-vous la vie !!
Stop aux attaques de la rouille et de la corrosion, pour une eau propre et fluide

- Nettoyage mécanique par sablage, propre, rapide, économique et écologique.
- Revêtement intérieur par résine (colmate même les perforations cuivre).
- Protection anti-corrosion garantie, sans entretien ultérieur
- Idéal pour conduites d'eau sanitaire, de chauffage, piscine, etc...
- Equipe de professionnels, compétente, expérimentée et dynamique à votre service.

Solu'Tubes SA - Ch. Des Cormiers 14 - 1470 Estavayer-le-Lac
Tél. 026-664.00.04 / Fax. 026.664.00.07 info@solutubes.ch / www.solutubes.ch

Avec le GUNITE, vos piscines ne ressembleront plus à des boîtes de chaussures

PISCINES EN FORME LIBRE EN BETON PROJETÉ

Laguna Pools
English spoken
Gland
www.lagunapools.ch
info@lagunapools.ch
Tél. 079 432 99 68



Lorsque les défauts dépassent l'usure normale, le locataire en répondra.

tapisseries déchirées ou des taches sur la moquette excèdent l'usure normale. Lorsque les défauts excèdent cette usure normale, le locataire en répondra. Il devra alors à ce titre une indemnité au bailleur, qui ne correspond toutefois pas à la valeur à neuf des installations mais qui doit tenir compte de leur degré de vétusté ou de leur âge. Par exemple, lorsque les tapisseries ont été déchirées, le locataire en est responsable. Ces tapisseries ayant une durée de vie de 10, 15 ou 20 ans, selon la qualité, l'indemnité devra être calculée en tenant compte de la date à laquelle le bailleur les a fait remplacer pour la dernière fois. Ainsi, en cas d'une

durée de vie 10 ans, à supposer que les tapisseries aient été remplacées 5 ans avant la sortie du locataire, celui-ci devra supporter 50% du coût de leur remplacement.

Un document essentiel

C'est dans ce cadre que les milieux intéressés, sur le plan romand, ont signé un accord paritaire portant sur une table de l'amortissement des installations. Cette table prévoit des durées de vie moyennes pour des installations et des équipements, en contenant pas moins de 260 références. De la cheminée au lavabo, en passant par les stores, le parquet

ou les installations de cuisine, tout y est répertorié. Bien que cette table ne soit pas contraignante, il n'en demeure pas moins que son établissement par les associations de bailleurs et de locataires est un document incontournable et extrêmement utile. La Chambre genevoise immobilière a participé à son élaboration. Ce document est disponible sur notre site www.cgionline.ch.

Dans votre cas, il conviendra d'aviser immédiatement votre locataire des défauts dont il peut être tenu pour responsable (à première vue les rayures du parquet et le lavabo fissuré, pour autant que ces défauts n'aient pas déjà existé au moment de son entrée dans l'appartement). Il s'agira ensuite de voir de quand datent les installations ou équi-

pements à remplacer, puis à l'aide de la table, de voir quelle est leur durée de vie normale pour qu'elle soit prise en compte dans le calcul de l'indemnité due par votre locataire. ■

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
12, rue de Chantepoulet – CP 1265 – 1211 Genève 1
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