

Garantie de loyer: quand la restituer au locataire?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimm@tdg.ch.

Laure Meyer
Acocate,
CGI Conseils



Question de Bettina F., de Chêne-Bougeries: «Mes locataires m'ont annoncé qu'ils allaient quitter l'appartement qu'ils me louent d'ici six mois, car ils vont acheter un appartement. Toutefois, ils me disent avoir besoin du montant de la garantie bancaire déjà maintenant, car ils seraient en manque de liquidités. Ils me demandent donc de bien vouloir la libérer. Puis-je accepter?»

La garantie de loyer, souvent constituée sous la forme d'un montant bloqué auprès d'une banque, sert à parer aux

manquements des locataires à la fin du contrat de bail, soit dans le paiement de leur loyer ou charges, soit à cause des dégâts laissés par eux dans l'appartement à leur sortie. Il est donc primordial de conserver la garantie bancaire jusqu'au moment où les locataires sont partis et que l'état de l'appartement a été vérifié, soit en compagnie des locataires lors de l'état des lieux de sortie, soit dans les quelques jours qui suivent la restitution des locaux, au plus tard.

La garantie bancaire se révèle particulièrement utile si, ayant laissé des dégâts ou des loyers impayés, le locataire disparaît sans laisser d'adresse, part à l'étranger, est insolvable ou même tombe en faillite. Dans ces cas-là, le bailleur ne pourra souvent récupérer que le montant bloqué sous la forme d'une garantie de loyer.

Si aucun dommage n'est constaté et que les locataires se sont acquittés de toutes leurs obligations, le bailleur pourra alors, sans crainte, libérer la garantie bancaire en faveur de ses locataires. Le faire plus tôt serait se priver

d'ores et déjà de tout bénéfice découlant de la constitution de ladite garantie. Il ne faut donc bien évidemment pas accepter la demande qui serait formulée par les locataires de libérer la garantie bancaire avant la fin du contrat de bail.

Dans le cas de notre lectrice, nous ne pouvons que lui conseiller de refuser la demande de ses locataires. S'ils doivent véritablement avoir besoin de liquidités, ils peuvent tout à fait songer à faire appel à une entreprise de type compagnie d'assurance qui leur demandera un montant annuel (fixé en fonction du montant du loyer) et non le blocage de l'intégralité du montant de la garantie. Ce type de garantie fonctionne de la même façon que la garantie conventionnelle bloquée sur un compte bancaire et ne lèse aucunement le bailleur. Une fois en possession d'un document attestant qu'une nouvelle garantie a été constituée auprès d'un de ces établissements, la bailleresse pourra alors libérer la précédente garantie sans risque.

www.cgionline.ch

