

# Qui devra payer les frais de remise en état du bien loué?

Vous êtes locataire ou propriétaire? Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch). Des avocats spécialisés y répondent chaque mardi.

**Laure Meyer**  
Titulaire du brevet  
d'avocat  
CGI



**Mon locataire a quitté l'appartement que je lui ai loué durant près de 10 ans. De nombreux travaux sont à effectuer. Puis-je lui réclamer le montant de ces travaux? Que dois-je**

**faire pour obtenir le remboursement des travaux? Philippe P., Genève**

Il convient au préalable de procéder à un état des lieux de sortie, et de répertorier tous les défauts constatés dans l'appartement. Si le locataire ne veut pas signer le document ou s'il n'est pas présent lorsque l'état des lieux est établi, il faut que le bailleur lui envoie immédiatement après la date de sortie une liste précise des défauts constatés, par courrier recommandé. Il convient aussi qu'il conserve des preuves de l'état de l'appartement (photographies, constat d'huissier, témoins,...). Si le bailleur constate des défauts cachés par la suite, par exemple parce qu'ils lui auraient été signalés par le nouveau locataire, il doit les notifier par courrier recommandé immédiatement au précédent locataire.

La loi prévoit que le locataire doit

assumer les petits travaux de nettoyage et de réparation (tant durant le bail qu'à sa fin), et bien sûr réparer les dégâts plus conséquents qu'il aurait causés par un usage de l'appartement non-conforme au contrat, ainsi que les transformations effectuées sans l'accord du bailleur. Le bailleur, de son côté, aura à sa charge les travaux qui sont rendus nécessaires par l'usure ordinaire du bien loué.

Ainsi, lorsque les défauts excèdent l'usure normale, le locataire devra verser une indemnité au bailleur. Toutefois, le propriétaire ne pourra pas réclamer au locataire la totalité de la valeur de l'installation de remplacement à neuf, dans la mesure où il faut tenir compte de l'âge et de la vétusté de celle qui doit être remplacée. C'est pour cette raison qu'il existe une table, établie par les associations de bailleurs et de locataires,

qui permet d'évaluer la durée de vie ordinaire des installations et équipements. Ainsi, par exemple, il est estimé dans cette table que la durée des lattes du parquet est d'environ 40 ans. Si, par la faute du locataire, il est nécessaire de refaire une partie du parquet, alors que le parquet était neuf lors de son entrée dans l'appartement, il y a 10 ans, ce dernier devra s'acquitter des trois quarts de la facture.

Il convient donc de déterminer l'âge des installations à remplacer pour estimer la part qui devra être prise en charge par le locataire dont le comportement a nécessité les travaux.

Si le locataire refuse de libérer la garantie bancaire ou de s'acquitter du montant réclamé pour les défauts, il conviendra de l'actionner en justice pour obtenir réparation.