

Quand dois-je libérer la garantie de loyer?

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

Christophe Aumeunier

Secrétaire général, Chambre genevoise immobilière



Question de Pascal P. Genève: «Je loue une villa à un locataire, qui m'avait fourni une garantie de loyer de trois mois lors de la conclusion du bail. Il a résilié son bail pour la fin du mois de mai et m'a demandé de libérer sa garantie bancaire, afin qu'il puisse constituer une nouvelle garantie pour son prochain bail. Suis-je obligé de le faire?»

Afin de prévenir le risque éventuel que son locataire ne s'acquitte pas du loyer

ou qu'il cause des dommages à la chose louée, le bailleur peut demander au locataire de constituer des sûretés, en espèces ou sous la forme de papiers-valeurs, ce qu'on appelle communément «la garantie». La loi fédérale prévoit que, pour les baux d'habitation, le bailleur ne peut exiger des sûretés dont le montant dépasse trois mois de loyer. La loi prévoit également que si le locataire fournit des sûretés, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire.

Juste avant la fin du bail, le bailleur n'a aucun intérêt ni aucune obligation, d'accepter de libérer la garantie en faveur de son locataire, quand bien même il serait à jour dans le paiement du loyer. Il convient en effet de garder à l'esprit que la garantie est destinée à prévenir le risque que le locataire endommage la chose louée et qu'il doive prendre à sa charge certaines réparations. Dans l'hypothèse où des défauts seraient imputables au locataire, la garantie pourra ainsi être utilisée, soit avec l'accord du loca-

taire, soit lorsque le bailleur sera au bénéfice d'une décision judiciaire condamnant le locataire à lui payer un certain montant au titre des frais de réparation.

Il convient ainsi d'attendre d'avoir procédé à l'état des lieux avant de libérer cette garantie. Ensuite, tout dépendra de savoir si des dégâts auront été constatés ou non. Si ce n'est pas le cas, notre lecteur pourra signer une lettre adressée à la banque qui libère la garantie. En cas de dégâts imputables au locataire, il peut être d'accord pour considérer qu'une partie ou la totalité de la garantie peut servir d'indemnité. A défaut d'un tel accord, il aura une année pour réclamer en justice les indemnités relatives à la remise en état de la villa. Passé ce délai, la garantie sera libérée, même sans son acceptation.

Quoi qu'il en soit, il est déconseillé de libérer cette garantie avant d'avoir pu procéder à l'état des lieux de sortie, et avant que tous les loyers aient été réglés.

www.cgionline.ch