

L'avis de l'expert

RC: essentielle pour le locataire

Christophe Aumeunier
Chambre genevoise immobilière



Les conditions générales du contrat de bail à loyer éditées par la Chambre genevoise immobilière stipulent que le locataire est tenu de conclure une police d'assurance responsabilité civile (RC) qui couvre le risque lié au fait qu'il puisse causer un dommage aux locaux loués ou dans l'immeuble.

Ainsi, et pour une somme généralement très raisonnable, le locataire doit couvrir les risques liés, par exemple, à des dégâts d'eau (une machine à laver branchée par le locataire lui-même) ou à l'incendie. Ces cas de sinistre peuvent très rapidement créer des dommages de grande importance pouvant se chiffrer en centaines de milliers de francs, voire en millions. Dès lors, le locataire assuré se prémunit contre l'obligation d'assumer seul, le cas échéant, les conséquences de tels dommages et, par là même, contre un risque avéré d'insolvabilité.

Heureusement, moins dramatique et plus courante est l'utilité de la couverture d'assurance en cas de dégâts constatés en fin de bail. Quels sont-ils? 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, ainsi que les défauts 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, eux, 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).

S'agissant des 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, par exemple, se dégradent 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 ty-

«Le locataire est tenu de conclure une police d'assurance responsabilité civile (RC) qui couvre le risque lié au fait qu'il puisse causer un dommage aux locaux loués ou dans l'immeuble»

piquement d'une usure normale, alors que des 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. Celle-ci ne correspond toutefois pas à la valeur à neuf des installations, mais doit tenir compte de leur degré de vétusté ou de leur âge.

C'est dans ce cadre que les milieux intéressés, sur le plan romand, ont signé un accord paritaire portant sur une table de dépréciation des installations. Celle-ci 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 encore 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 (CGI) a participé à son élaboration. Ce document est disponible sur notre site www.cgionline.ch.

Les dégâts constatés en fin de bail et dont le locataire est responsable, constituent également des dommages couverts par une police responsabilité civile du locataire. Celle-ci a donc toute son importance.

PUBLICITÉ

Abonnez-vous!

Pour seulement **Fr. 38.-/mois***

recevez votre journal et tous ses suppléments directement chez vous du lundi au samedi et accédez gratuitement aux contenus exclusifs de l'offre numérique *Tribune de Genève* (web + iPad) sur www.tdg.ch/monjournalnumerique et depuis l'application iPad TdG JOURNAL.



+



+



0842 850 150
Lu-ve 7h30-12h/13h30-17h



www.tdg.ch
Retrouvez toutes nos offres d'abonnement!

*prix mensuel moyen vente au numéro - rabais abonné
Offre réservée aux particuliers non-abonnés résidant en Suisse et non cumulable. TVA et frais de port inclus.

Tribune de Genève