

Garantie de loyer: quand la restituer?

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

Christophe Aumeunier
Secrétaire général
de la CGI *



Question de Gaëlle R., à Plan-les-Ouates: «Je loue un appartement à des locataires, qui m'ont fourni une garantie de loyer de trois mois à la conclusion du bail. Ces locataires ont résilié leur bail pour la fin août et me demandent de libérer leur garantie bancaire. Suis-je obligée de le faire? Dois-je le faire le jour de l'état des lieux de sortie?»

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

baillieur peut demander au locataire de constituer une garantie. La loi fédérale prévoit que, pour les baux d'habitation, le baillieur ne peut exiger une garantie dont le montant dépasse trois mois de loyer. Cette garantie ne doit pas être intégrée au patrimoine du baillieur, mais déposée auprès d'une banque ou être constituée sous forme d'assurance.

Tant que dure le contrat de bail, le locataire ne peut pas compenser le montant qu'il a déposé en garantie avec les sommes qu'il doit au baillieur. Ainsi, les locataires ne peuvent pas arrêter de payer le loyer les trois mois précédant la fin du bail.

Juste avant la fin du bail, notre lectrice n'a aucun intérêt ni aucune obligation de libérer la garantie en faveur de ses locataires, quand bien même ils seraient à jour dans le paiement de leur loyer. Car la garantie est aussi destinée à prévenir le risque que le locataire endommage la chose louée et qu'il doive payer certaines réparations. Dans l'hypothèse où des défauts seraient imputables aux locataires, la garantie pourra ainsi être utilisée, soit avec l'accord des locataires, soit lorsque le baillieur sera

au bénéfice d'une décision judiciaire condamnant ses locataires à lui régler un certain montant au titre des frais de réparation.

Notre lectrice doit donc 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 l'appartement est en bon état et qu'elle n'a plus aucune prétention à faire valoir, elle peut signer une lettre demandant la libération de la garantie. Si des dommages ont été constatés et sont contestés par ses locataires, elle devra conserver cette garantie et elle aura un délai d'une année pour agir en justice à leur encontre. À défaut, cette garantie sera libérée automatiquement. Enfin, notre lectrice peut aussi se mettre d'accord avec ses locataires, en cas de dégâts admis, sur une indemnité à prendre sur la garantie.

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