

# La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Anne Hiltpold, Avocate



## Dégâts à la chose louée: qui paie?

Je suis propriétaire d'un appartement, que je loue à un locataire depuis 9 ans. Il a donné son congé pour le 30 juin 2013. Lors des visites avec les futurs nouveaux locataires, j'ai constaté beaucoup de dégâts dans l'appartement (parquet rayé, taches sur les murs, lavabo fissuré notamment). Qui devra payer les réparations? Lorsque j'ai évoqué ce point avec le locataire, il m'a dit qu'il s'agissait de l'usure normale et que c'était à moi de remettre en état l'appartement avant de le relouer. Qu'en est-il? Que se passe-t-il si le locataire refuse de signer l'état des lieux de sortie? (Michaël M., Genève)

**A** la fin du bail, la loi prévoit que le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts, dont

celui-ci répond. En principe, un état des lieux est dressé de façon contradictoire, soit en la présence du bailleur et du locataire. Les parties peuvent indiquer les réparations que le locataire accepte de prendre à sa charge, et éventuellement arrêter une

somme forfaitaire qu'il s'engage à verser. Dans ce cas, par leur signature, le bailleur et le locataire seront liés et aucun avis de défaut ne devra être adressé au locataire.

Lorsque le locataire refuse de signer l'état des lieux de sortie,

ou émet des réserves, le bailleur devra alors le lui faire parvenir par écrit, immédiatement après la date de sortie, en indiquant clairement de quels défauts il le tient pour responsable. A noter que le locataire a tout intérêt à être présent, pour éviter que le

**WoodStar WS1\***

La famille s'agrandit, forte comme un ours: voici la nouvelle gamme de fenêtres WS1\* en bois/alu et en bois.



Protection du climat comprise.

Votre spécialiste:



83, rte des Tournettes  
1256 Troinex  
Tél.: 078 613 5550  
www.charpente-forster.ch

Toujours des idées d'avance. **EgoKiefer**  
Fenêtres et portes



**OPEN & CLOSE**

PORTES ET PORTAILS PORTES DE GARAGE AUTOMATISMES BORNES ET BARRIÈRES LEVANTES CONTRÔLES D'ACCÈS

**OPEN & CLOSE SA**  
Ch. de la Charpente 3 · 1219 Le Lignon  
T +41 22 361 48 48 · F +41 22 361 48 49  
Exposition permanente:  
Rte de Duillier 24B · 1260 Nyon  
info@openclose.ch · www.openclose.ch

le déménagement en douceur



Devis gratuit  
**BALESTRAFIC**  
Tél. 022 308 88 00  
www.balestrafic.ch

WWW.TOUTIMMOBILIER.CH



► **Qui paie les réparations?**

bailleur ne lui fasse supporter le coût d'un constat officiel (constat d'huissier) qu'il aura commandé pour sauvegarder ses moyens de preuve. En effet, sans la signature du locataire, le procès-verbal de sortie ne vaudra pas comme moyen de preuve dans une éventuelle procédure. Pour sauvegarder ses droits, il est alors recommandé au bailleur de se faire assister de témoins, ou de faire dresser l'état des lieux par un huissier.

Autrement dit, en cas de désaccord entre les parties, le bailleur doit donner au locataire un avis de défauts dans les jours qui suivent l'état des lieux de sortie et la restitution des locaux. Le bailleur qui tarde à indiquer au locataire les dégâts dont il demande la réparation est déchu de ses droits, le locataire étant alors dégagé de toute responsabilité, même si les locaux présentaient des défauts qu'il aurait dû assumer. Toutefois, ceci ne vaut que pour autant qu'il ne s'agisse pas de défauts cachés, c'est-à-dire des défauts qui ne pouvaient être remarqués à l'aide des vérifications usuelles. Ultérieurement, lorsqu'il a connaissance de ces défauts cachés, le bailleur doit immédiatement en aviser le locataire sortant et lui demander d'assumer le coût de leur réparation.

**Quels sont les dégâts dont le locataire répond?**

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, 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 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).

En ce qui concerne les 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 se dégradent par exemple 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 typiquement 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, qui ne correspond toutefois pas à la valeur

à neuf des installations, mais qui doit tenir compte de leur degré de vétusté ou de leur âge. Par exemple, lorsque les tapisseries ont été déchirées, le locataire en est responsable. Ces tapisseries ayant une durée de vie de 10, 15 ou 20 ans, selon la qualité, l'indemnité devra être calculée en tenant compte de la date à laquelle le bailleur les a fait remplacer pour la dernière fois. Ainsi, en cas d'une durée de vie 10 ans, à supposer que les tapisseries aient été remplacées 5 ans avant la sortie du locataire, celui-ci devrait supporter 50% du coût de leur remplacement. Une table de dépréciation des installations a été établie paritairement par les milieux intéressés. Elle prévoit des durées de vie moyennes pour des installations et des équipements, et contient pas moins de 260 références. De la cheminée au lavabo, en passant par les stores, le parquet ou les installations de cuisine, tout y est répertorié. Ce document est disponible sur notre site [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch). Dans votre cas, il conviendra d'aviser immédiatement votre locataire des défauts dont il peut être tenu pour responsable (à première vue les rayures du parquet et le lavabo fissuré, pour autant que ces défauts n'existaient pas déjà au moment de son entrée dans l'appartement). Il s'agira ensuite de voir de quand datent les installations ou équipements à remplacer, puis à l'aide de la table, de voir quelle est leur durée de vie normale, pour qu'elle soit prise en compte dans le calcul de l'indemnité due par votre locataire. ■

Brèves

**Résiliation du bail en vue de changer l'affectation des locaux commerciaux**

Dans un arrêt du 30 avril 2013, le Tribunal fédéral a rappelé que le propriétaire était libre de décider de changer l'affectation de la chose louée après l'expiration du contrat de bail. Il a également souligné que la validité du congé n'était pas subordonnée à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi. Il ne suffit donc pas d'une probabilité non négligeable de voir l'autorisation administrative refusée pour retenir un congé abusif.

**CGI Conseils**

Association au service de l'immobilier  
4, rue de la Rôtisserie  
Case postale 3344 - 1211 Genève 3  
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22  
[info@cgiconseils.ch](mailto:info@cgiconseils.ch)  
Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition, le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.  
Pour devenir membre: [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

**DGM Veron Grauer S.A.**  
Depuis 1867  
**DÉMÉNAGEMENTS LOCAUX ET INTERNATIONAUX**  
**EMBALLAGE - GARDE-MEUBLES**  
24, chemin Grenet - 1214 VERNIER  
Tél. (41 22) 732 64 40 - Fax (41 22) 738 75 20  
[www.veron-grauer.ch](http://www.veron-grauer.ch)