

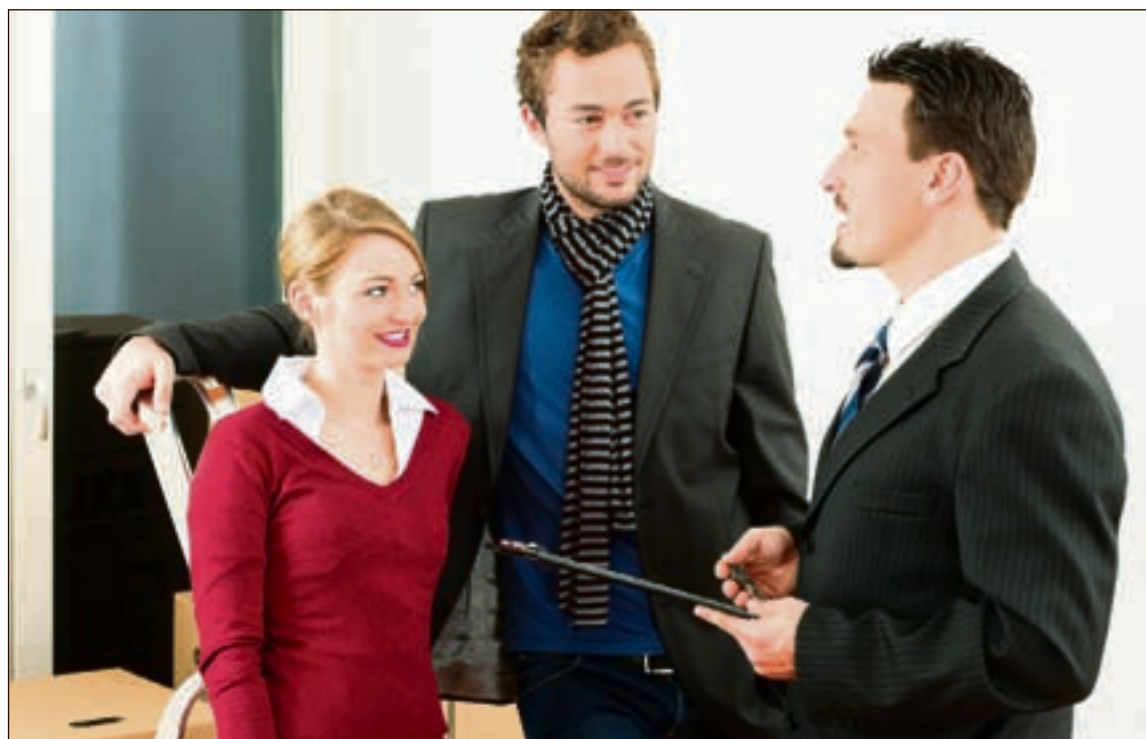
# La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Anne Hiltpold, Avocate



## Les garanties fournies par le locataire

**Je loue un appartement à des locataires, qui m'avaient fourni une garantie de loyer de trois mois lors de la conclusion du bail. Ces locataires ont résilié leur bail pour la fin février et m'ont demandé de libérer leur garantie bancaire. Suis-obligée de le faire? Dois-je le faire le jour de l'état des lieux de sortie? (Gaëlle R., Plan-les-Ouates)**



► **Quand le bailleur doit-il libérer la garantie?**

**A**fin 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 que l'on appelle communément «la ga-

rantie». 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 en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire. Les sûretés ne doivent ainsi pas être intégrées au patrimoine du bailleur, mais déposées auprès d'une banque. Dans la pratique, il arrive très fréquemment que le locataire entreprenne directement des démarches auprès de sa banque et fournisse au bailleur un document attestant de la constitution de la garantie. Il découle implicitement de l'obligation de déposer des sûretés sur un compte d'épargne que les sûretés qui sont déposées en espèces doivent produire des intérêts en faveur du locataire.

### La sûreté reste en sûreté!

Tant que dure le contrat de bail, le locataire ne peut pas compenser le montant qu'il a déposé en garantie avec les sommes



**Pour éviter que vos finances ne partent en fumée**  
*La Mobilière assure aussi les bâtiments.*

**La Mobilière**  
Assurances & prévoyance

Claudio De Caprio  
Conseiller en assurances  
Téléphone 079 520 25 30  
claudio.decaprio@mobi.ch

Tél. 022 819 05 35  
[www.mobigeneve.ch](http://www.mobigeneve.ch)

**GRANDEVASION**  
VOTRE SPECIALISTE DU CAMPING-CAR



VENTE • LOCATION • ENTRETIEN • REPARATION  
**022 341 14 14** [www.grandevasion.ch](http://www.grandevasion.ch)  
183, rte de Meyrin 1214 Vernier | GENEVE

le déménagement en douceur



Devis gratuit

**BALESTRAFFIC**  
022 308 88 00 - [www.balestratic.ch](http://www.balestratic.ch)

qu'il doit au bailleur. Ainsi, les locataires ne peuvent arrêter de payer le loyer les trois mois précédents la fin du bail.

Lorsqu'en cours de bail, le locataire ne paye plus son loyer, vous pouvez, à des conditions strictes, résilier de façon anticipée le contrat de bail. Vous êtes également en mesure de requérir la libération de la garantie en votre faveur, à concurrence du

montant des loyers impayés, et ce pour autant que le locataire donne son accord ou que vous soyez au bénéfice d'une décision judiciaire condamnant votre locataire à vous payer le montant litigieux.

Juste avant la fin du bail, vous n'avez aucun intérêt, ni aucune obligation, d'accepter de libérer la garantie en faveur de vos locataires, quand bien même ils

seraient à jour dans le paiement de leur loyer. Il convient en effet de garder à l'esprit que la garantie est aussi destinée à prévenir le risque que le locataire endommage la chose louée et qu'il doit prendre à sa charge certaines réparations. Dans l'hypothèse où des défauts seraient imputables aux locataires, la garantie pourra en effet être utilisée, soit avec l'accord de vos locataires, soit lorsque vous serez au bénéfice d'une décision judiciaire condamnant vos locataires à vous 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. Soit l'appartement est en bon état et vous n'avez plus aucune prétention à faire valoir; en ce cas, vous pouvez signer une lettre demandant la libération de la garantie à l'issue de cet état de lieux. Soit des dommages ont été constatés et sont contestés

par vos locataires; vous devrez alors conserver cette garantie et vous aurez un délai d'une année pour agir à leur rencontre, à défaut de quoi cette garantie sera libérée automatiquement. Enfin, il vous sera aussi loisible de vous mettre d'accord avec vos 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 pu procéder à l'état des lieux de sortie et avant que tous les loyers aient été réglés. ■

Brèves

## Conseils juridiques et fiscaux

**Anne Hiltbold et Florence Eimann, titulaires du brevet d'avocat, spécialisées en droit de la construction, en droit du bail, droit foncier et droit de la PPE, vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction) et en matière de baux et loyers.**

**M. Gregory Boria, économiste et fiscaliste, titulaire d'un Master HEC et d'un diplôme de l'Institut d'études immobilières, répond également à vos questions le matin de 8 h 30 à 11 h 30, au 022 715 02 10 ou sur rendez-vous. Il est en mesure de vous assister dans l'établissement de votre déclaration fiscale, vous conseiller dans la conduite de procédures fiscales, contrôler les bordereaux de taxation émis par l'Administration fiscale et, cas échéant, rédiger les réclamations. Il pourra également vous présenter les différents aspects de la fiscalité immobilière et vous renseigner dans tous les domaines de l'économie immobilière, notamment en matière d'emprunt hypothécaire.**

### 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@cgiconsils.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)

## PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

# Impôts: avez-vous tout déduit?

**Séances d'information: recevez les instructions et la documentation nécessaires**

**3 mars ou 7 avril 2014 à 18h**

Rue de la Rôtisserie 4, 1204 Genève

**CGI**

Chambre genevoise immobilière  
Association des propriétaires

En devenant membre de la CGI, vous économiserez!

Inscriptions: [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch) / Cours & Séminaires  
Renseignements: 022 715 02 00

[WWW.TOUTIMMOBILIER.CH](http://WWW.TOUTIMMOBILIER.CH)

SANITAIRES - FERBLANTERIE

**DALLAIS SA**

Depuis 1978... "Au delà d'un nom, une famille, une signature..."

26, av. Petit-Senn  
1225 Chêne-Bourg  
T: 022 348 61 91 - F: 022 348 20 28  
[www.dallais.ch](http://www.dallais.ch)

nos véhicules roulent au gaz naturel!

web marketing, e-commerce, web design, médias sociaux  
community management, écriture sur le web, mobile marketing

28ans

**Diplôme en Marketing digital**

Prochain module le 31 mars 2014

**ESM**  
ÉCOLE DE MANAGEMENT ET DE COMMUNICATION GENEVE

**Osez l'action!**

022 979 33 79 [www.esm.ch](http://www.esm.ch)