



■ Appartement loué depuis plus de 10 ans

Qui paie les dégâts?

Je loue mon appartement depuis un peu plus de 10 ans. Mes locataires ont résilié le bail pour le 31 mars 2016. En visitant l'appartement avec des personnes intéressées à louer cet appartement, j'ai constaté un certain nombre de dégâts. J'en ai parlé à mes locataires en suggérant de faire un pré-état des lieux de sortie, afin de voir qui allait remettre l'appartement en état avant la relocation. Ils m'ont expliqué que je devais payer toutes les réparations puisqu'ils étaient là depuis plus de 10 ans et qu'aucun état des lieux ne devrait être fait. Qu'en est-il? (Jeanne- Marie D., Satigny)

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. Un pré-état des lieux peut également être effectué, afin que certains travaux puissent être prévus, voire effectués avant le départ du locataire.

Lorsque le locataire refuse de participer, de signer l'état des lieux de sortie, ou qu'il 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 bailleur ne lui fasse supporter le coût d'un constat officiel (constat d'huissier) qu'il aura commandé pour sauvegarder ses moyens de preuves. En effet, sans la signature du loca-



► Les dégâts après 10 ans, à la charge du locataire ou du propriétaire?

taire, 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. Des photos peuvent également s'avérer utiles.

Avis de défaut immédiat

En cas d'absence du locataire ou de désaccord entre les parties, le bailleur doit donner au locataire un avis de défaut 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.

Prise en compte de la vétusté des installations

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 devra supporter 50% du coût de leur remplacement.

Dès lors, le seul fait que les locataires soient dans votre appartement depuis plus de 10 ans ne justifie pas tout. Pour les murs, il

est en effet possible que les travaux de peinture soient à votre charge, si l'appartement n'a pas été repeint depuis une dizaine d'années, comme c'est la durée de vie moyenne des peintures. Pour d'autres installations (parquet, agencement de cuisine ou de salle de bain, sanitaires), les durées de vie peuvent être bien supérieures à 10 ans, de sorte

que les dégâts à ces installations commis par vos locataires pourraient leur être en partie facturés.

Dans l'hypothèse où ils refuseraient de participer à l'état des lieux de sortie, vous devrez alors leur adresser immédiatement un avis de défauts en leur indiquant clairement quels sont les défauts excédant l'usure normale dont vous estimez qu'ils sont responsables. ■

Brèves

Séminaire juridique «Le droit du bail: questions choisies»

En collaboration avec l'APGCI, CGI Conseils organise un séminaire qui aura lieu le 22 mars 2016 de 9h à 12h à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean) et dont le programme est le suivant:

La faillite du locataire de locaux commerciaux, par M^e Cécile Berger Meyer, avocate en l'Etude Lenz & Staehelin.

Les mesures provisionnelles à disposition des bailleurs et des locataires, par M^e Nathalie Thürler, avocate à Genève

Le cas clair en droit du bail: définition, champ d'application et jurisprudence, par Claude Auer, juge au Tribunal des baux et loyers et vice-président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Renseignements et inscription sur le site <https://www.cgiconseils.ch>, rubrique cours et séminaires.

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
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



A. Giacometti emménage.
A la Banque Migros.
Une cinquième adresse à Genève.
A partir du 22 janvier 2016,
centre commercial: Meyrin Centre.

Offre jusqu'au 31 mai 2016: à la conclusion d'un nouveau prêt hypothécaire, vous recevez un bon de voyage Hotelplan d'une valeur de 250 francs (offre non valable en cas de renouvellement d'un prêt hypothécaire). A la commande d'une carte de crédit, nous vous offrons la cotisation annuelle pour la première année. Retrouvez la Banque Migros sur le site banquemigros.ch ou en appelant la Service Line au 0848 845 400.

BANQUEMIGROS

Elle fait toute la différence.