



## Quand libérer la garantie de loyer?

Je loue un appartement à des locataires, qui m'avaient fourni une garantie de loyer de trois mois lors de la conclusion du bail. Ils ont résilié leur bail pour la fin du mois et m'ont demandé de libérer leur garantie bancaire, afin qu'ils puissent constituer une nouvelle garantie pour leur prochain bail. Suis-je obligé de le faire? Dois-je le faire le jour de l'état des lieux de sortie? Qu'en est-il si je constate des dégâts lors de l'état des lieux? (David G., Thônex)

**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 garantie». 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 papier-valeur, 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 dé-

marches 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.

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 bailleur. Ainsi, le locataire ne peut pas arrêter de payer le loyer durant les trois mois précédant la fin du bail.

### BRÈVE

#### Absence de prolongation de bail si l'autorisation de construire est en force

Dans un arrêt récent (4A\_58/2017), le Tribunal fédéral a jugé que dans le cas où une autorisation de construire était en force, le besoin urgent du propriétaire devait primer sur celui du locataire. Dans cette affaire, le congé anticipé donné par le nouveau propriétaire qui voulait démolir et reconstruire son bâtiment avait déjà été validé par le Tribunal fédéral. Ce dernier avait toutefois renvoyé la cause aux autorités cantonales pour qu'elles statuent sur la demande de prolongation de bail, en expliquant qu'il convenait de tenir compte de l'avancée du processus d'autorisation de construire pour fixer la durée de la prolongation du bail et que s'il était difficile de prévoir le moment auquel le locataire devrait évacuer, il fallait alors accorder une première prolongation de bail.

La Cour cantonale a accordé une première prolongation de bail jusqu'au 31 mars 2018, alors qu'au moment de rendre son jugement, l'autorisation de construire était en force. Le Tribunal fédéral a considéré qu'elle aurait dû prendre compte de l'état d'avancement de la procédure d'autorisation de construire et que dès lors que l'autorisation avait été délivrée, et qu'elle était en force, c'est le besoin du propriétaire qui devait primer. En conséquence, aucune prolongation du bail a été accordée au locataire (qui, au demeurant, savait depuis près de 3 ans qu'il devrait quitter les locaux).

#### En cas de résiliation anticipée

Lorsqu'en cours de bail, le locataire ne paye plus son loyer, le bailleur peut, à des conditions strictes, résilier de façon anticipée le contrat de bail. Il est également en mesure de requérir la libération de la garantie en sa faveur, à concurrence du montant des loyers impayés, et ce pour autant que le locataire donne son accord ou que le bailleur soit au bénéfice d'une décision judiciaire condamnant son locataire à lui payer le montant litigieux.

Dans votre cas, juste avant la fin du bail, vous

**Nouveau à Genève**

**Services Genevois**  
\*\*\* du froid \*\*\*

**Intervention 24h/24 - 7j/7**

**FROID - CLIM - PAC**

**Tél. 022 752 08 65**

35, route de Compois - 1252 Meinier - info@sgefroid.ch

Nouveau département des Services Genevois de Chauffage

**GIOVANNI FERRO**  
VERSOIX PEINTURE

Chemin Ami-Argand 11 • 1290 Versoix  
Tél. 022 755 59 33 • Fax 022 755 62 25 • Portable 079 705 24 07 • Mail: giovanni57@hotmail.com



**Le locataire ne peut pas arrêter de payer le loyer durant les trois mois précédant la fin du bail.**

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 du loyer. Il convient en effet de garder à l'esprit que la garantie est aussi destinée à prévenir le risque que les locataires endommagent la chose louée et qu'ils doivent prendre à leur charge certaines

réparations. Dans l'hypothèse où des défauts seraient imputables aux locataires, la garantie pourra en effet être utilisée, soit avec leur accord, soit lorsque vous serez au bénéfice d'une décision judiciaire les condamnant 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. Dans 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 encontre, 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. ■

**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



**Perrier Arriola & Cie**

**Ventilation - Climatisation  
Régulation  
Ventilation Hygrométrique**

1, chemin de Plein-Vent - 1228 Plan-les-Ouates  
Tél.: 022 510 60 25 - Fax 022 510 60 29  
www.perrierarriola.com

## Rénovations de fenêtres

**Avant**

**Après**

- Pose de verres isolants
- Menuiserie

Jean Simond  
202, route de Veyrier - 1234 Vessy  
Natel 076 380 47 57  
Tél. 022 784 30 04  
E-mail: simond@bluewin.ch