

# La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Florence Olivier, Avocate



## Tout savoir sur l'état des lieux d'entrée

**Je vais louer l'appartement dont je suis propriétaire pour la première fois. Lors de l'entrée dans les locaux du locataire, dois-je procéder à un état des lieux? Si oui, comment procéder? (Ana R., Genève)**

**A**u début du bail, il est d'usage que les parties procèdent à un constat de l'état des locaux. Il s'agit de l'état des lieux d'entrée (ELE). Idéalement, cette visite fait l'objet d'un procès-verbal. Le Code des obligations ne prévoit pas un tel constat. Toutefois, en Suisse romande, l'état des lieux d'entrée de locaux d'habitation est rendu

obligatoire par le Contrat-cadre romand (CCR). Ce constat se fait de manière contradictoire, c'est-à-dire en présence du bailleur et du locataire ou de leurs représentants. A cette occasion, les parties peuvent noter les défauts qui sont existants à l'entrée du locataire. Ce constat permet également au bailleur de démontrer que les locaux ont été délivrés en bon état.

Ce procès-verbal prendra toute son utilité au moment de la comparaison de l'état des locaux à l'entrée et à la sortie du locataire. Les défauts constatés à la sortie et qui n'étaient pas présents au début du bail pourront ainsi être mis à la charge du locataire. Tel est, bien entendu, également le cas lorsque les parties n'ont pas procédé au constat d'état des

lieux d'entrée. En effet, cela ne libère évidemment pas le locataire de son obligation d'user de la chose avec soin. Le constat d'état des lieux d'entrée facilite toutefois la preuve de l'inexistence de ces défauts à l'entrée du locataire.

Aucune forme spéciale n'est requise. Cependant, il est conseillé de remplir le procès-verbal de la manière la plus précise possible. Il existe un formulaire pré-imprimé qui est usuellement utilisé et qui vous facilitera la tâche. Au besoin, des photographies peuvent venir compléter le procès-verbal. Un témoin peut également être présent, voire, rarement, un huissier judiciaire.

Lors du constat, les parties notent, pièce par pièce, l'état des locaux en détaillant, si besoin, l'état des murs, des boiseries, des sols, etc. Le bon fonctionnement de la robinetterie, des interrupteurs et des prises électriques est également contrôlé. C'est aussi l'occasion de préciser les appareils et meubles mis à disposition du locataire et leur

Brèves

### Contrat de bail de durée déterminée: réagir si le locataire ne part pas!

Le 27 avril 2015, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du Canton de Genève a rendu un arrêt traitant de l'éventuelle reconduction tacite d'un bail de durée déterminée (ACJC/471/2015). Dans cette affaire, la bailleuse et les locataires ont conclu un contrat de bail commercial prévoyant que le contrat prendrait fin automatiquement le 31 mars 2013, sans qu'une résiliation soit nécessaire. Le 15 mai 2013, la Régie a envoyé de nouveaux bulletins de versement aux locataires pour les mois à venir. C'est finalement le 17 mai 2013 que la bailleuse a rappelé aux locataires que le bail avait pris fin et a fixé un état des lieux de sortie. Dans le conflit qui les a ensuite opposés à leur bailleuse, les locataires ont plaidé que le bail avait été reconduit tacitement, dès lors que la bailleuse n'avait pas réagi immédiatement lorsqu'ils sont restés dans les locaux le 31 mars 2013.

La Cour de Justice a rappelé que la conclusion par actes concluants d'un nouveau bail à la suite de la fin d'un contrat de durée déterminée était, en général, admise lorsque, durant une période assez longue, le bailleur s'était abstenu de faire valoir la fin des rapports contractuels et avait continué à encaisser les loyers. Dans le cas d'espèce, c'est en raison de l'informatique que les bulletins de versement ont été transmis aux locataires de manière automatique. De plus, la Cour de Justice a estimé que le délai entre la fin du contrat et le courrier de la bailleuse n'était pas assez long (1 mois 1/2) pour justifier la conclusion d'un nouveau contrat par actes concluants. Nous saluons cet arrêt et ne pouvons que conseiller aux bailleurs d'être attentifs à la date de fin de la durée déterminée du contrat de bail et de réagir rapidement si le locataire n'a pas quitté les locaux.

## CLEFS DRAC Dépannage Rapide Après Cambriolage

... à votre service en matière de protection contre les effractions depuis plus de 20 ans



Dépannage rapide  
Réparation après cambriolage  
Sécurité après vol ou perte de clefs  
Sécurité portes et fenêtres  
Ouverture simple  
Travaux de serrurerie

Devis Gratuit

Centre de service MUL-T-LOCK  
Conseil pour la sécurité de votre habitation

Spécialiste barre de sécurité ABUS  
[www.clefs-drac.ch](http://www.clefs-drac.ch)

Alarme  
Coffre-fort  
Clefs minute  
Contrôle d'accès



24h / 24h : 022 771 38 00

Route de Saint-Julien 285 - 1258 Perty - Magasin et exposition - lun à ven : de 8-12h / 14-18h  
Dépannage 24h/24h : 022 771 38 00 - Administration : 022 771 34 06 - [www.clefs-drac.ch](http://www.clefs-drac.ch) - [info@clefs-drac.ch](mailto:info@clefs-drac.ch)



► **Comment procéder à un état des lieux?**

état. Le nombre de clefs remises au locataire est également indiqué. Afin de pouvoir constater le mieux possible l'état du bien, cette visite se fait de préférence dans des locaux vides. Si les locaux ont été entièrement ou partiellement refaits à neuf, il est conseillé de le préciser. Si tel

n'est pas le cas, mais que le bien est en bon état et qu'il n'y a rien de spécial à signaler, la simple mention «en ordre», parfois abrégée en «e.o.», suffit. Ce constat est également l'occasion de préciser quels travaux les parties ont accepté d'entreprendre suite à cet état des lieux.

Une fois le constat terminé, les parties datent et signent le procès-verbal et chacune en garde un exemplaire. Il fait alors partie intégrante du bail. Il doit donc être conservé. Cela d'autant plus que, généralement, le même document est utilisé lors de l'état des lieux de sortie. En effet, ce

constat est alors simplement complété à la sortie du locataire en spécifiant ce qui a été endommagé et les travaux qui sont à effectuer par le locataire, soit par lui-même, soit par le biais d'une entreprise. Il n'est ainsi pas nécessaire de rédiger intégralement un nouveau constat. 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. ■

**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)



**Nous encourageons les maîtres d'ouvrage, tant publics que privés, à privilégier les entreprises de l'Association des installateurs électriciens du canton de Genève (AIEG) qui s'engagent éthiquement et professionnellement et respectent leurs obligations légales et conventionnelles.**

**Les entreprises formatrices suivantes sont à votre service:**

- |                          |                           |                            |   |                              |
|--------------------------|---------------------------|----------------------------|---|------------------------------|
| 3TECH SA                 | COMETEL SA                | ELTEX ELECTRO-TELEPHONE SA | LOCATELLI MAX SA                                | SAVOY SA                     |
| ALPIQ INTEC ROMANDIE SA  | PIERRE DEL BON SA         | ETAVIS TSA SA              | MICHEL PILET                                    | SCHWITZGUEBEL ELECTRICITE SA |
| FELIX BADEL & CIE SA     | DEVANTIS ELECTRICITE SARL | FANAC & ROBAS SA           | PIRKER SA ELECTRICITE                           | PIERRE SIMON ELECTRICITE SA  |
| MARC BAUD SA             | DOWELLEC SA               | N. GARCIA SARL             | ENTREPRISE GENERALE D'ELECTRICITE MICHEL PUCHAT | SWISSPRO SR SA               |
| JEAN-FRANCOIS BONDAT SA  | DUPONT SA                 | JAGGI PHILIPPE             | PAUL PUCHAT SA                                  | TEAMELEC SÀRL                |
| BOURQUIN JEAN-YVES       | GEORGES DUSTOUR           | JEANNERET SA               | RABUNAL, ELECTROSTAR                            | VADI DOMINIQUE               |
| BOYMOND ELECTRICITE SARL | ECOelec SARL              | KAECH SA                   | REELSA  | VERNET SA                    |
| LAURENT CHUARD           | ELECOM ELECTRICITE SA     | J. KAPPELER SA             | RHONE-ELECTRA SA GENEVE                         | VERSELEC SA                  |
| COelec SA                | ELECTRIC & IT SA          | KAUZ DIDIER                | SALVISBERG ELECTRICITE SA                       | VULLIEZ SA                   |
|                          | ELECTRITEC SA             | KREUTZER & CIE SA          |   | WERNLI & GB ASSOCIES SA      |
|                          |                           | LAYDEVANT SA               |   |                              |



**une Association de la**



24, avenue Eugène-Pittard - Case postale 264 - 1211 Genève 12 - Tél. 022.702.03.04 - Fax 022.702.03.00 - [www.aieg.ch](http://www.aieg.ch)