



## Libération de la garantie fournie par le locataire

**Je loue une villa à un locataire qui m'avait fourni une garantie de loyer de trois mois lors de la conclusion du bail. Mon locataire a résilié son bail pour la fin du mois de septembre et m'a demandé de libérer sa garantie bancaire, afin qu'il puisse constituer une nouvelle garantie pour son 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? (Jean-Paul L., Genève)**

**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 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.

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 les trois mois précédant la fin du bail.



### ► Obligé de libérer la garantie avant l'état des lieux de sortie?

Lorsque, 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.

### La garantie, jusqu'au bout

Juste avant la fin du bail, vous n'avez aucun intérêt, ni aucune obligation, d'accepter de libérer la garantie en faveur de votre locataire, quand bien même il serait

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 le locataire endommage la chose louée et qu'il doive prendre à sa charge certaines réparations. Dans l'hypothèse où des défauts seraient imputables au locataire, la garantie pourra en effet être utilisée, soit avec l'accord de votre locataire, soit lorsque vous serez au bénéfice d'une décision judiciaire le 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 la maison 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 votre locataire. Vous devrez alors conserver cette garantie et vous aurez un délai d'une année pour agir à son encontre, à défaut de quoi cette garantie sera libérée automatiquement. Enfin, il vous sera aussi loisible de vous mettre d'accord avec votre locataire, 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

### Résiliation anticipée pour justes motifs

Dans un arrêt récent (4A\_20/2015), le Tribunal fédéral a validé un congé donné pour justes motifs, malgré le fait qu'il avait été donné immédiatement après une procédure de contestation de la hausse de loyers. Dans cette affaire, le locataire s'était plaint du comportement prétendument scandaleux du bailleur (qui avait augmenté le loyer de 11%) auprès des instances dirigeantes du parti politique auquel tant le bailleur que le locataire étaient affiliés. Le locataire avait aussi menacé d'en parler publiquement. Les relations entre le bailleur et le locataire étaient très tendues et ils vivaient dans la même maison. Le Tribunal fédéral a considéré que le congé anticipé était justifié car la continuation du bail était effectivement insupportable, au vu de la proximité de vie entre les parties. Compte tenu de la prochaine échéance du bail et de la période de protection du locataire après la procédure de contestation du loyer, il a aussi été considéré que cette très longue durée qui restait à courir était de nature à justifier une résiliation anticipée du bail.

### 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)