

# La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Anne Hiltpold, Avocate



## Qui paie pour les dégâts lors de la restitution d'un logement?

**Je loue une villa à un locataire depuis 7 ans. Il a donné son congé pour le 31 décembre 2014. Lors des visites avec les futurs nouveaux locataires, j'ai constaté beaucoup de dégâts dans l'appartement (boiseries abîmées, parquet rayé, grandes traces sur les murs, marques sur la baignoire, vitre cassée notamment). Qui devra payer les réparations? Lorsque j'ai évoqué ce point avec le locataire, il m'a dit qu'il s'agissait de l'usure normale et que c'était à moi de payer les réparations. Qu'en est-il? (Ana-Belen P., Veyrier)**

**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.

Lorsque le locataire refuse de signer l'état des lieux de sortie

ou émet des réserves, le bailleur devra lui faire parvenir ce document 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 locataire, 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 défauts 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.

BREVE

### Les Rendez-vous de la fiscalité immobilière

En collaboration avec le Département de droit administratif et fiscal de la Faculté de droit de l'Université de Genève, CGI Conseils organise ce séminaire à l'auditorium UBS Acacias, le jeudi 4 décembre 2014 de 8h30 à 12h. Le programme est le suivant:

- Actualité jurisprudentielle en matière de fiscalité immobilière, par Me Jean-Frédéric Maraia, avocat, docteur en droit, chargé de cours à l'Université de Genève, associé en l'Etude Schellenberg Wittmer SA, Genève.
- Fiscalité des immeubles agricoles: illustrations de la position de l'Administration fédérale des contributions, par Andreas Oppliger, ingénieur agronome HES, expert fiscal CSI, expert agricole, Administration fédérale des contributions, Berne.
- Détenion immobilière en nom ou en société? Situation actuelle et réforme III de l'imposition des entreprises. Questions choisies, par Me Alexandre Faltin, avocat, DES en droit fiscal, chargé d'enseignement à l'Université de Genève, associé en l'Etude Oberson Avocats, Genève.

### Avis de défauts immédiat

Autrement dit, en cas de désaccord entre les parties, le bailleur doit donner au locataire un avis

### Quels sont les dégâts dont le locataire répond?

Il découle de l'obligation de restituer la chose «dans l'état qui

## LA CHARBONNADE

*Créatrice de la Charbonnade depuis 1967*

[www.TAVERNE DU VALAIS.ch](http://www.TAVERNE DU VALAIS.ch)



Pour vos sorties de fin d'année  
Menus dès 65.- Boissons comprises  
Salles privées de 10 à 100



Ouvert Dimanche  
Midi et Soir

022 796 23 23

4, Ch. Des Sellières (Aire-le-Lignon)

**La Violette vous propose**

Spécialités Suisses, Carte traditionnelle,  
mets aux fromages, produits régionaux  
Tous les Jeudis : Soirée Malakoffs

Ouvert du  
Mercredi au dimanche  
de 8h à 23h

Restaurant La Violette, 27 Rue du Village, 1295 Mies | 022 755 07 12 | [www.laviolette.ch](http://www.laviolette.ch)

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 leur qualité, l'indemnité devra être calculée en tenant compte de la date à laquelle le bailleur les a fait remplacer pour la dernière



#### ► Usure normale? Qui paie?

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. C'est dans ce cadre que les milieux intéressés, sur le plan romand, ont signé un accord

paritaire portant sur une table de amortissement des installations. Cette table prévoit des durées de vie moyennes pour des installations et des équipements, en regroupant pas moins de 260 références. Ce document est disponible sur notre site [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch).

Dans votre cas, il conviendra d'aviser immédiatement votre locataire des défauts dont il peut être tenu pour responsable (ceux excédant l'usure normale). Il s'agira ensuite de voir de quand datent les installations ou équipements à remplacer, puis, à l'aide de la table, de voir quelle est leur durée de vie normale pour qu'elle soit prise en compte dans le calcul de l'indemnité due par votre locataire. ■

#### 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](mailto: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](http://www.cgionline.ch)

**Dans ses rêves, sa Maman ne devait pas être invalide.**

UN COUVERTURE DÉCÈS-INVALIDITÉ DÈS 4 CHF/MOIS

UN PRINCE

**orphelin.ch**

**FSMO**  
FONDATION SANS BUT LUCRATIF

**FISA SA** Rue de Genève 122 - 1226 Thônex  
T: 022 310 50 12 - F: 022 310 50 03

Votre spécialiste fumisterie depuis 1864 à Genève

**Nos spécialités**

- Tubage
- Cheminée de salon
- Poêle
- Rénovation
- Accessoires

**Un projet... N'hésitez plus!**

[www.fisa-sa.ch](http://www.fisa-sa.ch)  
[geneve@fisa-sa.ch](mailto:geneve@fisa-sa.ch)

Ouvert du lundi au vendredi de 7 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 00  
ouvert le samedi matin de 9 h 00 à 11 h 30

**WWW.TOUTIMMOBILIER.CH**