



ANNE HILTPOLD TITULAIRE DU BREVET D'AVOCAT

Quand la garantie de loyer peut-elle être libérée?

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 et m'ont demandé de libérer leur garantie bancaire, afin qu'ils puissent constituer une nouvelle garantie pour leur prochain bail. Suis-obligée 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? (Nina R., Genève)

Afin 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 précédents la fin du bail.

Lorsque, 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 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 vos locataires aient endommagé la chose louée et qu'ils doivent prendre à leur charge certaines réparations. Dans l'hypothèse où des défauts leur seraient imputables, 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

BRÈVE

Nullité partielle d'un bail conclu avec une personne décédée

Dans un arrêt récent (4A_129/2021), le Tribunal fédéral a examiné la question de la validité d'un contrat signé par une personne décédée. En l'espèce, un bail avait été signé par un couple en 1998. En 2012, un nouveau bail a été établi au nom du couple, mais l'épouse était décédée en 2009, sans que la régie en ait été informée. Sous le nom de sa défunte mère, sa fille a signé le contrat. Suite à un litige concernant une sous-location non autorisée, le bailleur a réalisé que la locataire était décédée au moment de la signature du contrat et a donc déclaré invalider ce contrat pour dol. Après plusieurs procédures civiles et pénales, le Tribunal fédéral a considéré que la nullité du contrat était partielle et que dans la mesure où le représentant de la régie avait indiqué, lors de son témoignage, que la régie aurait de toute façon signé le bail avec monsieur uniquement, on pouvait en déduire que le maintien du contrat correspond à ce que les parties auraient convenu de bonne foi si elles avaient envisagé cette éventualité. Le bail reste donc valable en l'espèce, mais il est évident que la situation aurait été différente sans ce témoignage.

Renseignements et inscription sur www.cgiconsils.ch



Dois-je libérer la garantie de loyer le jour de l'état des lieux?

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.

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@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

Le Journal de l'Immobilier

dès le 22 septembre
et tous les mercredis
encarté dans Le Temps



> Retrouvez l'actualité et
toutes les offres immobilières

