CETTE SEMAINE PAR **ANNE HILTPOLD**, AVOCATE

Défauts de la chose louée et usure normale

Je loue ma villa depuis un peu plus de dix ans. Mes locataires ont résilié le bail pour la fin mars. La dernière fois que je m'étais rendue dans la villa, j'y avais constaté un certain nombre de dégâts. J'ai demandé à mes locataires de faire un pré-état des lieux de sortie pour voir quels travaux devaient être envisagés et qui devrait les prendre en charge. Ils m'ont répondu que je devrai payer toutes les réparations, puisqu'ils étaient là depuis plus de dix ans et qu'un état des lieux ne semblait pas utile. Qu'en est-il? (Alice A., Genthod)

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, en présence du bailleur et du locataire. Les parties peuvent y indiquer les réparations que le locataire accepte de prendre à sa charge.

Un pré-état des lieux peut également être effectué, afin que certains travaux puissent être prévus, voire effectués avant le départ du locataire.

Avant la restitution, le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose, dans la mesure où cet examen est nécessaire à une location ultérieure, le bailleur devant donner au locataire un délai suffisant. Si le locataire refuse, il s'expose à des dommages-intérêts, si le bailleur subit un préjudice.

Lorsque le locataire refuse de participer, de signer l'état des lieux de sortie ou qu'il émet des réserves, le bailleur devra alors le lui faire parvenir par écrit, immédiatement après la date de sortie, en indiquant clairement de quels défauts il le tient pour responsable. 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.

En cas d'absence du locataire ou de désaccord entre les parties, le bailleur doit donner au locataire un avis des défauts dans les deux à trois 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.

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

BRÈVES

Un marché immobilier en transition: point de situation, nouveaux modes de financements et *due diligence* énergétique

En collaboration avec l'APCGI, CGI Conseils vous propose un Webinaire qui aura lieu le 22 février 2022, de 9h00 à 11h30, via Zoom. Le programme est le suivant:

- Présentation du marché immobilier, par M^me^ Valérie Lemaigre, cheffe de l'Investment Office et économiste en chef, Groupe BCGE - Banque cantonale de Genève.

- Nouvelles formes de financements des fonds propres en vue de l'accession à la propriété du logement, par Yannis Eggert, spécialiste en financement immobilier, co-fondateur et CEO d'e-Potek SA.

- *Due diligence* technique et énergétique dans le processus d'acquisition d'un investisseur, par Jan Schneider, expert AMOén et responsable du groupe AMO Signa-Terre SA et Jonathan Martin, senior manager – Fund Management Switzerland, Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA.

Renseignements et inscription sur www.cgiconseils.ch

ADOBE STOCK

Les dégâts qui ne résultent pas d'un usage normal devront être appréciés en fonction de la destination des locaux.

leur. 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.

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 doit tenir compte de leur degré de vétusté ou de leur âge.

Ainsi, le seul fait que les locataires soient dans votre maison depuis plus de dix ans ne justifie pas tout. Pour les murs, il est en effet possible que les travaux de peinture soient à votre charge, si la villa n'a pas été repeinte depuis une dizaine d'années, dès lors que c'est la durée de vie moyenne des peintures. Pour d'autres installations (parquet, agencement de cuisine ou de salle de bains, sanitaires), les durées de vie peuvent être bien supérieures à dix ans, de sorte que les dégâts à ces installations commis par vos locataires pourraient leur être en partie facturés.

En cas de litige à l'issue de l'état des lieux de sortie, un avis des défauts devra immédiatement être adressé aux locataires en listant les défauts pour lesquels ils sont responsables. ■

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