



L'état des lieux de sortie

J'ai résilié le bail de mon locataire pour la prochaine échéance du contrat. A la fin du bail, dois-je obligatoirement procéder à un état des lieux de sortie? Si oui, comment faire? (Pierre F, Genève)

A la fin du bail, soit lors de la restitution de la chose louée, il est d'usage que le bailleur et le locataire procèdent à un constat de l'état des locaux. Ce constat est usuellement appelé l'état des lieux de sortie.

Le Code des obligations n'impose pas au bailleur d'établir un procès-verbal de sortie. Cela étant, en Suisse romande, le Contrat-cadre romand (CCR) prévoit l'établissement d'un état des lieux à la fin du bail, comprenant l'inventaire et l'état des accessoires. Ce constat se fait de manière contradictoire, en présence du bailleur et du locataire, ou de leurs représentants, qui le signent sur place en deux exemplaires. Un exemplaire est immédiatement remis à chacune des parties. Il est préférable que ce constat prenne la forme d'un procès-verbal énumérant toutes les constatations faites par les parties relatives à l'état de la chose louée.

Lors de l'état de lieux de sortie, il convient de comparer l'état actuel de la chose louée avec son état lors de l'entrée du locataire. En effet, les défauts constatés à la sortie, qui n'étaient pas présents lors de l'entrée du locataire, pourront être mis à sa charge. Le constat d'état des lieux d'entrée permet de démontrer l'absence de défaut au début du bail.

Lors de ce constat, les parties notent, pièce par pièce, l'état des locaux en détaillant, si besoin, l'état des murs, des boiseries, des sols, le bon fonctionnement de la robinetterie, des interrupteurs et des prises électriques. L'état des lieux de sortie n'est soumis à aucune forme particu-



► **Etat des lieux de sortie: obligatoire?**

lière. Il est toutefois préférable de remplir le procès-verbal de la manière la plus précise possible. A cet égard, il existe un formulaire pré-imprimé qui est régulièrement utilisé et qui vous facilitera la tâche. Au besoin, des photographies, l'attestation d'un témoin, ou plus rarement d'un huissier judiciaire, peuvent compléter le procès-verbal.

Le bailleur doit ainsi vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont il répond. Pour que les défauts soient à charge du locataire, le bailleur doit prouver que le défaut excède l'usure normale, qu'il n'existait pas lors de l'entrée du locataire et que l'avis des défauts a été donné en temps utiles.

L'avis des défauts n'est soumis à aucune forme particulière. Il doit être précis, détaillé et comporter de manière claire la liste des dégâts dont le locataire est tenu pour responsable. Par prudence, il est conseillé au bailleur de l'envoyer par courrier recom-

mandé au locataire, en particulier si ce dernier n'a pas signé le procès-verbal de sortie, reconnaissant ainsi expressément les défauts à sa charge.

En outre, il doit être notifié immédiatement au locataire. Un délai de deux à trois jours et d'au maximum une semaine est admis. Le bailleur doit ainsi être extrêmement diligent.

Lorsque des défauts cachés apparaissent après la restitution de l'objet loué, le bailleur se doit de les signaler immédiatement au locataire sortant dès qu'il les découvre.

Le respect des incombances mentionnées ci-dessus est important pour le bailleur. A défaut, le locataire est déchargé de toute responsabilité. Il en est de même si le bailleur accepte la restitution de la chose louée sans émettre de réserves.

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. ■

Brèves

Un garant a-t-il la position d'un locataire dans un contrat de bail?

Lorsque les locataires ne sont pas entièrement solvables, il est fréquent qu'ils fassent appel à un garant du paiement des loyers.

Lorsque le nom dudit garant figure dans la catégorie «locataires» du contrat de bail, qu'il est responsable de la bonne exécution du contrat et qu'il a signé le bail conjointement avec les autres locataires, il faut considérer que le garant a signé le contrat en tant que colocataire. Ainsi, sa position ne se limite pas à garantir le paiement des loyers et il est tenu de restituer les locaux loués à la fin du contrat, même s'il n'y a jamais habité. Cela signifie qu'il doit participer à l'état des lieux de sortie de la chose louée et que les défauts à charge des locataires peuvent lui être imputés.

C'est ainsi qu'en a jugé récemment la Cour de justice dans une affaire où le garant refusait d'être responsable et de prendre en charge les défauts constatés après le départ des locataires.

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