

# Vos droits

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Génération plus : bien vivre son âge**

Band (Jahr): - **(2014)**

Heft 59

PDF erstellt am: **05.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*  
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, [www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>

# Comment faire pour récupérer ma garantie de loyer?

«J'ai quitté un appartement il y a un mois. Le bailleur refuse de libérer la caution au motif que j'avais fait des dégâts, ce que je conteste. Que va-t-il se passer?»

Pierre, Sion (VS)



**Sylviane Wehrli**  
Juriste,  
ancienne  
juge de paix

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose louée dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Lors de la restitution, le bailleur vérifie l'état du logement et doit aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond. S'il néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles.

Pour rappel, le locataire est responsable des défauts ne résultant pas d'une usure normale. Dans cette catégorie, on trouve, par exemple le jaunissement des tapisseries, des traces de meubles et de tableaux sur les murs, les trous et tampons en nombre raisonnable dans les parois, pour autant qu'ils soient «propres» et rebouchés. Excèdent l'usure normale des parois fortement noircies par des fumeurs invétérés, des tapisseries déchirées, des marques de coups sur le lavabo.

L'indemnité que le locataire doit au bailleur peut être prise sur la garantie de loyer; elle doit tenir compte de différents critères et correspondre à des tabelles établies à cet effet. La garantie peut être libérée de différentes manières:



Antonio Jorge Nunes

- Bailleur et locataire signent une convention fixant la manière de restituer la garantie, en tenant compte notamment de l'indemnité due par le locataire. Cette solution a l'avantage de permettre une libération rapide de la garantie.
- Si aucun accord n'est possible, le bailleur peut intervenir en introduisant une poursuite en réalisation de gage contre son ancien locataire. Si le débiteur ne fait pas opposition au commandement de payer, la garantie de loyer sera libérée selon la poursuite. S'il fait opposition au commandement de payer, le bailleur devra s'adresser à la commission de conciliation en matière de loyers pour tenter de régler le conflit à l'amiable. Si la conciliation échoue, le bailleur ouvrira action devant le

tribunal des baux pour justifier du montant qu'il réclame à son ancien locataire. Il devra ainsi prouver les défauts qui, selon lui, dépassent l'usure normale et doivent être mis à la charge du locataire.

- Si le bailleur n'a entrepris aucune démarche juridique dans l'année qui suit le départ du locataire, celui-ci peut demander à la banque la restitution de la garantie en apportant la preuve qu'il n'y a aucune poursuite, aucune demande de conciliation et aucune requête devant le tribunal des baux introduite contre lui par le bailleur. La restitution de la garantie au locataire n'enlève pas au bailleur la possibilité de réclamer au locataire l'indemnité qu'il lui réclame; le délai de prescription est dans ce cas de cinq ans.