# Vos droits

Objekttyp: **Group**

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

Band (Jahr): **- (2011)**

Heft 29

PDF erstellt am: **31.05.2024**

**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.e-periodica.ch**

# GARANTIE DE LOYER
## Qui paie quoi?

**«Je vais quitter mon appartement. Le bailleur me réclame des frais de réparation, alors qu'il s'agit de dégradation due à l'usure. Il veut utiliser ma garantie de loyer pour payer. Que va-t-il se passer?»** Marinette, Territet (VD)

Shutterstock Oriontrail

**Les trous peuvent être rangés dans la catégorie usure normale dans la mesure où ils ont été rebouchés.**

Le locataire doit restituer la chose louée dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. L'usure normale des locaux s'apprécie en fonction de leur destination. Ainsi, 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.

Le locataire répond des défauts qui excèdent l'usure normale. Résultent d'une usure normale des locaux 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 ne correspond pas à la valeur à neuf des installations; elle doit tenir compte de leur degré de vétusté, de leur âge. Des tabelles ont été établies à cet effet. La garantie peut être libérée de différentes manières:

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

- 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.