

Zeitschrift: Générations plus : bien vivre son âge
Herausgeber: Générations
Band: - (2011)
Heft: 29

Rubrik: Vos droits

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 29.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://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)**



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 tables 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.