



L'état des lieux de sortie, mode d'emploi

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)

À 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 particulière. 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 utile.

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 recommandé au locataire, en particulier si ce dernier n'a pas signé le procès-verbal de sortie reconnaissant 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.



 SBB CFF FFS

Avis de mise sous tension du tronçon ferroviaire CEVA

AVIS DE MISE SOUS TENSION DU TRONÇON FERROVIAIRE

Nous portons à la connaissance du public que **les installations caténaïres du tronçon CFF entre les gares de Lancy-Pont-Rouge et d'Annemasse seront mises sous tension dès le 12 juillet 2019 à 8h00.**

Dès cette date, toutes les installations de ligne de contact, ainsi que les installations d'alimentation qui leur sont liées, sont sous tension 15'000 V / 16.7 Hz.

S'approcher d'un conducteur, d'un isolateur ou d'un appareil avec le corps ou avec une perche, une planche, un élévateur, un jet d'eau (par ex. pour éteindre un objet en feu), **monter sur un wagon, etc... présente un danger de mort.**



**MISE EN GARDE
DES DANGERS
DE LA HAUTE TENSION**



Le Code des obligations n'impose pas au bailleur d'établir un procès-verbal de sortie.

Le respect des incombances mentionnées ci-dessus est important pour le bailleur. A défaut, le locataire est déchargé de toute res-

ponsabilité. Il en est de même si le bailleur accepte la restitution de la chose louée sans émettre de réserves. ■

BRÈVES

Les Sprints de l'immobilier, 2^e manche!

La prochaine édition des Sprints de l'immobilier aura lieu le 24 septembre 2019, à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean), de 9 h. à 12 h. Dix orateurs de renom, avocats spécialisés, vous commenteront en 10 minutes chacun les dernières jurisprudences, modifications législatives ou changements de pratique en droit privé. Baux de durée déterminée, point de situation sur le courtage ou le contrat d'entreprise, Airbnb et copropriété seront, entre autres, abordés durant cette matinée. Vous voulez rester à la pointe de l'actualité immobilière? Alors inscrivez-vous!

Renseignements complémentaires et inscriptions sur www.cgiconsils.ch.

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

MAISON de la LITERIE®
GENÈVE

-50%

Sur les modèles, matelas, sommiers et canapés signalés par étiquettes



Crédits photo : Adobe Stock - Création : www.felix-creation.ch



MATELAS • SOMMIER • CANAPÉS • CONVERTIBLES • LINGE DE LIT

67, rue de la Servette - 1202 Genève - Tél. 022 734 24 34 (tram 14, arrêt Poterie Bus N°3 ou 18)

www.mdl-literie-geneve.ch