



Mon locataire ne s'acquitte pas des garanties convenues

Je suis propriétaire d'un appartement à Veyrier. J'ai pris la décision de louer cet appartement et un contrat de bail a été conclu au mois de juin dernier. Le bail a débuté le 1^{er} juillet 2016. Selon ce contrat, le locataire devait me fournir une garantie de loyer de trois mois avant la remise des locaux. Le locataire est entré dans les locaux le 1^{er} juillet dernier, mais n'a toujours pas conclu, à ce jour, la garantie de loyer, malgré mes nombreuses relances à ce sujet. Une réquisition de poursuite a déjà été faite à son encontre. Que puis-je faire pour régulariser la situation? (François S., Veyrier)

La conclusion d'un bail suppose la cession du bien loué par le bailleur au locataire. Il est extrêmement important de bien choisir son locataire, car le bailleur s'expose à des risques financiers non négligeables. En effet, il peut arriver que le locataire cesse de payer son loyer durant une période plus ou moins importante, ou restitue l'appartement avec des défauts sérieux.

Dans ces cas, les sûretés ou garantie de loyer sont, pour les baux d'habitation, les seuls moyens à disposition du bailleur pour obtenir un dédommagement. Pour les locaux commerciaux, le droit de rétention du bailleur est également présent. Même s'il est possible pour le bailleur de résilier le bail de manière anticipée en cas de non-paiement par exemple, cette

mesure ne lui permet cependant pas d'être indemnisé financièrement.

Pour prévenir ces risques, le bailleur peut demander des sûretés au locataire. La constitution de sûretés doit être prévue par le contrat. Elle n'est pas une exigence légale, mais une obligation contractuelle du locataire, qui doit être effectuée dans le délai convenu. Hormis le Code des obligations, le contrat-cadre romand (CCR) prévoit certaines règles au sujet de la constitution de sûretés. Le contrat-cadre romand a force obligatoire pour tous les baux conclus dans le canton de Genève notamment.

Des dispositions claires

La loi prévoit que les sûretés sont fournies en espèces ou sous forme de papiers-valeurs.



FOTOLIA

► **La garantie de loyer, dans certains cas le seul moyen pour obtenir un dédommagement.**

Le montant doit être déposé sur un compte auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt, au nom du locataire. Le bailleur ne peut pas garder le montant de la garantie dans son

patrimoine. Le montant reste sur un compte bloqué et ni le bailleur ni le locataire ne peuvent se «servir» librement. Ainsi, le locataire ne peut pas demander au bailleur de payer le montant des

DÉPANNAGES
DÉTARTRAGES
REMPLACEMENT

VIEIRA MANUEL
CHAUFFE-EAU • ASSISTANCE

LE SPÉCIALISTE DU CHAUFFE-EAU
10 Bis, rue des Maraîchers - CH-1205 GENÈVE
Mail : vieira.chauffe.eau.assistance@bluewin.ch
Web : www.chauffe-eau-assistance-geneve.com
Tél. : +41 (0)22 321 19 09 - Fax : +41 (0)22 321 59 88
Natel : +41 (0)79 753 27 39

le déménagement en douceur



Devis gratuit
BALESTRAFIC
Tél. 022 308 88 00
www.balestrafic.ch

derniers loyers dus en prélevant ledit montant sur la garantie de loyer. Pour les baux d'habitation, le montant de la garantie de loyer ne peut excéder trois mois de loyer. En pratique, il est fréquent que le locataire entreprenne directement les démarches en vue de constituer les sûretés et qu'il transmette ensuite toutes

les informations nécessaires au bailleur. A teneur du contrat-cadre romand, la constitution de sûretés doit intervenir dans un délai de trente jours, mais au plus tard dès l'entrée du locataire dans les locaux. Certains auteurs considèrent que le bailleur peut faire de la délivrance des sûretés une

condition suspensive du bail, qui impliquerait que ledit bail n'entrerait pas en vigueur tant que le locataire n'aurait pas constitué les sûretés. Si le locataire ne constitue pas les sûretés avant la remise de l'objet loué, le bailleur peut refuser la délivrance des locaux en vertu de l'exception d'inexécution. En outre, après la fixation d'un délai supplémentaire au locataire pour s'exécuter, et si cette mise en demeure reste vaine, le bailleur pourra se départir du contrat avant la délivrance de la chose.

Votre cas est différent, dans la mesure où le locataire est déjà dans l'appartement. Il est cependant possible d'envisager une résiliation extraordinaire du contrat de bail vous liant à votre locataire, à des conditions strictes. Une partie de la doctrine considère que la violation de l'obligation du locataire de fournir les garanties est un cas de résiliation extraordinaire du bail. En effet, la violation répétée et continue par le locataire de

ses obligations, rendant le maintien du bail insupportable, fonde un congé anticipé.

Je vous recommande d'adresser une ultime mise en demeure à votre locataire en lui impartissant un délai pour s'exécuter. Si la constitution de la garantie bancaire n'est pas effectuée dans le délai prescrit, vous pourrez résilier le contrat de bail, moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois. A titre subsidiaire, vous pouvez également résilier le contrat de bail pour sa prochaine échéance contractuelle. ■

Brèves

Séminaire immobilier «PPE en droit de superficie; aspects économiques et fiscaux»

En collaboration avec l'APGCI, CGI Conseils organise un séminaire qui aura lieu le 10 novembre 2016 de 9h à 12h à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean), dont le programme est le suivant:

Financement de la PPE en droit de superficie, par Guy Barboni, directeur DL | Conseils en financement immobilier

Aspects fiscaux de la PPE en droit de superficie, par M^e Cédric Schneider, notaire en l'Etude Ducret & Associés

Quelques considérations économiques de la PPE en droit de superficie, par Gregory Boria, économiste-fiscaliste chez CGI Conseils

Renseignements et inscription sur le site <https://www.cgi-conseils.ch>, rubrique cours et séminaires.

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@cgiconseils.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



Votre spécialiste du Filet de Bœuf depuis 1967:

La Chasse fraîche

Menu avec Selle de Chevreuil

Le Plateau Tournant du Chasseur 49.50

Le Pastrami de Sanglier 34.-

Les mignons de Cerf 44.50

La Caille farcie au Foie Gras 39.-

Et sa ronde de Fruits et Légumes

Spätzli Maison

Sans oublier

Les Ardoises du Renfort

Et les Burger à Emporter

AMBASSADEUR DU TERROIR GENEVOIS

19 Route du Creux du Loup
1285 Sézegnin (Athenaz)

022.756.12.36
www.renfort.ch

Avez-vous déjà été victime d'un cambriolage ??

Nos solutions !!!

COFFRE DEPANNAGE.ch

20 ans d'expérience

Tél. 022 774 03 45

Nos Adresses

26b, av. de Richelien
1290 Versoix (Dépôt)

Nouveau Showroom

SDS Shop
Centre Cetex
route Suisse 5-7 - 1295 Mies

CHARPENTE & MENUISERIE

FORSTER

Les spécialistes pour **EgoKiefer**
Fenêtres et portes
A leading brand of ARG

FORSTER Sàrl
Tél.: 022 784 47 57
Fax: 022 784 47 58
www.charpente-forster.ch

Devis gratuits
et sans engagement

- **FENETRE**
Bois-PVC /
bois-métal
- **VOLETS**
Bois / alu
- **CHARPENTE**
Fabrication
sur mesure
Création
de garages
- **VELUX-STORES**
- **TOIT**
Isolation
et rénovation
- **Aménagement
des combles**
- **PORTES
D'ENTREE**
Bois / alu
- **ESCALIERS**
Sur mesure