

PAROLES D'EXPERTS



M^e PASCAL NICOLLIER,
avocat à Vevey.
www.liberte.ch

J'ai plié l'auto en hiver avec les pneus d'été

QUESTION: «J'ai eu un accident en voiture sur la neige avec les pneus d'été, l'assurance va-t-elle payer les dégâts?»

RÉPONSE: On ne conseillera jamais assez à tout automobiliste de veiller à changer les pneus dès les premiers frimas, avant que l'état de la route ne rende les chaussées glissantes! En fait, la loi n'impose pas formellement d'obligation de changer de pneus en hiver et en été, mais elle formule une règle générale consistant à estimer que tout conducteur doit avoir en toute circonstance la maîtrise de son véhicule et que ce dernier doit être en parfait état de fonctionner. Le Tribunal fédéral a déjà confirmé la sanction pénale d'un automobiliste ayant emprunté une rue en hiver «sans disposer de l'équipement adéquat» après qu'il avait causé un accident: il lui était reproché de n'avoir pas de pneus d'hiver. Le conducteur doit ainsi rester constamment maître de son véhicule de façon à pouvoir se conformer aux devoirs de prudence. S'il cause un accident parce qu'il a dérapé sur une route en hiver alors qu'il n'était pas équipé de pneus adéquats, il sera en principe tenu pour responsable. En plus d'une sanction pénale, le conducteur peut également devoir répondre envers son assurance, qui sera à même d'établir l'existence d'une faute, à moins que le conducteur ait une police couvrant également les fautes graves. Ainsi, en cas d'accident, le risque d'une réduction, voire d'une suppression de l'indemnité de l'assurance accident existe, ce qui peut occasionner de gros frais. Enfin, il ne faut pas perdre de vue que les pneus d'hiver sont nécessaires dès les basses températures mais indépendamment de la présence de neige, car ils sont faits d'un caoutchouc adapté au froid, ce qui n'est pas le cas des pneus d'été.



NICOLE TILLE, juriste
auprès de l'ASLOCA
à Lausanne.
www.asloca.ch

Puis-je annuler le bail à loyer que j'ai signé?

QUESTION: «Il me fallait un logement urgemment et j'ai signé un bail mais, depuis, j'en ai trouvé un autre plus intéressant. Puis-je annuler le premier bail?»

RÉPONSE: Non, cela n'est pas possible. Il n'existe pas, en droit du bail, un délai pour annuler un document signé, comme c'est le cas par exemple lors d'une vente à la suite d'un démarchage à domicile. Dès qu'il est signé par les deux parties (bailleur et locataire), le contrat de bail entre en vigueur, sans révocation possible. Attention: même si le locataire a déjà retourné le bail signé par ses soins à la gérance, et que cette dernière ne l'a pas encore contresigné, le locataire est déjà engagé. En effet, il suffit au bailleur de le signer à son tour pour que le contrat soit conclu. Si le locataire souhaite absolument emménager dans le deuxième appartement, il lui reste la possibilité de résilier le premier contrat de manière anticipée. Il doit alors donner son congé moyennant un préavis de 30 jours pour le 15 ou la fin d'un mois, et présenter au moins un candidat solvable et objectivement acceptable prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions que lui. S'il ne trouve pas de locataire de remplacement, il devra payer le loyer du premier appartement jusqu'à la prochaine échéance du contrat. Un bail étant généralement conclu pour une année, la facture peut se révéler lourde si le locataire a emménagé dans le deuxième logement et qu'il doit payer un double loyer. Avant de conclure le second contrat, le locataire a donc intérêt à tout mettre en œuvre pour trouver un reprenneur pour le premier appartement. Vu la pénurie de logements, le risque de ne pas trouver un remplaçant est faible. Mais, si le premier appartement est vraiment cher et de mauvaise qualité, et que les candidats ne se pressent pas au portillon, il vaut mieux renoncer à signer le deuxième bail.



M^e ANTOINE ANKEN,
pour la Chambre
des notaires de Genève.
www.notaires-geneve.ch

Je n'ai pas assez de fonds propres. Que faire?

QUESTION: «J'ai trouvé la maison de mes rêves, mais la banque refuse de financer plus que les 80% du prix. Que puis-je faire?»

RÉPONSE: Pour financer une acquisition immobilière, l'acquéreur fait souvent appel à un organisme de crédit. Ce dernier octroie son prêt après une analyse de la situation financière de l'acquéreur et de la valeur du bien immobilier. Ce sont en ces éléments qui servent de garantie au créancier. En général, le créancier limite le prêt à 80% de la valeur du bien. On ne peut que, cette limite n'étant pas imposée par la loi, elle peut théoriquement être négociée. Cela dit, il est prudent de ne pas trop s'éloigner, au risque de se trouver dans une situation financière délicate (par exemple en cas d'augmentation des taux hypothécaires ou de diminution imprévue de vos revenus). Si votre banque refuse d'augmenter son financement, c'est peut-être aussi parce que, selon sa propre estimation, le prix d'achat dépasse déjà la valeur effective du bien (le cas peut se présenter dans les régions qui connaissent des prix immobiliers élevés). Parmi les solutions à votre disposition, vous pourriez vous adresser à un organisme de crédit concurrent qui serait d'accord de financer plus généreusement votre acquisition (soit en augmentant le pourcentage de sa participation, soit en faisant une estimation plus élevée du bien); vous pourriez aussi chercher à emprunter la somme manquante à l'un de vos proches (qui, par la confiance qu'il vous accorde, serait moins exigeant en termes de garantie); vous pourriez encore hypothéquer un autre bien dont vous seriez déjà propriétaire ou vous pourriez enfin faire appel à votre 2^e (voire 3^e) pilier, pour autant que vous vous engagiez à faire de la maison de vos rêves votre résidence principale.