

## C'est votre droit

# Comment débloquer la garantie de loyer?

**Vous êtes locataire ou propriétaire? Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch). Des avocats spécialisés y répondent chaque mardi.**

**Laure Meyer**

Avocate, Chambre genevoise immobilière



**Question de Peter M., de Vernier: «Mon locataire a mis fin au contrat de bail. Nous allons prochainement procéder à l'état des lieux de sortie.**

**Dois-je immédiatement libérer la garantie? Comment puis-je en obtenir la libération en ma faveur si des défauts sont constatés?»**

En principe, le locataire constitue, lors de la prise de bail, des sûretés, qu'on appelle communément garantie et qui peuvent être de trois mois de loyer maximum pour les logements, et de six mois pour les locaux commerciaux.

Cette garantie doit être constituée auprès d'une banque (ou autre institution). Mais son montant ne peut en aucun cas être conservé dans le patrimoine du bailleur.

Le but de la garantie est de protéger le bailleur contre un défaut de paiement du loyer, mais aussi de prévenir le risque que le locataire endommage le bien loué. Le bailleur ne devrait donc pas libérer la garantie

avant d'avoir procédé à l'état des lieux de sortie et avoir constaté que son bien lui est restitué dans un état conforme au contrat de bail. Si tous les loyers ont été acquittés, que le locataire ne doit pas prendre à sa charge la réparation de défauts du bien loué et que le bailleur n'a donc plus rien à réclamer à son locataire, il peut alors demander la libération de la garantie en faveur de ce dernier.

Bailleur et locataire peuvent aussi se mettre d'accord sur un certain montant qui devra être pris en charge par le second en compensation de défauts admis. Dans ce cas, ils peuvent convenir qu'une partie de la garantie sera libérée en faveur du bailleur, tandis que le solde le sera en faveur du locataire.

Au contraire, si le bailleur a toujours des prétentions à l'encontre de

son locataire, il devra conserver la garantie bancaire, qui ne pourra alors être libérée en faveur du locataire qu'au terme d'une année à compter du moment où il a libéré les locaux, et à la condition qu'aucune action judiciaire n'ait été intentée par le bailleur.

Si le bailleur entend récupérer le montant de la garantie, il devra agir en justice (à Genève, la présentation d'un commandement de payer non-frappé d'opposition n'est pas suffisante) afin d'obtenir un jugement condamnant le locataire à lui payer ce qu'il lui doit. Au moyen de ce jugement, le bailleur pourra s'adresser à l'institution détentrice de la garantie pour en réclamer la libération en sa faveur à hauteur du montant auquel le locataire aura été condamné.

[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

## La chronique du notaire

# Union libre ou concubinage et acquisition en copropriété

**Michel Gampert**

Chambre des notaires de Genève



Ils sont de plus en plus nombreux ceux qui décident de vivre ensemble sans passer devant l'officier d'état civil. Renoncer au mariage ou au partenariat enregistré de droit et préférer l'union libre ou le concubinage nécessite une bonne réflexion, notamment sur les questions financières et successorales.

Décider de se mettre en ménage est souvent suivi de l'option d'acheter son logement à deux. Mais alors, que se

passé-t-il pour ce logement en cas de décès?

La loi prévoit que seuls les descendants, les père et mère et le conjoint ou partenaire enregistré survivants ont droit à une part successorale légale et réservataire (parts minimales garanties variables en fonction du degré de parenté). Le concubin n'est pas considéré comme l'héritier légal.

Pour permettre en cas de décès à votre concubin de rester seul bénéficiaire du logement que vous avez acquis ensemble, vous devez par testament lui attribuer votre part du logement, soit en pleine propriété, soit en usufruit, à condition que les parts réservataires de vos héritiers soient respectées.

Une telle attribution post mortem a des conséquences fiscales lourdes pour le concubin survivant. Celui-ci devra s'acquitter d'un impôt successoral pouvant s'élever, à Genève, à environ 55% de la valeur des biens reçus.

Reste toutefois la possibilité de protéger efficacement et à moindre frais le concubin survivant par le recours à l'usufruit croisé. Lors de l'acquisition, les concubins conviennent d'acquérir une part de leur logement en nue-propriété et d'être bénéficiaire d'un usufruit sur la part de l'autre sa vie durant, et réciproquement. Au décès d'un des concubins, le survivant se trouve plein et seul propriétaire de la part acquise en nue-propriété et reste

usufruitier de la part du concubin décédé. Les héritiers légaux réservataires et/ou institués ne reçoivent, eux, que la nue-propriété de cette part. Ainsi, le survivant a un droit de jouissance sa vie durant sur l'ensemble du logement sans avoir à payer de droits de succession et sans être obligé de racheter la part du défunt ou de vendre la sienne.

A noter que l'usufruit croisé empêche chacun des concubins d'utiliser son deuxième pilier pour financer son logement, sauf si, exceptionnellement, le concubin est désigné comme bénéficiaire par le règlement de sa caisse de prévoyance.

[www.notaires-geneve.ch](http://www.notaires-geneve.ch)