

Par Pascal Stouder, agent d'affaires breveté à Lausanne

LA RESTITUTION DES LOCAUX

1. *La remise des locaux*

La remise des clés correspond symboliquement à la remise des locaux. En effet, le locataire a souvent déjà quitté les lieux avant de remettre les clés au bailleur. En principe le locataire effectuera le déménagement de ses affaires quelques jours avant. Car en effet, même si les locaux sont vides, mais que le locataire est en possession des clés, le bailleur n'est pas en mesure de remettre les locaux à un nouveau locataire. Ainsi par la restitution des clés, le locataire prouve qu'il a définitivement renoncé à la possession des lieux.¹

En ce qui concerne la date de la restitution, celle-ci doit avoir lieu le dernier jour de la location. Si ce jour est un dimanche ou un jour férié, on reporte la restitution au premier jour ouvrable qui suit.

Mais la pratique veut que bailleur et locataire conviennent d'un jour et d'une heure afin de procéder à la restitution des clés et souvent à l'état des lieux de sortie.

David Lachat rappelle dans son ouvrage *Le bail à loyer* les formalités qu'il convient d'accomplir avant de libérer les locaux :

- Le déménagement, c'est-à-dire enlever tous les effets apportés par le locataire, mais aussi tout ce qu'il a ajouté au logement et qu'il ne peut laisser en l'état. Par exemple repeindre les murs dans la couleur d'origine, reboucher les trous ;
- Nettoyer les locaux et procéder aux menus travaux d'entretien ;
- Faire le nécessaire auprès des administrations compétentes pour stopper les compteurs par exemple ;
- Procéder à l'état des lieux de sortie ;
- Restituer les clés ;
- Réclamer la libération de la garantie.

Le locataire a l'obligation de restituer les locaux dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 CO). Cela signifie en résumé que le locataire doit rendre les lieux dans un état similaire à celui dans lequel étaient les locaux à l'entrée du bail, compte tenu évidemment d'un usage normal de la chose.

¹ David Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, p. 531

Ainsi si le locataire a procédé par exemple à des travaux que le bailleur n'a pas consenti, le locataire est tenu de tout enlever et de restituer tel que dans son état initial.

Si le locataire ne restitue pas la chose louée à la fin du bail, celui-ci se trouve en demeure et risque de se voir imputer des dommages et intérêts, ainsi que des indemnités pour occupation illicite.

2. *L'état des lieux de sortie*

Selon l'art. 267a CO, le bailleur est tenu de procéder à une vérification de la chose. Le bailleur est ainsi tenu de venir sur place pour établir un état des lieux de sortie. Le but étant de constater par écrit l'état dans lequel se trouvent les locaux en fin de bail et de permettre de faire un avis au locataire pour d'éventuels défauts. Il résulte donc de cet article deux incombances pour le bailleur, à savoir, la vérification et l'avis des défauts.

Ainsi, dresser un état des lieux de sortie par écrit n'est pas une formalité obligatoire, cependant elle est fortement conseillée. De même, le locataire sortant à tout intérêt à être présent lui aussi pour ne pas se voir imputer des défauts dont il ne serait pas responsable. Le nouveau locataire entrant est également souvent présent s'il est déjà connu. Cela lui permettra à lui aussi ne pas se voir imputer des défauts existants déjà à l'entrée du bail.

Il est ainsi dressé un procès-verbal de cet état des lieux. Aucune forme n'est requise, cependant la plupart des gérances sont munis de formulaires préimprimés. Signé par les deux parties, le procès-verbal a fonction de preuve. Mais il n'y a aucune obligation pour le locataire de le signer s'il ne reconnaît pas les défauts qu'on lui impute. Ainsi comme le rappelle Pascal Terrapon, dans un article sur la restitution des locaux, « on ne saurait trop insister sur l'importance de ces procès-verbaux sur le plan judiciaire. Sans eux, le bailleur peut se trouver dans l'impossibilité d'établir non seulement que la chose lui a été rendue dans un état de détérioration qui excède manifestement l'usure normale, mais encore qu'elle a été reçue en bon état au début du bail. »²

Pour ce qui est de la question du fardeau de la preuve, on applique les règles ordinaires, l'art. 8 CC qui veut que ce soit au demandeur de prouver ce qu'il allègue. C'est pourquoi il est essentiel de procéder à cet état des lieux de sortie et d'en dresser

² Pascal Terrapon, *La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement*, in 12^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2002, p. 9

le procès-verbal, car il fait office de preuve par titre dès qu'il est signé par les deux parties. Car comme on vient de le voir, c'est au bailleur qu'incombe la preuve des défauts. Ainsi si le locataire s'est lié à ce procès-verbal par sa signature, c'est à lui qu'il reviendra de démontrer le contraire. Si le locataire a assorti des réserves sur le procès-verbal, celui-ci vaut quand même preuve, excepté pour les points munis d'une réserve.

Le bailleur est donc lui aussi lié par ce procès-verbal. Il ne pourra donc exiger une réparation que pour les dommages qui y sont mentionnés.

Pour les défauts qui ont été constatés, le bailleur doit en faire l'avis s'il veut obtenir réparation. Il faut que la liste des défauts soit établie de manière claire et précise, en mentionnant chaque défaut en particulier. Le bailleur est tenu de faire cet avis immédiatement sans quoi il se trouve déchu de son droit. C'est pourquoi si la liste des défauts a été établie clairement sur le procès-verbal d'état des lieux de sortie, celui-ci peut valoir avis des défauts, sinon il faudra aviser le bailleur dans les jours qui suivent la vérification des locaux.

Pour le cas des défauts cachés, l'obligation pour le bailleur reste la même, il doit en faire l'avis immédiatement dès qu'il en a connaissance.

3. Les défauts dont le locataire répond

Il convient de préciser ici que lors de la vérification de l'état des lieux, il faut évidemment tenir compte de l'usure normale de la chose. Pour cela, il existe des barèmes ou des tables de durée de vie des équipements et installations pour déterminer la dépréciation de la chose. Il y a aussi lieu de tenir compte de l'expérience générale de la vie.³ Par conséquent le locataire ne répond pas de l'usure normale de la chose. « Le loyer est en effet réputé couvrir le coût de l'entretien résultant d'un usage normal des locaux. »⁴

Il ne répond pas non plus des cas où la réparation est impossible ou que son coût dépasse la valeur à neuf. Dans un cas comme ça, il n'est responsable que de la valeur de la chose à neuf, dont on va déduire la valeur de la dépréciation de la chose pour le temps écoulé de la location. Il en va de même, pour les objets qui de par leur vétusté doivent de toute manière être remplacés par le bailleur. Le locataire ne répond dans ce cas que d'une indemnité de dépréciation.⁵

³ Pascal Terrapon, op. cit., p. 10

⁴ David Lachat, op. cit., p. 525

⁵ Pascal Terrapon, op. cit., p. 8

Mis à part les cas qui viennent d'être cités, le locataire est tenu de rendre la chose louée dans un état qui résulte d'un usage conforme. C'est pourquoi le locataire répond en principe pour tous les dégâts qui ne résultent pas d'un usage conforme, ni de l'usure due à l'écoulement du temps.

Il répond donc⁶ :

- Des travaux de nettoyage et des menus réparations qui font parties de ses obligations ; si le locataire ne procède pas au nettoyage, le bailleur pourra le lui facturer, il existe en pratique des forfaits pour nettoyage ;
- Des défauts plus importants qui ne résultent pas d'un usage normal de la chose ; David Lachat, donne l'exemple de papiers peints crayonné par les enfants ou encore une poignée de porte cassée, des parois fortement noircies, etc.
- Les transformations et rénovations exécutées dans le consentement du bailleur.

Au vu de ce qui précède, on constate qu'il est essentiel pour le bailleur de dresser un procès-verbal d'état des lieux de sortie. Celui constitue non seulement une preuve pour le bailleur des défauts qui doivent être réparés, mais s'il est bien fait, que les défauts y sont rapportés de manière claire et précise, il vaut déjà avis des défauts.

Il est donc aussi utile d'avoir un état des lieux d'entrée qui va permettre une comparaison entre l'état à la sortie et l'état dans lequel la chose a été louée. Il sera plus aisé aussi de prouver qu'un défaut ne résulte pas d'un usage normal, ni de l'usure du au temps écoulé.

⁶ David Lachat, op. cit., p. 525