



Quels sont les droits du bailleur pour se prémunir de dommages causés aux locaux loués?

Tout d'abord, aussi bien en matière de bail d'habitation que de bail commercial, les dispositions générales paritaires prévoient que le locataire a l'obligation de conclure une assurance de responsabilité civile pour les dommages causés aux locaux loués.

Au moment de la conclusion du contrat, le bailleur a également le droit d'exiger une garantie auprès d'une banque ou d'une assurance. Pour un bail d'habitation, cette garantie ne pourra excéder trois mois de loyer net.

Afin de constater les dommages, il faut établir un état des lieux, en présence du locataire sortant. La comparaison avec le constat dressé lors de l'entrée permettra de déterminer les éventuels frais de réparation à charge du locataire.

Les dégradations consécutives à un usage normal de la chose ne sont pas imputables au locataire. Pour les dégâts qui sont admis, le locataire devra supporter les frais de remise en état, sous déduction de la valeur d'amortissement.

Afin d'éviter des litiges, la Fédération romande immobilière et l'Association suisse des locataires ont établi une table de dépréciation qui donne des durées de vie moyennes pour des installations et des équipements de qualité ordinaire.

Si le locataire ne se présente pas à l'état des lieux ou qu'il refuse de signer le procès-verbal, il faut lui notifier immédiatement les dégâts constatés, par courrier recommandé.

Ensuite, le bailleur a un délai d'une année dès la fin du bail pour faire valoir ses prétentions auprès de l'Autorité compétente, faute de quoi la garantie sera libérée en faveur du locataire.

Le service juridique de la CIN est à disposition des membres pour toutes questions liées à la propriété foncière. Les conditions d'adhésion figurent sur le site www.cininfo.ch ou sont disponibles au secrétariat sis Faubourg du Lac 2 à Neuchâtel (032 729 99 90)