

Chronique

Par Massimo Durante,
membre du comité de l'ARCID*



La convention de sortie

En qualité de bailleur, vous effectuez régulièrement des états des lieux de sortie. Il peut arriver que des dégâts soient occasionnés par le locataire sortant. Ceux-ci peuvent aller, par exemple, du flexible de douche cassé à la réfection d'un parquet ou à son remplacement si celui-ci est considérablement endommagé. En effet, les règles et usages locatifs du canton de Vaud, en référence à l'article 9, légifèrent notamment sur les obligations du locataire et la prise en charge de la réparation des dégâts ainsi que les menus de travaux d'entretien et de réparation dont il a la charge.

La difficulté de cet exercice est d'être clair sur le montant estimé de la convention de sortie. Il est également important de pouvoir l'expliquer d'une manière simple et com-

préhensible pour ce qui est de la re-facturation des frais au locataire. En effet, le montant estimé lors de la convention de sortie est essentiel pour toutes les parties. Ledit montant sera alors repris dans le décompte que vous établirez pour le locataire.

Bien entendu, il ne faut pas oublier la prise en compte de l'amortissement des installations.

D'autre part, le locataire a aussi la possibilité, sous différentes variantes de la convention de sortie, d'effectuer lui-même les réparations nécessaires (remplacement d'ampoules, nettoyage complémentaire, etc.) dans un délai raisonnable qui lui a été imparti par la partie bailleresse.

Enfin, le locataire sortant a encore la possibilité de laisser le représentant ou le propriétaire commander les tra-

vaux et lui établir un décompte sur la base des factures effectives et payées par le bailleur. Il devra régler le décompte dans un délai de 30 jours ou éventuellement donner l'autorisation de prélever le montant dû sur la garantie de loyer, raison pour laquelle les prestations de sûreté ne peuvent pas être libérées avant un état des lieux.

La convention vaut reconnaissance de dettes, au sens de l'article 82 de la loi sur les poursuites. Ce document doit être signé par toutes les parties. En cas de refus de signature, un avis de défaut doit être établi et envoyé au locataire sortant dans les plus brefs délais suivant l'état des lieux.

www.arcid.ch

* Chambre suisse des diplômés de l'immobilier