

# Mémento sur les dommages causés à l'appartement en location



## Conseils pour la restitution d'un appartement sans souci

### Préparation

Rangez complètement l'appartement et nettoyez-le. Soyez impérativement présent le jour où l'appartement vous est remis et le jour où vous le restituez. Munissez-vous de l'état des lieux d'entrée et des documents concernant le contrat de location.

### Etat des lieux

Seuls les défauts effectivement constatés doivent figurer dans l'état des lieux d'entrée et de sortie. Signez uniquement si l'état des lieux vous semble correct et si les défauts sont effectivement constatés. Si vous n'êtes pas d'accord avec l'état des lieux, ne le signez pas ou uniquement en émettant des réserves clairement définies sur les points litigieux. Prenez des photos des points litigieux (par ex. endroits sur le parquet, les murs, etc.)

### Mandats

Dans votre propre intérêt, ne mandatez pas d'artisans pour effectuer des travaux de réparation. C'est au propriétaire ou à la régie/gérance de demander la suppression des défauts.

### Déclaration de sinistres

Signalez-nous suffisamment tôt les dommages que vous avez causés dans votre appartement en location. Nous nous ferons un plaisir de vous aider et de vous conseiller. Si vous escomptez des difficultés lors de la restitution de l'appartement et avez besoin de notre aide, nous sommes à votre disposition au numéro gratuit 0800 80 80 80.

## Qui doit payer lors de dommages causés dans l'appartement en location?

### 1. Le locataire est responsable des détériorations et de l'usure excessive

Le locataire n'est pas responsable de l'**usure** normale de l'appartement en location. Il n'est donc pas responsable de la remise en état des choses qui ont été utilisées dans une mesure normale et de manière appropriée. Par contre, le locataire est responsable de l'usure excessive. Il est décidé au cas par cas si une usure est excessive ou non.

Le locataire est également responsable des **détériorations** causées dans l'appartement pendant la durée de location. Des vitres cassées, des taches visibles sur les moquettes ou de gros trous de brûlures en sont quelques exemples.

### 2. Le locataire ne répond que de la valeur dite vénale

Si une usure excessive est constatée, le locataire répond dans la mesure de la valeur vénale de la chose endommagée. La valeur vénale correspond à la **valeur à neuf moins un montant déduit pour usure**. Par exemple, si une peinture standard a une durée de vie de huit ans ([www.uspi-vaud.ch](http://www.uspi-vaud.ch)) selon la table commune sur la durée de vie émanant de l'Association des locataires et des propriétaires, et que cette peinture a six ans lorsque vous déménagez, la valeur vénale est encore de 25% de la valeur à neuf de la peinture.

### 3. Le locataire doit produire des preuves

Si un locataire ne veut pas être tenu responsable d'un dommage **qu'il n'a pas causé**, il doit en fournir la preuve. C'est parfois difficile. Il est donc recommandé de décrire les détériorations qui étaient présentes avant dans l'état des lieux d'entrée ou dans une liste des défauts constatés. Des photos probantes ou des déclarations de témoins peuvent également représenter de bonnes preuves.

### 4. Le locataire est responsable des menues réparations et de l'entretien courant

C'est au locataire de prendre en charge les coûts des menues réparations et de l'entretien courant à concurrence d'un montant **maximum de CHF 200 en principe**. La remise en état d'interrupteurs et de prises de courant ou le remplacement des tuyaux de douche, des joints des robinets, des filtres d'aération de la cuisine et des cuvettes de WC en sont quelques exemples.

### 5. Mandats

Ne mandatez pas d'artisans pour effectuer des travaux de réparation. **C'est au propriétaire ou à la gérance/régie** de demander la suppression des défauts. Le donneur d'ordres est toujours tenu de payer la facture des réparations. Ainsi, si vous donnez directement l'ordre d'effectuer les travaux, le propriétaire ou la gérance/régie risque de ne pas être d'accord avec le résultat de la réparation et de ne pas prendre les coûts en charge.

En outre, vous pourriez devoir également payer la partie de la facture de l'artisan que le bailleur devrait prendre en charge en raison de la dépréciation pour cause de vétusté.

### 6. Le locataire doit informer le propriétaire ou la gérance/régie suffisamment tôt

En cas de détériorations importantes, le propriétaire ou la gérance/régie doit en être informé **au plus tard au moment de la résiliation du contrat**. Il peut ainsi s'organiser pour faire effectuer les travaux à temps. Si le locataire suivant devait emménager en retard à cause de ces travaux, le locataire pourrait être tenu responsable de la perte de loyer.

### 7. Couverture d'assurance

Votre assurance responsabilité civile privée entre en jeu pour les dommages qui surviennent de **manière soudaine et imprévisible**.

En revanche, **ne sont pas assurés les dommages suivants**, par exemple:

- Détériorations dues à la fumée de cigares, de cigarettes ou de bougies
- Moisissures
- Réparation de trous dus à des chevilles
- Frais liés à la suppression de résidus de colle (de posters, par exemple)
- Remise en état de murs colorés

Pour l'archivage