

# Paiement différé d'une garantie de loyer

Sujet: **Comptes / livrets d'épargne**    Numéro de cas: **2022/06**

Le client a demandé à la banque de clôturer son compte de garantie de loyer, alors que le bail avait été résilié plus d'un an auparavant et que le bailleur n'avait pas fait valoir de prétentions à son encontre à ce titre sur le plan juridique. La banque a contacté le bailleur à trois reprises sur plusieurs mois. Ce dernier a fait valoir ses propres prétentions sur la garantie de loyer, sans être en mesure de démontrer des démarches juridiques contre le locataire. Après plusieurs réclamations infructueuses auprès de la banque, le client a soumis le cas à l'Ombudsman. Après l'intervention de celui-ci, la banque a immédiatement versé la garantie de loyer au client et lui a remis deux chèques Reka de 10 CHF chacun à titre de geste commercial.

Comme cela a déjà été expliqué dans le cas précédent 2022/05, pour disposer d'un compte de garantie de loyer, il faut soit l'accord du locataire et du bailleur, soit un commandement de payer ou un jugement exécutoire concernant le bail. Le locataire peut toutefois disposer seul de la garantie de loyer au terme d'un délai d'un an à compter de la fin du bail si, dans le même délai, le bailleur n'a pas fait valoir de droit à l'encontre du locataire en vertu du bail. Le client a invoqué cette troisième possibilité en l'espèce. Selon ses dires, il vivait dans des conditions très modestes en raison d'une maladie et avait un grand besoin d'argent.

Lorsque, un an après la fin du bail, il a contacté la banque pour obtenir le versement de la garantie de loyer, celle-ci a donné dix jours au bailleur pour indiquer si elle avait agi juridiquement contre le locataire dans le délai légal. Le bailleur alléguait avoir des créances contre le locataire. La banque a alors présenté au locataire un formulaire de clôture déjà signé par le bailleur, selon lequel l'intégralité de la garantie de loyer devait être versée au bailleur.

Le bailleur n'avait toutefois pas pu démontrer à la banque qu'il avait engagé une action en justice contre le locataire dans le délai prévu d'un an à compter de la fin du bail. Pour ce faire, il faut plus qu'un simple courrier du bailleur avec une créance contre le locataire. Le bailleur doit pouvoir présenter au moins une poursuite ou une demande en justice contre le locataire. Il appartient au bailleur de présenter une telle preuve à la banque si celle-ci l'informe de la demande de versement du locataire. En l'absence d'une telle preuve, le locataire a refusé le versement au bailleur et a insisté sur le fait que les conditions légales pour qu'il puisse disposer seul du montant étaient réunies.

La banque n'y a pas donné suite et a présenté une nouvelle fois au locataire, après sa réclamation, un formulaire de clôture signé par le bailleur, selon lequel plus de la moitié de la caution devait être versée au bailleur. Le locataire s'y est également opposé et a confirmé son point de vue juridique. Lorsqu'il réitéra sa réclamation auprès de la banque environ cinq mois après ses premières démarches, celle-ci prit à nouveau contact avec le bailleur et lui a donné pour la troisième fois l'occasion de démontrer qu'il avait fait valoir des prétentions contre le locataire dans le délai légal d'un an à compter de la fin du bail.

Le locataire a alors soumis le cas à l'Ombudsman. Celui-ci a pris contact avec la banque. Certes, il comprenait que la banque ait donné au bailleur l'occasion de démontrer, le cas échéant, qu'il avait

fait valoir en temps utile des prétentions contre le locataire et qu'il n'était donc pas possible pour le locataire de disposer seul de la garantie de loyer. Si le bailleur ne peut pas le démontrer immédiatement avec les documents nécessaires, la garantie de loyer doit toutefois être versée sans autre procédure au locataire si celui-ci le demande. Un tel cas devrait pouvoir être résolu rapidement. De l'avis de l'Ombudsman, il n'est ni nécessaire ni approprié de contacter plusieurs fois le bailleur sur une longue période. Il a demandé à la banque de régler le cas sans délai, en tenant compte également des désagréments considérables et inutiles occasionnés au locataire en l'espèce. La banque a versé la garantie de loyer sans autre retard au locataire et lui a fait parvenir deux chèques Reka de 10 CHF pour les frais de port qu'il avait réclamés. L'affaire a pu être close sur cette base.