

Défauts dans une location: qui assume?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch.

Laure Meyer
Avocate,
CGI Conseils



Question de Mélanie D., de Bernex: «Je suis propriétaire d'un appartement pour lequel un nouveau contrat de bail a été conclu il y a trois ans. Ma locataire réclame maintenant que les peintures des murs soient refaites. Or, elles ont été refaites il y a cinq ans et ont jauni probablement du fait que ma locataire fume dans l'appartement. Dois-je accéder à sa demande?» Le bailleur a l'obligation de remettre un bien qui soit dans un état approprié pour l'usage pour lequel il a été loué, et de

l'entretenir dans cet état. Le bien loué ne pourra être considéré comme défectueux que s'il n'a pas les qualités promises par le bailleur ou attendues par le locataire, eu égard à l'usage convenu.

Comme indiqué, il appartient au bailleur d'entretenir le bien. Dès lors, les frais nécessaires à parer à l'usure normale de la chose incomberont au bailleur. Le corollaire de ce principe est que les frais qui sont rendus nécessaires par un mauvais usage de la chose (une usure qui excède celle découlant de l'usage normal) dû au locataire, ou à une personne ou un animal dont il répond devront être à sa propre charge. Le locataire est en effet tenu d'user avec soin de la chose qui lui est louée. Il en va de même pour les menus travaux de réparation ou de nettoyage, qui seront aussi à la charge du locataire.

En outre, pour déterminer la durée de vie des installations, les associations de bailleurs et de locataires ont établi en commun une tablette qui liste la majeure partie d'entre elles. Ainsi, selon cette tablette, la durée de vie de la peinture des

murs est soit de huit ans, soit de quinze ans en fonction de la qualité de la peinture utilisée. Au terme de cette durée, et si en effet il existe un besoin pour le locataire de faire changer l'installation en question parce que celle-ci est en mauvais état du fait de son usure normale, il pourra alors l'exiger du bailleur.

Dans le cas de notre lectrice, il s'agit de peintures réalisées il y a seulement cinq ans. Dès lors, il conviendrait d'aller constater s'il est véritablement nécessaire de les refaire et, si oui, pour quelle raison. Dans la mesure où la locataire est fumeuse et fume dans l'appartement, il est fort probable que l'éventuelle nécessité de repeindre les murs provienne de là. Dans ce cas, il ne sera pas justifié pour la bailleuse de financer à nouveau ces travaux. Ainsi, cette dernière n'aura pas à réparer le défaut, lequel pourra être réparé par la locataire, à ses frais, si elle le souhaite.

www.cgiconsils.ch

