



Le locataire qui constate un d efaut doit aviser la R egie

Je suis propri etaire d'un appartement à Genève, loué depuis quelque temps. Mon locataire vient de m'informer que d'importants travaux devaient être réalisés dans la cuisine de l'appartement. En effet, mon locataire ne m'a pas averti que l'évier avait une fuite et, le temps passant, l'eau s'est infiltrée et une partie du sol de la cuisine doit être chang e. Mon locataire me demande de prendre en charge tous les travaux de réparation. Est-ce correct? (Marie S., Genève)

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et doit l'entretenir en cet  tat. Tout élément propre à empêcher le locataire de faire l'usage qui a été convenu de l'appartement doit être considéré comme un défaut. Il convient cependant de distinguer les défauts graves, les défauts de moyenne importance et finalement les menus défauts. Le défaut est considéré comme grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage des locaux loués. Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage de l'appartement ou de la villa, sans l'exclure ou l'entraver considérablement. Dans ce cas, l'usage des locaux demeure possible et le locataire ne subit qu'une diminution de son confort. Un défaut est considéré comme menu lorsqu'il n'affecte que dans une faible mesure l'usage des locaux, voire ne l'affecte pas du tout. Il peut être éliminé par de simples travaux de nettoyage ou même des réparations de peu d'importance, qui ne nécessitent pas de compétences techniques particulières et n'impliquent pas de frais importants. A teneur de

la loi, le locataire doit remédier à ses frais aux menus défauts.

Dans votre cas, une fuite de l'évier peut être considérée comme un défaut de la chose

louée. En fonction de l'importance de la fuite et des moyens qui devront être mis en œuvre pour la réparer, ce défaut sera considéré comme un menu défaut ou comme un d -

BRÈVES

Lorsqu'un locataire part en EMS

Dans le cas traité par le Tribunal fédéral dans un arrêt du 15 mars 2017 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016), un contrat de bail portant sur un appartement de 5 pièces à Genève a été conclu entre deux parties. Au mois d'octobre 2013, la locataire a été placée en EMS. Sa fille a informé la bailleresse qu'elle viendrait habiter dans l'appartement avec ses enfants et a sollicité divers travaux d'entretien. La bailleresse a résilie le contrat pour sa prochaine échéance, soit le 31 mars 2014, sans indication de motifs. Ultérieurement, la bailleresse a indiqué que le congé était motivé par le placement définitif de la locataire en EMS.

Suite à une procédure en contestation de congé, le Tribunal fédéral a retenu que la locataire, âgée, était hospitalisée depuis plusieurs mois et qu'en cas de retour à son domicile, elle serait dépendante d'une aide externe, qui lui serait prodiguée par sa fille. Notre Haute Cour a relevé que dans le courrier de la fille de la locataire, aucune référence à un éventuel retour à la maison de la locataire n'était mentionnée. La fille de la locataire s'était ainsi installée durablement dans l'appartement litigieux.

Compte tenu de ces faits, la bailleresse pouvait en déduire que la locataire ne r int grerait pas son appartement et en conséquence, pouvait procéder à la résiliation du contrat de bail. La bailleresse n'a ainsi pas agi de manière contraire aux règles de la bonne foi et le congé a été validé par le Tribunal fédéral, qui a rappelé qu'un placement en EMS n'était généralement pas conçu comme une situation provisoire.

FAZIO & CIE

MENUISERIE - AGENCEMENT - RENOVATION

Rue des Vollandes 26 - 1207 Genève
Tél.: 022 340 66 70 - Fax 022 340 66 90
Mobile 079 214 38 06 - e-mail: jl.fazio@bluewin.ch



faut de moyenne importance. Dans la mesure où nous ne disposons pas de plus amples informations, nous considérons que le locataire n'est pas responsable de la fuite à l'origine du dommage et que le défaut est de moyenne importance. En principe, les réparations peuvent dès lors être demandées au bailleur.

Nuance de responsabilité

Toutefois, le locataire est responsable de l'aggravation du dommage. En effet, il est tenu de signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même. Le locataire ne doit ainsi pas rester inactif après la constatation d'un défaut, sous réserve qu'il ne doive pas le réparer lui-même. Plus le défaut est grave et risque d'avoir des conséquences pénibles pour le bailleur, plus le locataire doit informer rapidement le bailleur dudit défaut. En effet, le bailleur doit pouvoir réparer sans délai la chose louée, avant que le défaut ne s'amplifie et n'endommage davantage les locaux. Le locataire ne doit au demeurant pas attendre qu'un dégât survienne; il doit déjà informer son bailleur



Le défaut est considéré comme grave lorsqu'il entrave considérablement l'usage des locaux loués.

lorsqu'il constate qu'un dégât risque de se produire.

Le locataire qui n'avise pas immédiatement son bailleur d'un défaut ou d'un éventuel défaut, ou qui le fait tardivement, pourra être tenu de payer des dommages et intérêts. Tel sera le cas lorsque le propriétaire aurait pu limiter l'ampleur des dégâts s'il avait été avisé du défaut plus tôt. L'indemnité à charge du locataire correspondra alors à l'accentuation du dommage liée à l'absence d'avis de défaut.

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie

Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconsils.ch

Pour tout complément d'information,
CGI Conseils est à votre disposition,
le matin de 8h30 à 11h30,
au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.
Pour devenir membre: www.cgionline.ch



Perrier Arriola & Cie

Ventilation - Climatisation

Régulation

Ventilation Hygrométrique

1, chemin de Plein-Vent - 1228 Plan-les-Ouates
Tél.: 022 510 60 25 - Fax 022 510 60 29
www.perrierarriola.com



Installations sanitaires - Installations gaz
Contrat de maintenance - Chantiers
Rénovations - Gérance d'immeuble
Installations chauffage - Formation apprentis

Dépannages 7/7 - 24/24

Visitez notre nouveau site:

www.rodriquezetfils.ch

105, route du Bois de Bay - 1242 Satigny

Tél.: 022 757 19 35