

# La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Anne Hiltpold, Avocate



## Quand le locataire «améliore» son appartement

**Je loue un appartement depuis quelques années à un couple, qui aujourd'hui attend un enfant. Je viens de recevoir une lettre de leur part, m'indiquant qu'ils ont fait installer une barre de sécurité sur la porte d'entrée de l'appartement et qu'ils déduiront le montant de la facture du prochain loyer. Ont-ils le droit d'agir de la sorte? Que puis-je leur répondre?**

De façon générale, la loi prévoit que le locataire doit assumer à ses frais, en cours de bail, les menus travaux, à savoir tout d'abord les travaux de nettoyage qui découlent d'un usage soigneux de la chose louée, ainsi que les réparations de peu d'importance qu'il peut, en principe, effectuer lui-même sans compétences techniques et sans outils spéciaux, notamment. Le locataire n'a en revanche pas le droit d'effectuer des travaux ou des rénovations sans l'accord du bailleur pendant toute la durée du bail.

Le plus souvent, les baux ou les conditions générales comprennent une liste des menus travaux à la charge du locataire. Pour les travaux plus importants, qui consistent en des opérations d'entretien ou des réparations plus conséquentes, ils sont à la charge du bailleur. Lorsque le locataire effectue des travaux sans autorisation écrite du bailleur ou commande des travaux de ré-



► Qui paie les frais d'«amélioration»?

parations sans en avoir informé préalablement son bailleur, il en assumera la charge. Autrement dit, pour autant qu'il s'agisse de travaux qui sont à la charge du bailleur, le locataire n'est en aucun cas en droit de les commander lui-même et s'il le fait, il

prend le risque de devoir s'acquitter de la facture. Le locataire doit donc demander à son bailleur d'effectuer les travaux. Ceci permettra au bailleur de les commander auprès de l'entrepreneur de son choix, ainsi que de demander plusieurs devis pour

obtenir le prix le plus intéressant, le cas échéant.

### Cas d'urgence

Toutefois, en cas d'extrême urgence ou dans le cas où le bailleur n'aurait pas supprimé un

défaut dans un délai convenable alors que le locataire lui en avait fait part, il pourra alors commander lui-même les travaux et en faire supporter le coût au bailleur.

La loi prévoit également qu'en cas de défaut, le locataire doit tout d'abord demander au bailleur de prendre des mesures pour remettre en état la chose louée, à moins qu'il s'agisse justement d'une petite réparation ou d'un dégât dont le locataire serait responsable. Il est admis que la chose louée est défectueuse si elle n'a pas les qualités attendues par le locataire ou promises par le bailleur. Pour dire si la chose louée est affectée d'un défaut, il convient de comparer l'état réel des locaux et l'état qui était convenu ou promis, c'est-à-dire que l'on compare l'usage que le locataire peut faire des locaux à l'usage qu'il pouvait en espérer. L'usage convenu s'apprécie de façon objective en fonction de l'ensemble des circonstances particulières. D'autres éléments peuvent également être pris en considération, comme par exemple le montant du loyer, le lieu de situation de l'immeuble, l'âge du bâtiment ou les usages courants. S'agissant des qualités promises, il convient de voir si le contrat prévoit une clause particulière ou si des engagements ont été pris de vive voix éventuellement par le bailleur au moment de l'état des lieux ou lors de la conclusion du contrat.

### Défaut ou non?

Dans votre cas, la pose d'une barre de sécurité jusqu'à présent inexistante n'est pas une question de réparation ou d'entretien. Mais la question pourrait se poser de savoir si l'absence d'une barre de sécurité pourrait être considérée comme un défaut. Il semble assez évident que tel n'est pas le cas. Cela étant, dans l'hypothèse où vos locataires auraient déjà fait l'objet de fréquents cambriolages ou si le seul verrou présent sur leur porte était insuffisant, il se

pourrait alors que la pose d'une barre de sécurité s'avère indispensable et que son absence soit constitutive d'un défaut. Si tel était le cas, vos locataires auraient de toute façon dû commencer par vous le signaler et vous demander de faire le nécessaire, plutôt que de commander les travaux eux-mêmes et de vous mettre devant le fait accompli.

À noter que le fait que vos locataires attendent un enfant est un élément subjectif qui ne devrait pas entrer en considération dans la qualification ou non d'un défaut.

À mon sens, il ne s'agit pas d'un défaut et vos locataires ont procédé en réalité à des travaux sans votre autorisation. Ils ne peuvent ainsi en aucun cas vous demander de prendre en charge cette facture et vous seriez même en droit de leur demander d'enlever cette barre de sécurité à leur départ. Vos locataires ne sont, par ailleurs, pas en droit de déduire ce montant du loyer et, s'ils le faisaient, vous pourriez alors les mettre en demeure de vous verser l'entier du loyer dans un délai de 30 jours, en les menaçant de résilier leur bail à défaut du paiement intégral du loyer. Bien entendu, vous avez également la possibilité d'accéder à leur demande en acceptant de prendre en charge l'entier de cette facture. Dans ce cas, la barre de sécurité vous appartiendrait et les locataires ne seraient pas en droit de l'enlever au moment de leur départ. Pour terminer, rien ne vous empêche de trouver un arrangement avec vos locataires pour partager les frais. ■

### 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](http://www.cgionline.ch)

Brèves

## Actualités en matière d'énergie et substances dangereuses dans le bâtiment

Le prochain séminaire organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le 19 novembre 2013 à la FER-Genève, de 9h à 12h, sur le thème «Actualités en matière d'énergie et substances dangereuses dans le bâtiment». Le programme est le suivant:

- **Chauffage à distance: conséquences juridiques pour le bailleur et le locataire**, par M<sup>e</sup> Lucien Lazzarotto, avocat à Genève, Etude Lazzarotto & Siegrist.
- **Amiante, PCB et plomb: ce qu'il faut savoir pour bien gérer les risques**, par Marcel Kohler, directeur du Service de toxicologie de l'environnement bâti de l'Etat de Genève.
- **Energie et bâtiment, cadre légal et opportunités pour les professionnels, 1<sup>re</sup> partie (aides financières)**, par Cédric Petitjean, chef du secteur «Subventions» de l'Office cantonal de l'énergie, Genève.
- **Energie et bâtiment, cadre légal et opportunités pour les professionnels, 2<sup>e</sup> partie (plate-forme et procédure IDC, chauffage électrique, taxe CO<sub>2</sub>, étiquettes énergétiques)**, par Frédéric Gillet, adjoint scientifique au secteur «Assainissement énergétique des bâtiments» de l'Office cantonal de l'énergie, Genève.

Renseignements complémentaires, tarifs et inscription: [www.cgionline](http://www.cgionline) (rubrique «Cours et séminaires»).

WWW.TOUTIMMOBILIER.CH

**AllStar AS1®**  
Forte comme un ours, la ligne de fenêtres EgoKiefer en PVC et PVC/alu.

Protection du climat comprise.

Votre spécialiste:  
**CHARPENTE & MENUISERIE FORSTER**

83, rte des Tournettes  
1256 Troinex  
Tél. 078 613 5550  
[www.charpente-forster.ch](http://www.charpente-forster.ch)

Toujours des idées d'avance. **EgoKiefer**  
Fenêtres et portes

### SOINS DENTAIRES en Hongrie

- ✓ Organisation Suisse
- ✓ Centre d'implantologie
- ✓ Anesthésie locale ou générale
- ✓ Implantation guidée par ordinateur
- ✓ Devis gratuits à Genève

→ **Appelez-nous maintenant pour obtenir votre devis**

**Tél. 044 858 05 65**  
[www.modisana.ch](http://www.modisana.ch)

**MODISANA** DENTIST

VOUS LA TELE

Jusqu'à 70% d'économie

### Les Ateliers de Virginie

*Décoratrice d'Intérieurs*  
*Tapissière*

Chemin de la Distillerie 4  
1233 Bernex  
022 757 02 07  
[www.lesateliersdevirginie.ch](http://www.lesateliersdevirginie.ch)

Rideaux  
Stores  
Réfection de meubles  
Tenture murale  
Literie  
Luminaires

Maison fondée en 1990