

DÉFAUTS DE LA CHOSE LOUÉE

L'article 256 CO impose au bailleur de remettre au locataire la chose à la date convenue dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir en cet état.

Faute de définition légale, la notion de défaut suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu entre les parties. L'absence de qualités promises par le bailleur est constitutive d'un défaut. Ces qualités peuvent avoir été convenues expressément où relever des prestations objectivement nécessaires que le locataire était en droit d'attendre (température raisonnable, absence d'humidité).

La notion de chose louée est entendue au sens large. Elle comprend, certes l'objet loué (appartement, local commercial) mais également les installations communes (escaliers, hall d'entrée, ascenseur), l'accès à l'immeuble ainsi que les terrains attenants. L'exigence d'état approprié concerne cet ensemble et l'entrave à la jouissance d'un espace commun est également constitutif d'un défaut.

Les travaux d'entretien sont à charge du propriétaire. Un manque d'entretien de la chose peut la rendre défectueuse. Il suppose le maintien de la chose en elle-même ainsi que le bon fonctionnement des appareils. Le locataire doit en revanche accepter les conséquences normales du vieillissement de la chose. Ce dernier ne peut exiger ni des modifications purement esthétiques ni la réparation de la chose avant amortissement.

Le locataire quant à lui est en charge des menus travaux ainsi que des dommages dont il est responsable. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les menus travaux sont ceux que le locataire peut effectuer lui-même sans connaissance technique particulière, et, sans devoir faire appel à une entreprise. Par exemple, constituent de menues réparations, le remplacement du filtre de la hotte, d'une ampoule, d'un joint de robinet ou de flexible de douche. En revanche, le remplacement des charnières d'un frigo, la réparation d'un four et d'une machine à laver, sont quant à eux à charge du propriétaire, quand bien même le défaut ne lui est pas imputable.

Légalement, les dérogations à l'art. 256 CO au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans des conditions générales préimprimées ou dans des baux d'habitation ou de locaux commerciaux. Ainsi, une clause prévoyant une limite financière au-dessous de laquelle, en cas de travaux, le locataire est responsable du paiement n'est pas valable.

Le locataire doit prévenir au plus vite le propriétaire ou la gérance d'un défaut avant de faire intervenir quelqu'un ou de procéder à d'éventuelles réparations. En cas de manquement par le bailleur et après une mise en demeure, le locataire peut requérir la consignation des loyers nets, auprès d'un organisme de consignation agréé par le canton.



GENEVIÈVE GEHRIG
vice-présidente de
l'association des agents
d'affaires brevetés

Association des agents
d'affaires brevetés
Case postale 5194
CH - 1002 Lausanne
info@aab-vaud.ch
www.aab-vaud.ch