



Travaux et réparations: qui paie quoi?

Je loue une villa à des locataires depuis quelques années. Je viens de recevoir une lettre de leur part, m'indiquant qu'ils ont fait changer la cuisinière, trop vieille et abîmée, selon eux, et qu'ils déduiront le montant de la facture du prochain loyer. Ils ont aussi fait poser une toile de tente sur la terrasse et me demandent de prendre en charge leur facture. Ont-ils le droit d'agir de la sorte? Que puis-je leur répondre? (Jean-Marc B., Avusy)

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 ou 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 loca-

taire. Pour les travaux plus importants, qui consistent en des travaux 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 qu'il commande des travaux de réparation sans en avoir informé préalablement son bailleur, il doit en assumer la charge. Autrement dit, pour autant qu'il s'agisse de travaux 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'entre-



► **Les travaux doivent toujours être acceptés par le bailleur.**

prise de son choix ainsi que de demander plusieurs devis pour obtenir le prix le plus intéressant, le cas échéant.

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, ce dernier pourra com-

B BOREL & BARBEY
AVOCATS 1907

Nous avons le plaisir d'annoncer que

Me Sonia RYSER / spécialiste FSA en droit de la famille

est associée de l'Etude dès le 1^{er} janvier 2016

Me Sonia Ryser est notamment active dans le cadre de contentieux en matière de droit de la famille (mesures protectrices de l'union conjugale, procédures de divorce sur requête commune ou unilatérale, actions découlant du droit de la filiation, procédures internationales relatives à l'enlèvement d'enfants).

Elle exerce également une activité de conseil en matière de planification matrimoniale, notamment dans le cadre de contrats de mariage, dans un contexte national ou international.

2 RUE DE JARGONNANT · CP 6045 · CH-1211 GENEVE 6
T +41 (0)22 707 1800 · F +41 (0)22 707 1811 · WWW.BOREL-BARBEBY.CH

mander lui-même les travaux et en faire supporter le coût au bailleur.

S'agissant de la cuisinière pré-tendument défectueuse, il ne s'agit pas de menus travaux que vos locataires auraient dû prendre en charge. Cela étant, vos locataires auraient dû vous demander soit de la faire réparer, soit de la faire remplacer, mais en aucun cas ils ne pouvaient commander eux-mêmes une nouvelle cuisinière en vous mettant devant le fait accompli, sans vous permettre de vérifier si elle était réellement défectueuse, si une réparation était possible ni vous permettre de demander plusieurs devis. Ils doivent donc assumer cette facture.

Défaut par l'absence d'une qualité attendue ou promise?

Pour la toile de tente, la question pourrait de se poser de savoir s'il s'agissait d'un défaut, dont la réparation vous incomberait.

La loi prévoit également qu'en cas de défaut, le locataire doit tout d'abord demander au bail-

leur 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.

Dans votre cas, l'existence d'une toile de tente était-elle une qualité attendue? A priori, tel n'est

pas le cas. Une terrasse ne doit pas forcément être munie d'une toile de tente. Son absence ne peut ainsi être considérée comme un défaut. Il convient ensuite de voir si vous leur aviez promis une telle installation ou pas. Mais en tout état, ils auraient dû vous demander votre avis avant de commander et de faire poser cette installation. Ils doivent donc la prendre à leur charge, et vous seriez même en droit de leur demander de l'ôter au moment de leur départ.

Enfin, vos locataires ne sont ainsi 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. ■

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@cgiconseils.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

Brèves

Estimation, valeurs et financement

Le prochain séminaire organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le 23 février 2016 à la FER-Genève (98, rue de Saint-Jean), de 9h à 12h, sur le thème «Estimation, valeurs et financement». Le programme est le suivant:

- **Marché de l'immobilier de rendement: évolutions des prix et des rendements dans l'environnement de taux bas actuels**, par Jean-Daniel Roth, dipl. IEI, exp. EPFL, managing partner, Arveron SA.

- **L'expertise immobilière**, par Philippe Gavin, MRICS, architecte EAUG, membre SIA, REG-A, expert immobilier post-gradué EPFL, responsable du Service expertises immobilières de la Banque cantonale de Genève.

- **Le prêt hypothécaire: informations générales & nouvelles normes**, par Thierry Mordasini, directeur-adjoint, credit officer, Banque Raiffeisen Région Genève Rhône.

- **Courtage immobilier: risques et prévention**, par M^e Mark Barokas, dipl. IEI, avocat associé en l'Etude Barokas avocats.

Renseignements complémentaires, tarifs et inscription:
www.cgionline (rubrique cours et séminaires).



MAH-NON

1988: 10 mio
2007: 80 mio
2012: 140 mio
2015: 140 mio
2012: 77 mio

MUSÉE D'ART ET D'HISTOIRE (MAH)

140 millions! Le projet le plus important de tous les temps pour la Ville de Genève! Et même pas un concours d'architecte! **Votez NON** au projet Jean Nouvel pour le MAH le 28 février! Liste «Entente Responsable» www.MAH-NON.ch

Schmidhauser & cie

LOCATION GESTION VENTE PROMOTION



WWW.SCHMIDHAUSER-IMMO.CH

Votre porte blindée à partir de Frs. 3'200.-, posée

Portes et Fenêtres Alu Pvc Bois Bois Alu Neuf et Rénovation



CasArts sarl est votre partenaire idéal dans toutes les étapes visant à restaurer, embellir et donner du cachet à votre bien immobilier. **Nous sommes l'entreprise générale, accessible et compétitive, spécialisée dans la rénovation.**



CasArts Sarl

41A, rte des Jeunes - 1227 Carouge

Tél.: +41 (0)79 716 87 99

+33 (0)67 264 03 43

marco.moro@casarts.ch - www.casarts.ch