



Mon locataire ordonne des travaux sans mon accord

Je loue un appartement à des locataires depuis quelques années. Ils m'ont informé récemment qu'ils avaient remplacé le réfrigérateur, trop ancien et abîmé, selon eux, et qu'ils en déduiraient le montant de la facture du prochain loyer. Ils ont aussi fait installer une serrure supplémentaire sur la porte d'entrée, sous prétexte que le quartier ne serait pas sûr, et me demandent de prendre en charge leur facture. Ont-ils le droit d'agir de la sorte? Que puis-je leur répondre? (Marie D., Genève)

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 ni outils spéciaux notamment. Le locataire n'a en revanche pas le droit, pendant toute la durée du bail, d'effectuer des travaux ou des rénovations sans l'accord du bailleur.

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 mesures 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 réparation 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'entreprise de son choix, de demander plusieurs devis et, le cas échéant, d'obtenir le prix le plus intéressant.

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

S'agissant du frigo prétendument défectueux, il ne s'agit pas de menus travaux



FOTOLIA

Le locataire a-t-il le droit d'effectuer des travaux sans l'accord du propriétaire?

que vos locataires auraient dû prendre en charge. Cela étant, vos locataires auraient dû vous demander soit de le faire réparer, soit de le faire remplacer, mais ne pouvaient en aucun cas commander eux-mêmes un nouvel appareil en vous mettant devant le fait accompli, sans vous permettre de vérifier si il était réellement défectueux, si une réparation était possible, ni vous laisser demander plusieurs

devis et décider du modèle. Ils doivent donc assumer cette facture.

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

Pour la nouvelle serrure, 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 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 éventuellement été pris de vive voix par le bailleur, au moment de l'état des lieux ou lors de la conclusion du contrat.

Dans votre cas, l'existence d'une deuxième serrure était-elle une qualité attendue? A priori, tel n'est pas le cas. Une porte palière ne doit pas forcément être munie d'une serrure de sécurité. 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. Bien sûr, vous pouvez proposer d'en prendre une partie, ou l'entier, à votre charge, en leur demandant de la laisser à 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@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

BRÈVES

Rendez-vous de la fiscalité immobilière 2018

En collaboration avec le Département de droit administratif et fiscal de la Faculté de droit de l'Université de Genève, CGI Conseils organise un séminaire qui aura lieu le 6 décembre 2018, de 8h30 à 12h00, à l'Auditorium UBS Acacias, dont le programme est le suivant:

Fiscalité de biens immobiliers en zone de développement: questions choisies, par M^e Alexandre Faltin, avocat, associé en l'Etude Oberson Abels SA, Chargé d'enseignement à la Faculté d'économie et de management de l'Université de Genève.

Le nouvel impôt français sur la fortune immobilière et autres actualités fiscales immobilières, par M^e Marc Vaslin, avocat aux Barreaux de Paris, Genève et Bruxelles, spécialiste en fiscalité patrimoniale, associé gérant du Cabinet Vaslin Associés, Paris, Genève, Londres et Bruxelles.

Jurisprudence, actualité et développements en matière de fiscalité immobilière, par M. Florian Magnin, directeur adjoint de la Taxation des personnes physiques (à l'Administration fiscale cantonale genevoise, fiscaliste qualifié CSI, diplômé en gestion et comptabilité générale et certifié en fiscalité bancaire, et par M. Vincent Schaller, membre de la Direction de la Taxation des personnes physiques (AFC-GE), diplômé de l'Institut d'études immobilières et titulaire du brevet d'avocat.

Renseignements complémentaires, tarifs et inscription: www.cgiconsils.ch.

BUTIKOFER & FILS
PEINTURE, DÉCORATION
ET PAPIER PEINT
TRAVAIL SOIGNÉ
DEVIS GRATUIT

50 ANS DÉJÀ

AVENUE DES CAVALIERS 23
CH-1224 CHÈNE-BOUGERIES
NAT 079 639 03 35
TÉL 022 340 19 00
FAX 022 340 19 11
Y.BUTIKOFER@BLUEWIN.CH
WWW.BUTIKOFER-FILS.CH

Chevalley Transports

Route de Sorol 127
1233 Lully-Genève
Téléphone 022 777 17 74
Téléfax 022 777 17 61

Camion-grue: Natel 079 625 57 64
Routiers: Natel 079 625 57 65
Voirie: Natel 079 626 87 47

CLEANCARS
VOTRE VOITURE NOTRE SAVOIR FAIRE



Votre station de lavage CLEANCARS vous accueille du lundi au samedi de 9h à 18h avec ou sans rendez-vous
www.clean-cars.ch

LA PRAILLE	BALEKERT	EAUX VIVES 2000	MANOR CHAVANNES	MANOR VESENAZ
022 301 46 59	022 940 46 53	079 841 21 23	022 776 35 64	079 131 13 22