



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

# Travaux exécutés par le locataire sans autorisation du bailleur

Je loue un appartement à des locataires depuis quelques années. Ils m'ont informé récemment qu'ils avaient remplacé le frigo, trop ancien et abîmé, selon eux, et qu'ils déduiront 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? (Massimo S., Genève)

**D**e 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 locataire. Les travaux plus importants qui consistent en des travaux d'entretien ou des réparations plus ambitieuses 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 in-



Lorsque le locataire effectue des travaux sans autorisation du bailleur, il en assumera la charge.

formé préalablement son bailleur, il en assume 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.

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, on n'est pas en présence de menus travaux que vos locataires auraient dû prendre en charge. Cela étant, vos locataires auraient dû vous demander avant de commander eux-mêmes un nouveau frigidaire en vous mettant devant le fait accompli, sans vous permettre de vérifier s'il était défectueux ou si une réparation était possible. 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. 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.

S'agissant des qualités promises, il convient de voir si le contrat prévoit une clause particulière ou si des engagements ont été éventuellement 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.

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

BRÈVES

## Rénovations énergétiques du bâtiment

Le prochain séminaire technique «Approches et solutions des rénovations énergétiques du bâtiment: coûts et subventions» aura lieu le mardi 29 août 2023 à la FER Genève, de 9h à 12h.

L'échange d'expériences, la documentation de cas concrets et la formation de bonnes pratiques sont indispensables à la transition énergétique. CGI Conseils favorise les contacts entre les maîtres de l'ouvrage, les entreprises et l'administration.

Sept orateurs traiteront en 10-15 min. des problématiques rencontrées lors des rénovations. Ils traiteront du rôle clef de la priorisation des interventions, des façades, des toitures, des solutions solaires et ventilation, de la chaufferie et pompes à chaleur et des données, aide précieuse avant et après travaux.

Renseignements et inscriptions sur [www.cgiconseils.ch](http://www.cgiconseils.ch) (rubrique Cours et Séminaires)