Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 95 (2023)

Heft: 3

Artikel: La responsabilité du locataire en cas de dégâts à la chose louée

Autor: Steiner, Pascal

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1049692

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 04.10.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

LA RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE EN CAS DE DÉGÂTS À LA CHOSE LOUÉE

La restitution des locaux loués est source de nombreux litiges entre bailleurs et locataires. En fin de bail, le propriétaire de l'appartement procède à un état des lieux de sortie et inspecte la chose louée. A quelles conditions le locataire doit-il répondre des dégâts provoqués en cours de bail ?

PASCAL STEINER, AVOCAT, CURRAT & ASSOCIÉS, AVOCATS

En principe, le locataire répond des dommages que lui-même, ses colocataires, ses employés, ses invités ou ses animaux domestiques ont causé pendant la durée du bail. En effet, selon l'article 259 CO, le locataire doit assumer les menus travaux d'entretien. Cette obligation subsiste jusqu'à la reddition de la chose louée. En conséquence, le locataire doit nettoyer les locaux avant de les restituer au bailleur, et y entreprendre les petites réparations, même si elles sont rendues nécessaires par un usage normal de la chose louée. En effet, en application de l'article 267, alinéa 1er CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose louée dans un état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Il en découle que le locataire n'assume une responsabilité que s'il fait un usage anormal de la chose louée. Il en est déduit qu'à sa sortie, le locataire assume les travaux de nettoyage et les petits travaux qui lui incombent durant le bail et les défauts les plus importants qui ne résultent pas de l'usage normal.

Résultent d'une usure normale des locaux : le jaunissement des tapisseries ; l'apparition de traces de meubles et de tableaux sur les murs ; la présence de trous et tampons en nombre raisonnable dans les murs, pour autant qu'ils soient « propres » et rebouchés ; la détérioration de l'état des moquettes usées ; de petites marques sur les parquets ; un frigo en panne en raison de son vieillissement[1].

Dégâts excédant l'usage normal

En ce qui concerne les dégâts qui ne résultent pas d'un usage normal, il conviendra de les apprécier en fonction de la destination des locaux[2]. Des locaux commerciaux destinés à l'exploitation d'un garage se dégradent par exemple plus rapidement que des bureaux. L'usage normal d'un logement loué à une famille nombreuse s'apprécie plus largement que si le logement est loué à une personne seule. On qualifie d'usure normale les modifications qui s'observent en cas d'utilisation habituelle et soigneuse du logement. L'Association suisse des locataires (ASLOCA) et de l'Association suisse des propriétaires fonciers (APF) ont établi un tableau de durée de vie en fonction des différents objets composant un immeuble ou un appartement[3]. Sont notamment considérés comme dégâts excédant l'usure normale : le noircissement des parois provoqué par la consommation de tabac des fumeurs invétérés ; le déchirement des tapisseries ; les marques de coups sur le lavabo ; les taches sur la moquette ou les tapisseries ; une poignée de porte cassée[4].

Il sied de relever que les travaux d'entretien que le locataire a entrepris sans l'accord du bailleur peuvent être considérés comme résultant d'un usage normal de la chose louée, lorsqu'ils sont exécutés conformément aux règles de l'art et n'amoindrissent pas la valeur des locaux. Les rénovations et les modifications de la chose louée, exécutées conformément aux règles de l'art sont considérées comme résultant d'un usage normal de la chose louée lorsque le bailleur les a autorisées.

Indemnité au bailleur

Lorsque les défauts excèdent cette usure normale, le locataire en répondra. Il devra alors à ce titre verser une indemnité au bailleur. Celle-ci ne correspond toutefois pas à la valeur à neuf des installations, mais doit tenir compte de leur degré de vétusté ou de leur âge[5]. Ainsi, le seul fait que les locataires occupent une maison depuis plus de dix ans ne justifie pas tout. Si par hypothèse les papiers peints du salon ont été « crayonnés » par des enfants, cette détérioration devra tout de même être considérée comme un usage anormal des locaux. Dans cette situation, le locataire est en serait par conséquent responsable. Selon le tableau de durée de vie susmentionné, les papiers peints ont une durée de vie de dix ans. L'indemnité due au bailleur doit être calculée à raison du coût de remplacement des tapisseries, moins 10% par année à compter de la date à laquelle le bailleur les a fait remplacer pour la dernière fois. Si par hypothèse, le locataire est resté trois ans dans les lieux, alors que le bailleur avait au procédé au changement des papiers peints deux ans avant que le locataire emménage, ce dernier devra indemniser le bailleur à hauteur de 50% du coût de leur remplacement[6]. Pour ce qui est des autres installations (parquet, agencement de cuisine ou de salle de bains, sanitaires), les durées de vie peuvent être bien supérieures à dix ans, de sorte que les dégâts à ces installations commis par les locataires peuvent leur être en partie facturés. Par exemple, il en va ainsi lorsque le locataire a endommagé une vieille cuisinière. Le bailleur ne pourra toutefois pas lui facturer la valeur d'une nouvelle installation munie des derniers perfectionnements. Il devra prendre en compte la seule valeur d'usage de l'ancien appareil et en déduire un pourcentage lié à la vétusté. En toute hypothèse, l'indemnité due par le locataire ne doit pas conduire à un enrichissement du bailleur[7].

Délai au locataire

Jusqu'à l'expiration du bail, le locataire peut effectuer lui-même (ou faire effectuer par l'entreprise de son choix) les

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique « Question juridique » pour un prochain numéro ? Alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à questionjuridique@habitation.ch.

réparations nécessaires qui lui incombent. Lorsqu'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le locataire prendra préalablement contact avec le bailleur et requerra son accord.
Après la restitution des locaux, à la fin du bail, le bailleur ne peut pas réclamer sans autre des dommages-intérêts au locataire. Il doit lui impartir un bref délai en vertu de l'article 107 CO, pour qu'il fasse exécuter les travaux. Certes, lorsque la chose louée présente à l'évidence un dégât, le locataire qui en est conscient doit réparer avant de restituer les locaux, s'il ne veut pas s'exposer à une demande de dommages-intérêts. Dans l'hypothèse où l'existence du défaut ne serait pas évidente, le bailleur doit donner au locataire la possibilité (quelques jours) de faire réparer les locaux. Cela est d'autant plus vrai que le bailleur doit s'efforcer de réduire le dommage, en donnant au locataire la chance de remédier à moindres frais au défaut[8].
Le montant des dommages-intérêts réclamés pourra inclure la perte locative du bailleur, dans la mesure où les travaux n'ont pas pu être effectués à temps pour permettre l'emménagement du locataire suivant. En effet, le locataire sortant répond de l'exécution des travaux avant l'arrivée de son successeur[9].

La preuve incombe au bailleur

Selon l'article 8 du code civil, il appartient au bailleur de prouver cumulativement que la chose louée est affectée d'un défaut excédant l'usure normale (1) ; que ce défaut n'existait pas à l'entrée du locataire[10] (2) ; que l'avis des défauts a été donné, et à temps (3)[11].
D'ordinaire, la preuve du défaut sera apportée par le procès-verbal d'état des lieux de sortie et par celui d'entrée. La comparaison entre ces deux documents permettra d'établir l'existence de dégâts dont le locataire devra répondre[12]. Lorsque le bailleur a apporté ladite preuve, le locataire est présumé fautif[13]. Il pourra en revanche se libérer en démontrant, par exemple, qu'il n'a pas eu de comportement fautif, que le défaut est consécutif à la négligence d'un voisin ou encore que le défaut résulte d'un vice de construction, d'un événement de force majeure ou d'un cas fortuit.
Le locataire peut se prémunir contre une éventuelle demande de dommages-intérêts, résultant d'un usage anormal de la chose louée, en contractant une assurance responsabilité civile. A ce titre, la majorité des polices d'assurance prévoient la prise en charge de certaines indemnités dues par le locataire sortant. Toutefois, elles imposent souvent à l'assuré une prise en charge par le biais d'une franchise par dégât (et non par sinistre pris globalement)[14].
Au vu de ce qui précède, il convient ainsi de ne pas négliger les états des lieux d'entrée et de sortie et de vérifier à qui il incombe la prise en charge des défauts. Avant de signer les procès-verbaux, il y a lieu de s'assurer que la description des locaux corresponde effectivement à leur état, que tous les défauts soient mentionnés de manière suffisamment précise et détaillée, que le propriétaire y indique tous les travaux qu'il accepte de faire et que les installations ou meubles acquis par le locataire de son prédécesseur soient mentionnés comme n'appartenant pas au bailleur. En cas de doute, il est toujours loisible au locataire de refuser de signer le procès-verbal. ■

1 Roger Weber, die Miete, Baseler Kpmmentar zum Schweizerischen Privatrecht – Obligationenrecht I, 4e éd., ad art. 267 CO N 4.
2 SVIT-Kommentar ad article 267-267a CO N 18.
3 tabelle de durée de vie : chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://cvi.ch/wp-content/uploads/2018/04/Tabelle_d_amortissement.pdf
4 DAVID LACHAT, le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 809, et références citées.
5 Ibid.
6 Ibid.
7 Semaine judiciaire 2007 I 365 (Arrêt du tribunal fédéral non publié 1.11.2006)
8 LACHAT, p.811.
9 Ibid.
10 D'où l'importance d'un état des lieux d'entrée et de sortie
11 LACHAT, p. 811.
12 Ibid.
13 Art. 97 CO
14 LACHAT, p. 813