

LES DEFAUTS DE LA CHOSE LOUEE, LES REPARATIONS,
LES INDEMNITES DE FIN DE BAIL ET
LES AMELIORATIONS APORTEES PAR LE PRENEUR

par

Jean GUINAND,
Professeur à l'Université de Neuchâtel

La chose louée doit être remise au preneur dans un état approprié à l'usage convenu. Le bailleur est donc tenu à une obligation de garantie (I). En cours de bail, la chose louée doit parfois subir des réparations. La question se pose alors de savoir quand ces réparations doivent être faites, qui doit s'en occuper et qui en supporte le coût (II). A la fin du bail, le preneur est tenu de restituer la chose louée en bon état. Des indemnités de remise en état peuvent être dues (III). Enfin, il arrive que le preneur prenne à sa charge certains travaux qui apportent des améliorations à la chose louée. Quels sont alors ses droits ? (IV).

Pour chacune de ces questions, nous indiquerons la base légale, nous citerons les ouvrages spécialisés qui

traiteraient de la question et nous donnerons la liste des principaux arrêts du Tribunal fédéral publiés en la matière. Sur ce dernier point, il faut relever que la jurisprudence fédérale est très restreinte. Cet état de chose est dû au fait que les litiges qui portent sur ces questions atteignent rarement la valeur litigieuse (actuellement Fr. 8'000.--) qui permet de recourir au Tribunal fédéral.

I. LES DEFAULTS DE LA CHOSE LOUEE

Base légale : Articles 254 et 255 CO déclarés de droit impératif par l'article 5 AMSL.

Bibliographie : CORBOZ B., "Les défauts de la chose louée", Semaine judiciaire, 1979, p. 129ss;
ZOOG J-H., *Die Haftung für Mängel der gemieteten Sache unter besonderer Berücksichtigung des Basler Mietvertrages*, Thèse, Bâle, 1977.

Jurisprudence :

- Sur la distinction entre l'obligation de garantie et l'inexécution d'une obligation résultant du contrat :
Motel de Gruyères SA c/ Leemann, TF : 30 mars 1971.
RO 97 II 58 (fr.).
- Sur les relations entre l'obligation de garantie et la responsabilité du propriétaire d'un ouvrage (art. 58 et 59 CO) :

Messerli c/ Brunner et consorts, TF : 19 novembre 1915,
RO 41 II 703 - JT, 1917, p. 8;

Dame Décosterd c/ Dame Breisch-David, TF : 16 octobre
1934, RO 60 II 341 - JT 1935, p. 238.

Fondation Ebauches SA c/ Lloyd's assurances, TF : 5 oc-
tobre 1972, RO 98 II 319 (fr.).

- Sur l'étendue des obligations du bailleur :

Sonderegger c/ Wild SA, TF : 20 septembre 1962, RO
88 II 331 - JT, 1963, p. 277, c. 6 à p. 282.

- Sur la notion d'"état approprié à l'usage convenu" :

SI Krieg G c/ Abecassis, TF : 17 novembre 1978, RO 104
II 270 (fr.).

- Sur le caractère impératif de l'article 254 al. 1
CO (application de l'article 5 AMSL) :

N. c/ W. et communauté héréditaire S., TF : 11 septem-
bre 1978, RO 104 II 202 - JT, 1979, p. 24, c. 3 à p. 25.

- Jurisprudence cantonale : voir cartothèque Usteri/
Reimann et tableau de la jurisprudence genevoise éta-
bli par B. Corboz, op.cit., p. 145.

A. L'obligation de garantie

Le bailleur est tenu de remettre la chose louée dans
un état approprié à l'usage convenu et de faire en sorte

qu'elle soit entretenue dans cet état pendant toute la durée du bail. L'obligation de garantie est donc liée à l'exécution du bail.

B. La notion de défaut

Les défauts de la chose louée peuvent être des défauts matériels, incorporels, juridiques ou économiques. Il s'agit de tout ce qui enlève à la chose son utilité prévue ou la diminue dans une notable mesure. Il y a également défaut lorsque la chose n'a pas les qualités promises.

C. Les défauts existant lors de la remise de la chose louée

Si le preneur estime que la chose louée comporte des défauts ou se trouve dans un état tel qu'elle ne correspond pas à l'usage qui a été convenu (art. 254 al. 2 CO), il est tenu d'en aviser le bailleur. S'il ne le fait pas, il est censé avoir accepté la chose dans l'état où elle se trouve. La visite des lieux et l'établissement d'un procès-verbal d'entrée pourront servir de moyens de preuve. S'il s'agit d'un défaut caché ou lorsque le bailleur a induit le preneur en erreur ou encore si le défaut constitue un danger sérieux pour la santé du preneur, de ses ouvriers ou de ceux qui font ménage commun avec lui (art. 254 al. 3 CO), le preneur conserve

ses droits, même si, dans ce dernier cas, il connaissait les défauts et n'a pas protesté.

D. Les défauts survenus en cours de bail

Le bailleur ayant l'obligation de maintenir la chose louée dans un état propre à l'usage convenu pendant toute la durée du bail, il est responsable des défauts qui surviennent en cours de bail, à moins que le défaut ou la détérioration ne soit dû à la faute du preneur. Ce dernier est notamment en faute lorsqu'il n'a pas procédé à l'entretien ou aux réparations de la chose qui lui incombent selon l'article 263 CO et dont nous parlerons plus loin.

Pour permettre au bailleur de respecter son obligation, le preneur est tenu de l'informer des défauts qu'il constate. Il doit par conséquent autoriser le bailleur à effectuer les réparations nécessaires au maintien de la chose dans un état propre à l'usage convenu (art. 256 al. 1 CO).

E. Les droits du preneur en cas de défaut

La loi offre au preneur quatre voies de droit différentes. Certaines d'entre elles peuvent d'ailleurs être cumulées.

1. La suppression des défauts

Le preneur est en droit d'exiger que le bailleur mette ou remette à nouveau la chose louée dans un état conforme à l'usage convenu. Les modalités de ce droit seront examinées au chapitre des réparations.

2. La réduction du loyer

Le preneur peut prétendre à une réduction de loyer lorsque les défauts ont pour conséquence d'amoinrir notablement l'usage de la chose (art. 255 al. 1 CO). Cette condition, d'appréciation difficile, doit être examinée objectivement et compte tenu de l'usage convenu.

La fixation du montant de la réduction (généralement un certain pourcentage du loyer) dépend de la diminution de la valeur de la chose en raison des défauts (voir les exemples cités par B. Corboz).

La réduction est due dès le jour où le défaut est apparu et jusqu'à la remise en état de la chose louée.

Le preneur peut prétendre à une réduction de loyer même si le bailleur n'est pas en faute. Il perd ce droit en revanche s'il est lui-même responsable des défauts.

3. La résiliation du bail

Le preneur est en droit de résilier le bail en raison des défauts qui affectent la chose louée si :

- a) il s'agit de défauts qui amoindrissent notablement l'usage de la chose;
- b) le bailleur a été mis en demeure de remédier aux défauts dans un délai convenable;
- c) Le bailleur ne s'est pas exécuté dans ce délai.

Le preneur a ce droit également s'il apparaît d'emblée que le bailleur ne remédiera pas aux défauts et dans le cas visé à l'article 254 al. 3 CO (défauts qui menacent dangereusement la santé du preneur ou de ceux qui font ménage commun avec lui).

Le preneur peut en outre réclamer une réduction du loyer pour la période antérieure et, cas échéant, des dommages-intérêts pour les dommages subis du fait de la résiliation.

4. La réparation du dommage subi

Le preneur peut réclamer la réparation du dommage subi du fait des défauts (frais de séjour à l'hôtel, frais d'avocat, dommage matériel, etc.) lorsque :

- a) le bailleur n'a pas respecté ses obligations;
- b) le preneur a subi un dommage;
- c) il existe un rapport de causalité entre la violation des obligations du bailleur et le dommage.

S'agissant de la faute du bailleur, elle est présumée, de sorte que s'il veut s'opposer à la demande de dommages-intérêts, il lui appartient de rapporter la preuve qu'il n'a pas commis de faute (voir RO 98 II 319).

II. LES REPARATIONS

Base légale : Articles 254 al. 1, 256, 261 al. 1 et 263 al. 2 CO.

Jurisprudence :

- Sur la notion de travaux d'entretien et de réparation commandés par la jouissance normale de la chose :
Zürich c/ Confédération suisse, TF : 27 février 1915, RO 41 II 230 - JT, 1915, p. 428.
- A propos des réparations qui incombent au bailleur mais que le preneur fait lui-même exécuter :
Dame Traphagen-Reusser c/ Domaine du Chanet SA, TF : 12 février 1935, RO 61 II 37 - JT, 1935, p. 326.

A. Principes

Le bailleur est tenu de maintenir la chose louée dans un état approprié à l'usage convenu pendant toute la durée du bail (art. 254 al. 1 CO). Les réparations et

travaux qu'implique pour lui le respect de cette obligation sont donc à sa charge.

Le preneur doit quant à lui user de la chose avec soin (art. 261 al. 1 CO). Il doit donc s'abstenir de toute détérioration et, en dehors de l'usure normale, faire en sorte que la chose puisse être rendue en bon état à la fin du bail (art. 271 al. 2 CO). Il doit donc assumer les frais de nettoyage et d'entretien courant de la chose louée (art. 263 al. 2 CO).

B. Classification

1. Les travaux de nettoyage

Ils incombent au preneur, qui doit recevoir la chose louée propre et qui doit la restituer dans le même état.

2. Les travaux et réparations commandés par l'usage normal de la chose

Ils sont à la charge du preneur selon l'article 263 al. 2 CO. Mais la loi n'en donne pas de définition. Elle se réfère plutôt à l'usage local. Les usages locaux appliqués dans certaines régions et les clauses spéciales de chaque bail jouent donc ici un rôle très important.

3. Les autres travaux et réparations

Il s'agit de tous les travaux et réparations qui ne sont ni des travaux de nettoyage, ni des travaux ou

réparations commandés par l'usage normal de la chose. A cet égard, il faut distinguer :

- a) Les menus défauts qui existaient au début du bail ou qui surviennent en cours de bail et qui ne sont pas liés à l'usage normal de la chose. La réparation de ces défauts incombe au bailleur. La loi autorise cependant le preneur à y remédier, aux frais du bailleur, si ce dernier, bien qu'informé, ne le fait pas dans un délai convenable (art. 256 al. 2 CO, déclaré de droit impératif selon l'article 5 AMSL). Si le preneur procède aux travaux sans en informer le bailleur et (ou) sans avoir laissé à ce dernier le temps d'y remédier, il ne peut réclamer le remboursement de ses frais que dans la mesure de l'enrichissement du bailleur (voir RO 61 II 37 précité).
- b) Les réparations urgentes qui incombent au bailleur et qui ne peuvent souffrir aucun retard. Selon l'article 256 al. 1 CO, le preneur ne peut pas s'opposer à ce que le bailleur y procède en cours de bail. Il pourra néanmoins réclamer des dommages-intérêts ou une réduction de loyer aux conditions de l'article 255 CO.
- c) Les "gros" travaux et les "grosses" réparations (art. 263 al. 2 CO dont le texte allemand "*grösseren Wiederherstellungen*" est plus précis) qui constituent tous les

travaux et réparations non visés par les catégories précédentes. Ils sont, de par la loi, à la charge du bailleur (voir plus loin la situation juridique qui découle du fait que le preneur accepte de les prendre à sa charge).

La question qui se pose ici est celle de savoir dans quelle mesure le preneur est tenu d'accepter que le bailleur procède à ce type de travaux en cours de bail. A cet égard, on peut encore distinguer entre :

- 1° Les travaux nécessités par l'usure normale de la chose (remplacement du frigo, du four, d'un store ou le changement des tapisseries). Ces travaux, le preneur peut ne pas vouloir les souffrir. S'il s'y oppose, il perd alors les droits qu'il pourrait faire valoir de ce fait.
- 2° Les transformations et travaux constituant une amélioration de la chose louée (création d'une salle de bain, modification des pièces de l'appartement, etc.) qui peuvent conduire à un changement de l'état de la chose louée. Ces travaux, le preneur n'est pas tenu de les souffrir en cours de bail. Si le bailleur veut y procéder et que le preneur s'y oppose, il ne peut que résilier le bail pour le plus prochain terme. Si le preneur y consent, il pourra, cas échéant, réclamer une réduction de loyer ou des dommages-intérêts aux conditions de l'article 255 CO.

III. LES INDEMNITES DE FIN DE BAIL

Base légale : Articles 261 al. 1 et 271 CO.

Bibliographie : LAUTNER J-G., *Die Instandstellungsvereinbarung und die Rechtsnatur der Instandstellungsentschädigung des Mieters*, Zürich, 1953.

Jurisprudence :

- Arrêts de principe :

Coudray et Papillon c/ Moschetti, TF : 30 septembre 1922, RO 48 II 384 (fr.).

Richardet c/ Fox, TF : 16 mars 1921, RO 47 II 91 (fr.).

- Sur la responsabilité du preneur et de ses auxiliaires pour les dommages causés à la chose louée :

A c/ Hoirs X., TF : 6 décembre 1977, RO 103 II 330 (fr.).

- Sur les limites de la liberté contractuelle en matière d'indemnité de fin de bail :

Sutter c/ Dame Tomazzini, TF : 6 mars 1979, RO 105 II 35 - JT, 1979, p. 349.

A. Principes

L'article 271 CO énonce trois principes relatifs à la restitution de la chose louée à fin de bail :

1. Le preneur est tenu de restituer la chose louée à fin de bail dans l'état où il l'a reçue (art. 271 al. 1 CO).
2. Le preneur est réputé avoir reçu la chose en bon état (art. 271 al. 3 CO). L'existence d'un procès-verbal de remise de la chose louée jouera donc un rôle important.
3. Le preneur ne répond pas des changements ou détériorations qui résultent de la jouissance normale de la chose louée (art. 271 al. 2 CO). L'usure normale de la chose doit en effet être considérée comme couverte par le prix de location. Cette disposition est de droit impératif selon l'article 5 AMSL (voir RO 105 II 35 précité à propos des indemnités forfaitaires prévues par certains contrats-type).

A fin de bail, bailleur et preneur ont ainsi un certain nombre de droits et obligations.

B. Les droits et obligations du preneur

1. Le preneur doit restituer la chose louée dans l'état où il l'a reçue. Il doit donc, en particulier, assumer les frais de nettoyage de la chose louée.
2. Le preneur est en droit de reprendre ce qu'il a adjoint à la chose louée, à condition de remettre la chose dans

l'état où elle se trouvait avant les adjonctions et sous réserve d'usages locatifs contraires.

3. Le preneur doit indemniser le bailleur pour les dommages causés à la chose louée qui dépassent l'usure normale. Il peut cependant se soustraire à cette obligation en rapportant la preuve qu'il n'a pas commis de faute.
4. Le preneur est en droit, le cas échéant, de réclamer la restitution des sûretés fournies en garantie.

C. Les droits et obligations du bailleur

1. Le bailleur est tenu d'accepter la restitution de la chose au terme du bail, même si elle est affectée de dommages.
2. Le bailleur, au risque de perdre ses droits, doit vérifier l'état de la chose et éventuellement faire immédiatement constater l'existence de dommages. L'établissement d'un procès-verbal de reprise est donc conseillé.
3. Le bailleur est en droit de réclamer au preneur des dommages-intérêts pour les dommages subis par la chose louée et qui excèdent l'usure normale.
4. Le bailleur est tenu de restituer les sûretés fournies par le preneur, mais il peut s'y refuser aussi longtemps que le preneur n'a pas satisfait à ses obligations.

Il peut aussi invoquer compensation.

IV. LES AMELIORATIONS APPORTEES PAR LE PRENEUR

Base légale : Le chapitre du CO sur le contrat de bail à loyer ne contient pas de disposition relative à cette question. Voir cependant l'article 298 al. 3 CO relatif au bail à ferme.

Jurisprudence :

- Sur l'application des dispositions sur l'enrichissement illégitime :

Mieterbaugenossenschaft Zürich c/ Hafner, TF : 15 novembre 1928, RO 54 II 425 - JT 1929, p. 386.

Dame Traphagen-Reusser c/ Domaine du Chanet SA, TF : 12 février 1935, RO 61 II 37 - JT 1935, p. 326.

Dame R. c/ M., TF : 6 mars 1979, RO 105 II 92 - JT 1979, p. 611.

- Sur la prise en considération des travaux effectués par le preneur pour la fixation du loyer :

N. c/ W. et communauté héréditaire S., TF : 11 septembre 1978, RO 104 II 202 - JT 1979, p. 24.

Lorsque le preneur entreprend des travaux destinés à améliorer l'état de la chose louée (aménagement d'une

salle de bain, transformation de la cuisine, construction d'une cheminée de salon) ou qu'il effectue certaines prestations qui incombent normalement au bailleur (travaux de peinture, changement des tapis, de la cuisinière), la situation juridique n'est pas toujours claire. La question se pose en particulier de savoir à quelles conditions le preneur peut être indemnisé. Il faut alors recourir, selon les cas, aux articles 671 et 672 CC relatifs aux constructions sur le fonds d'autrui, aux articles 62 et suivants CO relatifs à l'enrichissement illégitime ou encore aux articles 419 et suivants CO relatifs à la gestion d'affaires. Sans entrer dans les détails, on peut distinguer :

A. Les travaux et améliorations entrepris avec l'accord du bailleur

Si les travaux sont entrepris avec l'accord du bailleur, ils font alors l'objet d'une clause du contrat de bail. Si cette clause est suffisamment claire, il n'y aura en principe pas de difficulté. Les problèmes surgissent lorsque la convention est muette sur les droits du preneur en cas de résiliation du bail.

Si le bailleur a tenu compte des travaux effectués par le preneur dans la fixation du loyer (ce qui n'est pas contraire à l'article 5 AMSL - RO 104 II 292 précité), ou que les travaux ont été entrepris en vue de la longue

durée du bail, le preneur n'a en principe pas droit à une indemnité à l'expiration normale du bail.

La jurisprudence admet cependant que si le bail est résilié avant terme et que le preneur est de bonne foi, ce dernier peut se prévaloir des dispositions relatives à l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO). Voir RO 54 II 425; 104 II 202 et 105 II 92 précités. Le bailleur ne se trouve toutefois enrichi que dans la mesure où les travaux ont augmenté la valeur de la chose louée.

B. Les travaux et améliorations entrepris sans l'accord du bailleur

Si les travaux sont entrepris sans l'accord du bailleur, le preneur est tenu, à fin de bail, de restituer la chose louée dans l'état où il l'a reçue. Il devra donc enlever les adjonctions qui ne sont pas devenues parties intégrantes de la chose louée en vertu du principe de l'accession (frigo, armoires, installations sanitaires spéciales).

Pour les travaux incorporés à la chose louée, le preneur pourra être astreint à réparer le dommage subi par le bailleur. Si au contraire le bailleur se trouve enrichi, la situation juridique est délicate. L'application des articles 671 et 672 CC paraît douteuse (voir RO 99 II 131 - JT, 1974, p. 130). Seule peut être envisagée une action

fondée sur l'article 423 al. 2 CO (gestion d'affaires dans l'intérêt du gérant) qui renvoie aux dispositions sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO).