

## CONTRAT DE BAIL. DÉFAUT DE LA CHOSE LOUÉE. AVIS DE DÉFAUT.

Le bailleur est tenu de délivrer la chose (appartement, maison, etc.) dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. Lorsqu'apparaissent des défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose, une réduction proportionnelle du loyer, des dommages et intérêts et la prise en charge du procès contre un tiers.

Il y a défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Même si elles ne font pas l'objet d'un accord exprès, certaines propriétés doivent être considérées comme convenues entre les parties parce qu'objectivement et typiquement nécessaires vu le caractère de la chose louée ; ainsi, les locaux d'habitation doivent offrir une protection suffisante contre les éléments de la nature (vent, pluie, etc.) et être suffisamment chauffés (en dessous de 18°C, la jurisprudence considère que des locaux d'habitation sont défectueux). Le défaut de la chose louée est une notion relative. Il convient de prendre en compte notamment le lieu de situation de l'immeuble, la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer, l'évolution des mœurs et de la technique. Le locataire doit toutefois compter avec la possibilité de certaines entraves

mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut.

L'avis immédiat de défaut n'est pas une condition sine qua non de l'action en garantie des défauts de la chose louée. En revanche, dans certains cas, l'absence d'avis du locataire peut être interprétée comme une absence de défaut. Ainsi, l'invocation par le locataire d'un préjudice de défaut (températures élevées en été dans une mezzanine aménagée dans des locaux commerciaux), existant depuis la conclusion du bail, mais exprimé pour la première fois après deux ans d'occupation, en réaction à une demande de règlement d'arriérés de loyers de la bailleuse, dénotait un comportement contraire à la bonne foi et constitutif d'un abus de droit. Dans le même esprit, en renonçant pendant cinq ans à toute protestation quant à l'état du logement, le locataire a laissé s'établir une longue pratique dont il doit être déduit qu'il s'était tacitement accommodé de l'état du logement et que cet état était conforme à la convention des parties. En fin de compte, les dispositions en matière de défaut de la chose louée ont pour vocation de protéger le locataire en cas d'objet devenu défectueux en cours de bail ; elles ne sauraient toutefois être utilisées par le locataire pour se soustraire à une prétention justifiée du bailleur en se prévalant d'une réduction de loyer fondée en réalité sur des défauts originels de l'objet loué n'ayant fait l'objet d'aucune protestation de sa part durant deux ans, respectivement cinq ans, pour les exemples précités.



**XAVIER DISERENS**  
Avocat  
Chargé de cours auprès de USPI formation

Burysek & Diserens  
Rue du Grand-Chêne 6  
1003 Lausanne (CH)  
(tél) + 41 21 317 57 70  
(fax) + 41 21 317 57 77  
[www.etude-avocat.com](http://www.etude-avocat.com)