

Art. 256 CO

3. Entretien de la chose louée

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux, obligation en contrepartie de laquelle il perçoit un loyer. Les dérogations au détriment du locataire sont nulles. Cependant, le locataire peut valablement renoncer à l'avance à ses droits s'il reçoit une prestation correspondante, par exemple une réduction du loyer.

Exposé des faits

Les parties liées par un bail du 16 avril 1993 portant sur un appartement de six pièces et demie à G., avec véranda et cuisine équipée (cuisinière à gaz, réfrigérateur et machine à laver la vaisselle).

L'article 52 des clauses particulières jointes au bail stipule que les appareils ménagers tels que la cuisinière, frigo, etc. sont mis gratuitement à la disposition du locataire. Leur entretien ainsi que leur remplacement éventuel incombent au titulaire du bail.

Par pli du 18 juin 1993, les locataires ont fait savoir à la régie qu'ils contestaient l'art. 52 susmentionné ajouté, selon eux, postérieurement à la signature du contrat.

Par courrier du 20 juillet 2004, la locataire dressait une liste de travaux à réaliser, dont notamment le changement du lave-vaisselle et du réfrigérateur. Le 26 juillet 2004, la régie répondait que le remplacement du lave-vaisselle et du réfrigérateur incombait au locataire, et qu'elle prenait toutes dispositions concernant les autres travaux à effectuer.

Par jugement du 7 mars 2007, le Tribunal des baux et loyers a réduit de 5 % le loyer de l'appartement du 1^{er} juillet 2004 au 15 août 2005. Les locataires ont fait appel de ce jugement, concluant à l'annulation du jugement entrepris et à ce que le tribunal constate notamment la nullité de l'art. 52 des clauses particulières du bail.

Extraits des considérants

- 5.2 Le Tribunal a accordé aux locataires une réduction du loyer de 5 % entre le 1^{er} juillet 2004 et le 15 août 2005. Le jugement entrepris ne prête pas non plus le flanc à la critique sur ce point.

La quasi totalité des travaux réclamés était terminée en août 2005. En outre, comme le relève le Tribunal, les défauts qui ont donné lieu aux travaux décrits n'étaient pas de nature à entraver l'usage des locaux de manière importante. Les travaux de peinture étaient en particulier nécessaires en raison d'une usure normale après une dizaine d'années d'occupation des locaux. L'intimée y a finalement remédié dans l'année qui a suivi la plainte des locataires, toutefois après quelques tergiversations dont la baillesse est seule responsable. Dans ces circonstances, la réduction de loyer est justifiée dans son principe et sa quotité.

- 5.3 Les appelants invoquent la nullité de l'art. 52 des clauses particulières du bail selon lequel l'entretien et le remplacement des appareils ménagers figurant dans les locaux incombent au locataire.

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux (art. 256 al. 1 CO), obligation en contrepartie de laquelle il perçoit un loyer, lequel couvre, entre autres, les frais d'entretien courant de la chose louée. L'art. 256 al. 2 CO stipule que les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans des conditions générales préimprimées (lit. a) ou dans les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (lit. b). Il s'agit de dispositions semi-impératives auxquelles il ne peut être dérogé en défaveur du locataire (LACHAT, le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 158, note 53 et p. 164).

Cependant, le locataire peut valablement renoncer à l'avance à ses droits s'il reçoit une prestation correspondante, par exemple une réduction du loyer (LACHAT, le bail à loyer, op. cit., p. 160 – 165).

En l'espèce, aux termes de la clause litigieuse, le bailleur n'assume pas d'obligation d'entretien concernant les appareils ménagers qu'il remet en jouissance aux locataires en même temps que les locaux. Les locataires ne peuvent dès lors se prévaloir des droits prévus aux art. 259a et ss CO.

Cette disposition est valable dans la mesure où le bail stipule que ces appareils sont remis gratuitement aux locataires. Partant, ils n'ont pas été pris en compte dans la détermination du loyer. Les appelants ne peuvent donc exiger de l'intimée qu'elle prenne en charges d'éventuels frais d'entretien ou de réparation en relation avec ce mobilier.

Les appelants font en outre valoir que cette clause aurait été rajoutée après la signature du bail. Rien de tel n'a cependant été établi.

Le jugement querellé sera donc confirmé.

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 4 février 2008)