

Art. 256 CO

1. Etat approprié à l'usage de la chose louée

Lorsque le locataire a visité les lieux avant la conclusion du bail, l'état constaté à ce moment-là correspond à l'état convenu et se trouve approprié à l'usage prévu. Si le locataire a alors accepté expressément un appartement défraîchi ou une chose en mauvais état, il s'agit-là d'un accord sur lequel il ne peut revenir et non seulement d'une présomption d'acceptation.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un bail à loyer concernant un appartement de 3 pièces et hall au 4^{ème} étage d'un immeuble sis à G.

Avant de signer le bail, le locataire avait visité l'appartement et les parties procédèrent contradictoirement le 10 juin 1999 à un état des lieux d'entrée ; l'appartement était alors vide. Le locataire emménagea le 16 juin 1999.

Par courrier du 21 juin 1999, le locataire a demandé, sous menace de consignation de loyer, l'exécution d'un certain nombre de travaux de remise en état de l'appartement, travaux que le bailleur a refusés par courrier du 28 juin 1999.

Le locataire a alors, le 23 juillet 1999, consigné le loyer, cette consignation s'étant poursuivie depuis lors. Saisie par le locataire le 17 août 1999, la commission de conciliation en matière de baux et loyers a condamné le bailleur à exécuter les travaux demandés et réduit le loyer de 10% jusqu'à exécution desdits travaux.

Le bailleur a saisi le Tribunal des baux et loyers par acte du 13 décembre 1999. Dans son jugement du 19 septembre 2001, le Tribunal a débouté le locataire de toutes ses conclusions. Il a notamment relevé que l'état des lieux dressé contradictoirement le 10 juin 1999 mentionnait que l'appartement était en bon état général sous réserve de certains points, que le locataire avait accepté le logement en l'état et que le loyer n'avait pas été modifié depuis 1993. Les premiers juges ont retenu que l'état de l'appartement convenu entre les parties au moment de la conclusion du bail ne s'était pas modifié depuis lors, de sorte qu'aucun défaut juridique n'affectait la chose louée. Le locataire a interjeté appel de ce jugement.

Extrait des considérants

3. L'art. 256 CO oblige le bailleur à délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.
 - a) Pour déterminer l'usage convenu, il convient de se fonder sur l'accord des parties tout en recherchant, dans les circonstances de la conclusion du contrat, le niveau concret d'exigences que les parties avaient en vue. Leur attitude lors de la visite des lieux constitue à cet égard un élément capital d'appréciation. Si le locataire a constaté des inconvénients apparents sans émettre de protestation, il faut en conclure que ces inconvénients étaient compatibles avec l'usage qu'il entendait faire de la chose (Corboz : Les défauts de la chose louée, in SJ 1979 p. 132 ; Lachat : Le bail à loyer, p. 141 n. 1.1 et p. 142 n. 1.3 ; ACJ N° 306 du 10.12.1993 BB c/ M ; ACJ N° 62 du 17.1.2000 K c/ F).

Lorsqu'en effet le locataire a visité les lieux avant la conclusion du bail, l'état constaté à ce moment-là correspond à l'état convenu et se trouve approprié à l'usage prévu. Si le locataire a alors accepté expressément un appartement défraîchi ou une chose en mauvais état, il s'agit-là d'un accord sur lequel il ne peut revenir et non seulement d'une présomption d'acceptation (Commentaire USPI : n. 22 ad art. 256 ; Conod : Les défauts de la chose louée, in CdB 1/92 p. 2 ; CdB 3/95 p. 88).

L'usure normale des locaux (par exemple : jaunissement des murs et des plafonds, défraîchissement des papiers peints) ne constitue un défaut qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (Lachat : p. 145 n. 2.2).

- b) En l'espèce, l'appelant a visité l'appartement avant de signer le bail du 1^{er} juin 1999 et il l'a vu à nouveau lors de l'état des lieux d'entrée du 10 juin 1999. Il résulte du constat dressé contradictoirement à cette occasion et que F.S. a contresigné sans formuler de contestation ni émettre de réserves (Cf. témoin C.), que l'appartement était en bon état général, sauf le séjour. S'agissant de l'état des murs, tapisseries et plafonds des différentes pièces, le constat mentionne qu'il était « en ordre » et que celui des murs et boiseries du hall, de la cuisine, de la salle de bains et du salon ainsi que des boiseries de la chambre à coucher devait être considéré comme « défraîchi ».

Il n'en demeure pas moins que le locataire a accepté, en pleine connaissance de cause, de prendre la chose louée dans cet état, que celle-ci ne peut dès lors être considérée comme étant défectueuse et que son acceptation ne saurait permettre au locataire, comme il le fit onze jours plus tard, d'exiger la réfection totale de son appartement.

- c) L'argumentation de l'appelant ne saurait être suivie, selon laquelle il y aurait défaut en raison du fait que l'appartement se trouvait déjà dans un état de défraîchissement lors de l'entrée du précédent locataire sans qu'aucun travail d'entretien n'ait été entrepris, soit depuis 9 ans.

Dans le cadre d'un nouveau bail, l'état convenu et déterminant est en effet celui existant au moment de la conclusion, l'éventuelle défectuosité de la chose ne pouvant être qu'originelle et non subséquente (Lachat : loc. cit.). Le locataire qui, comme en l'espèce, a accepté de prendre la chose en l'état ne peut donc se prévaloir de l'ancienneté dudit état.

Dans le cas particulier, il résulte du constat d'état des lieux effectué le 16 février 1993, lors de l'entrée du précédent locataire C.F., ainsi que du témoignage de ce dernier que l'appartement n'avait alors pas été refait et que les peintures et tapisseries étaient défraîchies mais en ordre. C. F. avait accepté de reprendre l'appartement en l'état. Un an plus tard, la peinture d'une paroi du salon avait été refaite à la suite de la réparation d'une fuite d'eau. Le précédent locataire n'avait pas sollicité l'exécution de travaux en cours de bail (Cf. témoin C.). L'état actuel de cet appartement est identique à celui qui était le sien du temps de l'ancien locataire (Cf. témoin Co.).

Le jugement attaqué ne consacre à cet égard aucune violation des art. 256 et 258 CO.

(Arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 31 mai 2002 dans la cause F.S. c/ L.L.)