

Chers membres,

Nous vous en parlions dans notre dernière newsletter : à la suite des débordements des cours d'eau latéraux et du Rhône, des laves torrentielles et des glissements de terrain ont provoqué d'importants dégâts dans la région. Des logements ont été rendus totalement inhabitables. Nous vous remercions d'avoir répondu à notre appel et fait preuve de solidarité avec les familles touchées par cette catastrophe. Nous compatissons au drame qu'elles vivent actuellement.

Mais en tant qu'association de défense des droits des propriétaires, nous nous devons aussi d'attirer votre attention sur certains points.

D'un point de vue juridique, ces dégâts correspondent à un « défaut grave relatif au bail ». La notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée ; il y a défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité promise par le bailleur ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347). Dans ce cadre, quelques questions peuvent se poser à vous. Voici des éléments de réponse.

1. Le remboursement des affaires du locataire incombe-t-il au propriétaire ?

Non, les affaires personnelles du locataire doivent être directement assurée par le biais de son assurance ménage. Si le locataire n'est pas couvert par une telle assurance, les frais sont à sa charge.

2. Les loyers de l'appartement qui ne dispose plus d'électricité, d'eau chaude ou qui est détérioré par la boue peuvent-ils être facturés ?

Dans les cas où le défaut restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'entraver entièrement, le locataire peut uniquement exiger une réduction proportionnelle du loyer (art. 259d CO).

Si le bien est affecté d'un défaut grave qui entrave donc entièrement l'usage, le propriétaire ne peut pas facturer de loyer au locataire.

3. Est-ce que le locataire peut résilier son contrat de manière anticipée ?

« Lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel une chose mobilière a été louée » (259b let. a CO).

Le locataire d'un logement totalement inondé par l'eau ou la boue pourra ainsi résilier avec effet immédiat son contrat de bail.

Le locataire d'une habitation non touchée par l'eau ou la boue, mais dont seule des installations techniques dysfonctionnent, devra fixer un délai raisonnable au propriétaire pour y remédier. Si le bailleur ne s'exécute pas, le locataire pourra alors résilier le bail également avec effet immédiat.

4. Un montant pour la perte locative peut-il être perçu par le propriétaire ?

Tout dépend de la couverture d'assurance du propriétaire relative à la perte locative. S'il n'est pas assuré pour cela, la perte incombera au propriétaire.

5. Qui s'acquitte des frais de relogement ?

Le propriétaire n'a pas de responsabilité en cas d'évènement fortuit et donc pas d'obligation de retrouver un logement au locataire. Les frais devront être supportés par le locataire. En effet, le locataire ne peut exiger de dommages-intérêts (par exemple déménagement, relogement, ...) que si le bailleur a commis une faute (art. 259e CO).

Dans l'hypothèse où un bailleur a néanmoins remplacé l'objet du bail par une chose sans défaut, le locataire ne pourra pas exiger la remise en état de son ancien appartement (art. 259c CO).

Par ailleurs, l'assurance bâtiment doit être actionnée pour dégât naturel par le propriétaire pour tout ce qui concerne le sinistre du bâtiment. Concernant les sinistres mobiliers, l'assurance ménage devra être saisie par le locataire.

Ces questions et réponses sont une indication générale, elles ne doivent pas être assimilées à un avis de droit définitif. Seule une étude au cas par cas peut répondre précisément aux interrogations de chacun.

La CIV se tient à votre entière disposition pour un conseil personnalisé. Contactez-nous !

Pour plus d'informations : <https://www.civ.ch>

NOS BUREAUX CONSEILS :

Monthey

Jean-Marc PASTEUR
Rigolet SA, Fiduciaire et Immobilier
Rue de Coppet 1
Case postale 108
1870 Monthey
Tél. +41 24 475 7000
jeanmarc.pasteur@rigolet.ch

MARTIGNY

Me Damien Revaz
Cabinet Olivier Vocat & Damien Revaz
Av. du Grand-St-Bernard 8
1920 Martigny
Tél. +41 27 722 28 67
drevaz@ovocat.ch

SION

Joël BOURBAN
Roduit & Bourban Immobilier & Gérances SA
Pré-Fleuri 9
1951 SION
Tél. +41 27 322 90 02

MARTIGNY

Me Vincent HERTIG
Av. de la Gare 52 (6e étage)
1920 Martigny
Tél. +41 27 722 99 39

SIERRE

Me Frédéric WUEST
Place de la Gare 7
3960 Sierre
Tél. +41 27 455 43 33