

# Chronique

Par Massimo Durante,  
membre du comité de l'ARCID\*



## Défaut de la chose louée, quelle catégorie?

Vous avez déjà certainement entendu ce terme du défaut de la chose louée lorsque vous êtes en entretien téléphonique avec un locataire; vous l'avez éventuellement lu dans un courrier ou, dans le meilleur des cas, lors d'un constat sur place chez le locataire.

En effet, la loi distingue trois catégories de défauts auxquels correspondent différents droits du locataire. Les défauts les plus importants sont nommés «défauts graves»: ils empêchent ou entravent considérablement l'usage de la chose louée. Nous pouvons également parler d'un défaut grave lorsqu'il met en danger les intérêts vitaux du locataire (santé et intégrité corporelle). Il y a également le défaut technique considérable, par exemple une inondation

complète d'un appartement ou une fuite provenant d'un toit.

Viennent ensuite les «défauts de moyenne importance», qui restreignent l'usage de la chose louée mais ne l'entravent pas considérablement. C'est le cas, par exemple, d'un lave-vaisselle en panne ou de la présence de moisissure dans une chambre.

En bas de la gradation, nous terminons sur les «menus défauts»: simples travaux de nettoyage ou de réparation qui peuvent les éliminer rapidement, remplacement d'un verre fissuré, débouchage d'écoulement, etc.

Toutes ces catégories sont à prendre en considération lorsque nous parlons de défaut. C'est pour cela qu'au moment de l'annonce d'un cas nous devons promptement définir

dans quelle catégorie le défaut doit être classifié et dans quel délai on peut y remédier.

Enfin, un défaut peut être également immatériel. Il s'agit de défauts juridiques, comme l'absence d'autorisation administrative pour l'exercice d'une activité commerciale. D'autre part, lorsque nous parlons de défaut, il y a lieu de prendre en compte l'usure normale des locaux, par exemple le jaunissement des murs et des plafonds. Ce point ne constitue un défaut qu'à partir du moment où l'usure atteint un certain degré et peut être liée à un manque d'entretien de la chose louée.

---

[www.arcid.ch](http://www.arcid.ch)

\* Chambre suisse des diplômés de l'immobilier