



CGI CONSEILS

par Nimah ALI ABUKAR, titulaire du brevet d'avocate

INFESTATION DE PUNAISES DE LIT: LES IMPLICATIONS FINANCIÈRES POUR LES PROPRIÉTAIRES

Je suis propriétaire d'un appartement de 4 pièces à Genève. Récemment, mon locataire m'a informée que son appartement était infesté de punaises de lit. Ce dernier soutient que tous les coûts engendrés pour éradiquer cette infestation, y compris les frais liés à la congélation de ses effets personnels et l'éventuel remplacement de son mobilier, seront à ma charge exclusive. Est-ce correct? **Suzanne T, Thônex**

En Suisse, la recrudescence des punaises de lit constitue un défi majeur pour les habitants, tant propriétaires que locataires. Ces parasites, adeptes de l'habitat humain, engendrent des désagréments allant des démangeaisons aux troubles du sommeil. Face à cette situation, se pose la question de la répartition des coûts liés à leur extermination.

Tout d'abord, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et doit l'entretenir en cet état. Tout élément propre à empêcher le locataire de faire de l'appartement l'usage qui a été convenu doit être

considéré comme un défaut. S'agissant de la présence de punaises de lit dans un appartement, celle-ci est considérée comme étant un défaut de la chose louée.

En principe, le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier. Dans un cas comme le vôtre, le locataire doit signaler la présence de ces nuisibles sans retard. A défaut, il pourrait être tenu responsable de l'aggravation du dommage.

En effet, le locataire ne peut rester passif face à un tel défaut. Généralement, plus le défaut est grave et risque d'avoir des conséquences pénibles pour le bailleur,

plus le locataire doit rapidement en informer le propriétaire, afin que ce dernier puisse agir avant que le défaut ne s'amplifie et n'endommage davantage les locaux.

Le locataire qui n'avise pas immédiatement son bailleur d'un éventuel défaut ou qui le fait tardivement, pourra être tenu de payer des dommages et intérêts, surtout si le propriétaire aurait pu limiter les dégâts s'il avait été informé plus tôt.

Il est important de noter que le locataire répond uniquement de l'aggravation du dommage liée à son absence d'avis ou de l'avis tardif au bailleur. Dans le cas d'une présence importante de punaises de lit, cela pourrait se traduire par une propagation de l'infestation à l'ensemble de l'immeuble si le locataire ne signale pas immédiatement le problème, entraînant ainsi la nécessité d'une désinsectisation complète. Attention : il est essentiel de souligner que, dans le cadre de cette responsabilité contractuelle, la faute du locataire est présumée. Par conséquent, il revient au bailleur de prouver que le locataire a omis ou tardé à fournir cet avis ainsi que l'aggravation du dommage résultant de ce retard.

Quant aux frais d'éradication, ils sont à la charge du bailleur, sauf si ce dernier parvient à prouver que le locataire est



Une des premières illustrations de punaises de lit dans l'édition de 1485 du *Hortus sanitatis*. DR

responsable de l'infestation. Cependant, il est souvent très difficile de déterminer l'origine de ces parasites dans le logement, car leur présence ne dépend pas nécessairement du niveau de propreté des lieux. Malheureusement, faute de preuve de la responsabilité du locataire, c'est le bailleur qui doit assumer intégralement les frais de la réparation du défaut.

Cependant, pour les frais de congélation des effets personnels du locataire et de l'éventuel remplacement du mobilier garnissant l'appartement, le propriétaire ne les supporte que s'il est prouvé qu'il est fautif.

En effet, la loi autorise le locataire à demander des dommages-intérêts au bailleur lorsqu'il subit un dommage en raison d'un défaut de la chose louée, dont le bailleur est responsable. La responsabilité contractuelle du bailleur est engagée lorsque le dommage est directement lié au défaut de la chose louée, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. La faute du bailleur est donc présumée mais il peut s'exonérer en démontrant avoir pris toutes les mesures nécessaires pour éviter le dommage ou y remédier.

Il est donc vivement conseillé d'être réactif

et de mettre tout en œuvre pour que les punaises de lit disparaissent rapidement. Si le bailleur agit de manière adéquate, il ne sera pas tenu de s'acquitter des frais de congélation ou de remplacement du mobilier.

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.

Théorie, pratique et médiation: un exercice d'équilibre à la gérance

CGI Conseils organise, conjointement avec l'APGCI, un séminaire dédié à la gérance qui aura lieu le mardi **23 avril 2024 à la FER de Genève** (98, rue de Saint-Jean), de 9h à 12h, dont le programme est le suivant:

Regards croisés entre praticiens et avocats: questions choisies, par M^e Jean-Philippe FERRERO, avocat en l'Étude Ferrero De Lucia Avocats et M^{me} Émilie CISSE, responsable du département gérance de la Régie Bersier & Cie SA

Comment désamorcer un conflit?, par M^{me} Mélanie TASSIN DES-CHAMPS, psychologue clinicienne

Regards croisés entre praticiens et avocats: questions choisies, par M^e Alessandro DE LUCIA, avocat en l'Étude Ferrero De Lucia Avocats et M^{me} Eleonor DELÉCHAT, gérante administrative au sein du département immeuble locatifs de m3 Groupe.

Renseignements et inscriptions sur <https://www.cgiconseils.ch>