

QUAND LES PUNAISES SE GLISSENT DANS LE LIT

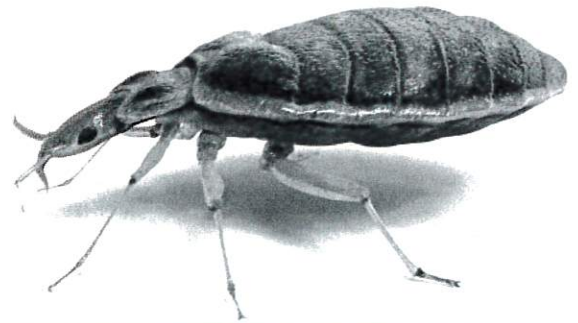
De plus en plus présentes sous nos latitudes depuis une vingtaine d'années, les punaises de lit sont considérées comme un défaut qui n'est pas à la charge du locataire.



Claire-Lise Genoud
Rédactrice en chef
Le Droit au logement

Véritable fléau de nos foyers, les punaises de lit ne se nourrissent que du sang des humains. Elles se reproduisent extrêmement vite, surtout si elles ont un corps humain à disposition et à proximité toutes les nuits. Les nuisances qu'elles provoquent sont graves en termes de qualité de vie et de santé, même si celles que l'on appelle aussi puces de lit ne sont pas connues

pour transmettre à leur pourvoyeur de nourriture des maladies. Originaires des pays méditerranéens, elles refont surface sous nos latitudes parce qu'il y a toujours plus de déplacements des humains. Pour éviter d'en être victime, il convient d'inspecter particulièrement les vêtements et les articles usagés que l'on ramène chez soi ainsi que les valises de retour de voyage. Des petits réflexes simples mais qui peuvent à coup sûr éviter une vraie infestation.



POUR EN FINIR AVEC LES PUNAISES

On peut venir à bout des punaises, mais il faut réagir le plus vite possible et surtout ne pas baisser les bras!

1. Informer la gérance ou le bailleur
2. Vérifier avec la gérance qu'elle prend en charge l'intégralité des frais de désinfestation comme la loi l'exige
3. Isoler les pieds de son lit (dans la mesure du possible)
4. Recevoir les visites d'une société de désinfestation
5. Faire congeler ses affaires par une société spécialisée
6. Vérifier ses bagages au retour de voyage
7. Diffuser régulièrement des chants d'oiseaux...

DU CÔTÉ DE LA LOI: L'ÉLIMINATION DES PUNAISES DE LIT INCOMBE AU BAILLEUR

Juridiquement la présence de punaises de lit dans un appartement est en principe considérée comme un défaut dont l'élimination incombe au bailleur conformément à l'article 259a CO, ce que le Tribunal des baux et loyers de Genève a confirmé, notamment dans des jugements d'octobre 2014 et avril 2016.

Signaler les punaises au bailleur au plus vite

Il incombe en revanche au locataire de signaler immédiatement (par prudence en lettre recommandée) à son bailleur la présence de punaises de lit pour que celui-ci puisse les faire éliminer et prenne par ailleurs des mesures préventives ou curatives dans le reste de l'immeuble.

En conséquence, les frais d'élimination des punaises de lit sont à la charge du bailleur, à moins qu'il n'arrive à prouver

que le locataire est responsable de la présence des punaises de lit; on ne voit pas comment il pourrait apporter cette preuve; il arrive fréquemment que les régies prétendent que le locataire qui a signalé la présence de punaises de lit serait le seul à en avoir, ce qui se révèle le plus souvent faux.

Fait donc partie des frais d'élimination du défaut à la charge du bailleur le traitement de l'appartement et des affaires des locataires, notamment leur congélation si nécessaire, puisque, selon le tribunal, «il ne sert strictement à rien de faire désinfecter l'appartement d'un locataire si les affaires personnelles de ce dernier restent infectées de punaises, puisque ces nuisibles ne tarderaient pas à réinvestir les locaux traités».

Conformément à l'article 259d CO, le locataire a égale-

ment droit à une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance de la présence de punaises de lit et jusqu'à leur élimination.

Un défaut grave justifiant une baisse de loyer

Dans un arrêt du 7 septembre 2015, la Cour de justice du canton de Genève a estimé que la présence de punaises dans un appartement de deux pièces (cuisine comprise) est un défaut grave justifiant une réduction de loyer de 50%.

Enfin, conformément à l'article 259e CO, si le locataire a subi un dommage supplémentaire, le bailleur lui doit des dommages-intérêts, à moins qu'il ne réussisse à prouver qu'aucune faute ne lui est imputable. Là encore il appartient au bailleur de prouver cette absence

de faute et non pas au locataire de démontrer que le bailleur a commis une faute.

Ces dommages-intérêts peuvent consister dans le remboursement de frais d'hôtel, de repas pris à l'extérieur ou de dégâts aux meubles non couverts par une assurance.

Clause nulle

Certaines régies genevoises ont introduit dans leurs «conditions générales» une clause mentionnant que le coût du traitement contre les punaises de lit sera à la charge du locataire: une telle clause est nulle car contraire à l'article 256 CO qui prévoit que le bailleur est tenu d'entretenir l'appartement et que toute dérogation au détriment du locataire est nulle.

François Zutter
Avocat-répondant
Asloca Genève