



# JURISPRUDENCE

## Responsabilité en cas de punaise de lit



Selon la Jurisprudence du Tribunal Fédéral sur les punaises de lit du 1<sup>er</sup> novembre 2018

Assemblée Générale à Berne du 28 mars 2019





## Existe-t-il une jurisprudence ?



- Oui, la jurisprudence du Tribunal Fédéral sur les punaises de lit du 1er nov 2018
- Sujets abordés :
  - La prise en charge des frais (elle reste assez floue)
  - Les droits du locataires face à une réduction de loyer
  - Les détections canine sont à la charge des bailleurs





# Les frais liés aux punaises de lit



- Les détections canines
- Les traitements chimiques, biologiques ou thermiques
- La congélation ou l'étuvage des affaires personnelles ainsi que du mobilier
- La/les nuit(s) d'hôtel
- La jouissance du logement est restreinte, le locataire peut donc demander une réduction de loyer

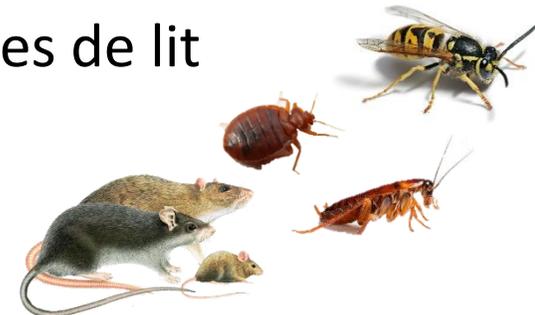




# Les régies, les propriétaires (bailleurs) sont-ils dans l'obligation de prendre en charge les frais de traitement afin d'éradiquer la présence de punaises de lit ?



- Selon l'article de l'ASLOCA à Genève, les bailleurs sont obligés de prendre en charge tous les frais
- La jurisprudence confirme les dires de l'ASLOCA
- Les dossiers sont traités au cas par cas
- Si le bailleur ne donne pas une suite convenable et rapide à la demande du locataire, il se verra imputé de la totalité des frais
- Certaines régies ont établi des conditions générales pour les punaises de lit (mentionnées dans le bail)





# Dans ces frais, le traitement des affaires personnelles (congélation, surgélation et étuvage) sont-ils également à la charge du bailleur ?



- Oui, les frais de congélation et d'étuvage sont à la charge du bailleur
- SAUF s'il arrive à prouver que le locataire est fautif
- Ces frais relèvent de la remise en état de l'objet loué selon l'article 259a CO





## Art. 259a CO



### II. Droits du locataire

#### 1. En général

<sup>1</sup> Lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur:

- a. la remise en état de la chose;
- b. une réduction proportionnelle du loyer;
- c. des dommages-intérêts;
- d. la prise en charge du procès contre un tiers.

<sup>2</sup> Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer.





Lors d'une contamination de punaises de lit, qui est considérée comme «un défaut de la chose louée», le locataire peut-il demander la réduction de son loyer ?



- L'analyse se fait au cas par cas
- La réduction de loyer est proportionnelle au défaut de la chose louée
- Elle débute au moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à élimination de ce dernier





Un bailleur peut toutefois refuser de prendre en charge les coûts engendrés par les traitements, s'il arrive à prouver que le locataire est le seul à être infesté et responsable de la présence de punaises de lit ? Comment pourrait-il apporter cette preuve ?



- En réalisant des détections canines dans l'intégralité de l'immeuble
- En demandant à l'entreprise de désinsectisation si le locataire est ou non fautif  
Attention, aucun professionnel de la désinsectisation ne peut affirmer que tel ou tel locataire est fautif
- Dès lors, les frais seront à la charge du locataire





# Existe-t-il une assurance qui prendrait en charges les frais liés à une infestation de punaises de lit (autant pour les bailleurs que pour les locataires) ?



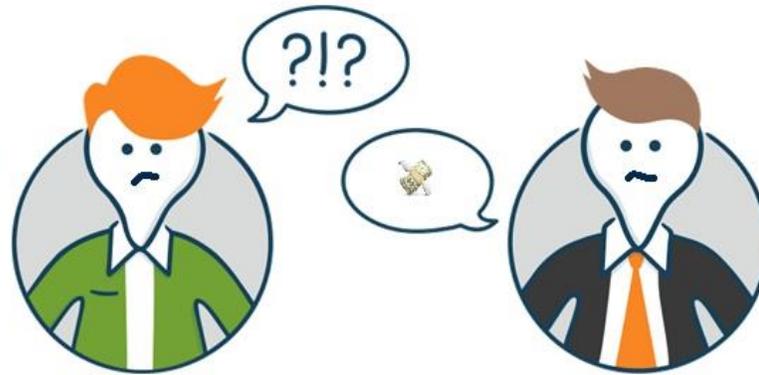
## Assurance protection contre les punaises de lit

- Depuis avril 2017, [Allianz](#) a été la première assurance à offrir une couverture punaises de lit pour les particuliers
- Une prime de 75.70.- annuelle, contre un remboursement jusqu'à 3'000.- CHF
- D'autres assurances commencent à mettre en place des couvertures afin de faire face à ces nuisibles
  - La mobilière assurance : remboursement jusqu'à 1'000.- CHF
  - La Vaudoise assurance quand a elle, ne propose aucune couverture
- Elle est facultative, tout locataire peut l'ajouter à son assurance ménage





# Conclusion



Les frais dus à l'éradication de punaises de lit dans un logement locatif sont pris en charges par le bailleur **SAUF** s'il arrive à prouver que le locataire est fautif.

Toutefois, nous conseillons aux locataires de faire appel à leur assurance, s'ils souhaitent s'assurer pour ces nuisibles





# Merci pour votre attention

Question ?

