

Exemple pratique - Après la résiliation du bail

Présentations des faits

Lors de la remise d'un appartement, le bailleur se fait insultant. Il affirme que l'appartement est crasseux, mais que cela ne l'étonne pas étant donné l'origine de la locataire. Il promet de veiller à ce qu'elle fasse son devoir de femme et nettoie l'appartement. La cliente se sent dans le cas présent également victime de sexisme.

Source : *Rapport DOSYRA 2011* pg. 22.

Analyse juridique

L'art. 267, al. 1 CO dispose qu'à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose louée dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Il s'ensuit qu'au terme du contrat, le locataire doit notamment assumer les travaux de nettoyage (TF 4C.261/2006 du 1^{er} novembre 2006). L'ampleur des « travaux de nettoyage » varie en fonction des usages locaux. Si le bailleur mandate une entreprise de nettoyage après la sortie du locataire, il peut lui facturer ces frais. Pour ce faire, il doit prouver que les travaux de nettoyage effectués par le locataire sortant étaient insuffisants (TF 4A 390/2015 du 18 novembre 2015). L'origine du locataire est un motif discriminatoire et ne peut pas être invoquée par le bailleur comme moyen de preuve. Le bailleur n'a par ailleurs pas le droit d'abuser de sa position pour proférer des injures à caractère discriminatoire à l'encontre du locataire sortant.

Résolution du différend

a) Plainte pénale pour discrimination et/ou injure

La locataire sortante se sentant lésée par les propos du bailleur et craignant devoir payer des frais de nettoyage déraisonnables, s'est adressée à un centre de consultation juridique. Ce dernier l'a informée que le bailleur ne pouvait pas lui poser plus d'exigences de nettoyage en raison de son origine. Concernant la possibilité de déposer une plainte pénale à son encontre, le centre de consultation a indiqué qu'une procédure pénale aboutirait difficilement à une condamnation pour discrimination raciale en raison des conditions limitées de l'art. 261bis CP. La locataire pourrait certes déposer une plainte pour injure au sens de l'art. 177 CP, mais celle-ci risquerait de se heurter à des obstacles de preuve.

b) Action civile pour atteinte à la personnalité

La locataire sortante aurait également la possibilité d'introduire une action en responsabilité pour atteinte à la personnalité selon l'art. 28 CC et de demander une réparation d'ordre pécuniaire au sens de l'art. 49 CO (droit à une indemnisation). Le centre de consultation lui a recommandé de prendre conseil auprès d'un avocat.

Démarches conseillées

Au vu des différentes démarches possibles, les lésés ont tout avantage de s'adresser dans les meilleurs délais à un centre de consultation compétent ou à un spécialiste juridique.