

## **BGE 104 II 270**

Bundesgericht (BGE), 1976-10-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_104\\_II\\_270](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_104_II_270)

FR: ATF 104 II 270

IT: DTF 104 II 270

### **Regeste**

Regeste Art. 254 Abs. 1 und Abs. 2 OR. Übergabe einer Wohnung in einem Zustand, der den vertragsgemässen Gebrauch in erheblicher Weise schmälert. Recht des Mieters, nach fruchtlosem Ablauf einer angemessenen Frist, die dem Vermieter zur Behebung der Mängel gesetzt wird, vom Vertrag zurückzutreten.

Regeste Art. 254 al. 1 et al. 2 CO. Appartement délivré dans un état tel que l'usage conforme au contrat est notablement amoindri. Droit du preneur de se départir du contrat de bail après avoir fixé un délai convenable au bailleur pour la suppression des défauts.

Regesto Art. 254 cpv. 1 e cpv. 2 CO. Appartamento consegnato in uno stato tale da ridurre considerevolmente il suo uso conforme al contratto. Diritto del conduttore di recedere dal contratto dopo aver fissato al locatore un termine adeguato per l'eliminazione dei difetti.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La valeur litigieuse est de 12'816 fr., montant du loyer dû pour la période du 1er octobre 1976 au 30 septembre 1977, durée pendant laquelle la recourante prétend que le bail lie l'intimé. Le recours est ainsi recevable au regard de l' art. 46 OJ .

#### **E. 2**

Aux termes de l' art. 254 CO , le bailleur est tenu en particulier de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée (al. 1); si la chose est délivrée dans un état tel qu'elle soit impropre à l'usage pour lequel elle a été louée, ou que cet usage soit notablement amoindri, le preneur a le droit de se départir du contrat ou d'exiger une réduction du loyer (al. 2). Lorsque le locataire a vu ou visité la chose à l'occasion de la conclusion du bail, il y a lieu d'admettre qu'elle se trouve dans un état approprié à l'usage conforme au contrat, à moins qu'elle ne présente des défauts ne permettant pas un tel usage, de sorte que le locataire peut s'attendre, selon les règles de la bonne foi, à ce que la remise en état soit effectuée (SCHMID, n. 14 ad art. 254/5 CO). A la différence de ce qui est prescrit en matière de vente, le locataire n'est pas tenu de vérifier l'état de la chose ni de faire valoir les défauts découverts sans délai (SCHMID, n. 16 ad art. 254/5 CO). Mais le fait de conserver la chose louée et d'en user peut constituer une acceptation de l'état dans lequel cette chose se trouve. Les réfections destinées à permettre un usage conforme au contrat comprennent aussi celles qui concernent la propreté et la remise dans un état convenable et décent de la chose, soit les "Schönheits-Instandsetzungen" (SCHMID, n. 6 ad art. 254/5 CO). Lorsque la chose est dans un état impropre à l'usage pour lequel elle a été louée ou que cet usage est notablement amoindri, le locataire a le choix de se départir du contrat ou de demander une réduction du prix. Si le preneur s'est départi du contrat, le juge ne peut pas de son chef ne prononcer

qu'une réduction du prix (SCHMID, n. 21 ad art. 254/5 CO). La résolution du bail selon l'art. 254 al. 2 CO n'est pas un cas d'application des art. 107/109 CO (SCHMID, n. 22 ad art. 254/5 CO). Mais, avant de se départir du contrat, le preneur doit fixer un délai convenable au bailleur pour la suppression des défauts de la chose louée. La fixation d'un tel délai n'est pas nécessaire si l'une des situations visées à l'art. 108 CO est donnée (SCHMID, n. 25 ad art. 254/5 CO; ATF 97 II 65 consid. 6).

### **E. 3**

En l'espèce, il est constant que l'appartement litigieux était en mauvais état, qu'aucune réparation n'y avait été entreprise pendant au moins douze ans et qu'il devait être complètement remis en état pour permettre un usage conforme au nouveau contrat de bail, conclu avec le demandeur, ou à tout le moins pour que cet usage ne soit pas notablement amoindri. Peu importe que le demandeur ait visité l'appartement avant de signer le bail. Le logement était alors complètement meublé et occupé par le précédent locataire. D'autre part, vu l'état du BGE 104 II 270 S. 275 logement, le demandeur était en droit, selon les règles de la bonne foi, de considérer comme allant de soi que les réparations nécessaires seraient faites pour permettre un usage correspondant à ce qu'un locataire est en droit d'exiger, s'agissant d'un appartement de quatre pièces au loyer annuel de 12'816 fr. sans les charges. Il est vrai que le demandeur a cherché à remettre cet appartement, qu'il n'avait pas encore revu, après que dame Poisot n'en eut pas voulu en raison de son état de délabrement. Mais, ayant constaté que toutes les personnes intéressées renonçaient à l'appartement vu son mauvais état, et après avoir revu les locaux vides avec un employé de la régie, le demandeur en a demandé la réparation complète, en particulier dans sa lettre du 17 novembre 1976. Malgré cette exigence fondée, la bailleuse n'a pas fait procéder aux travaux nécessaires, ce qui ressort éloquemment du procès-verbal de l'inspection des lieux faite par le premier juge. Elle ne s'est à aucun moment déclarée d'accord de faire une réparation complète de l'appartement et s'en est tenue aux réparations prévues dans la commande passée à l'entreprise Schwab. Le demandeur l'ayant mise en demeure d'effectuer une remise en état de tout l'appartement par lettre du 17 novembre 1976, et l'ayant informée qu'il n'occuperait pas les locaux ni ne paierait le loyer tant que ces travaux nécessaires n'auraient pas été faits, il était en droit de résoudre le contrat avec effet à la date de son commencement, le 1er octobre 1976. Avec les seules réparations commandées à l'entreprise Schwab, le logement demeurerait en effet dans un si mauvais état pour les autres pièces que l'usage s'en trouvait notablement amoindri, au sens de l'art. 254 al. 2 CO. Le recours de la défenderesse est ainsi mal fondé et l'arrêt attaqué doit être confirmé.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.