

GE_GERICHTE ACJC/452/2023 vom 3. April 2023

GE Cour de justice, 2023-04-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_452_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/452/2023 du 3 avril 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/452/2023 del 3 aprile 2023

Regeste

Résumé: CHANTIER VOISIN - NUISANCES - CONNAISSANCE PAR LE BAILLEUR DU DEFAUT L'existence d'un chantier voisin ne peut pas être considérée comme un défaut si aucun des locataires de l'immeuble ne s'en est plaint. A défaut de plainte, le bailleur, même s'il connaît l'existence du chantier, ne peut en déduire qu'il s'agit d'un défaut. Une réduction de loyer peut être exigée même après que le défaut a été éliminé ou que le bail a pris fin. Le Tribunal fédéral a toutefois réservé l'art. 2 CC, en précisant que la protection de la confiance légitime du bailleur peut exclure une demande de réduction du loyer. Même si, d'un point de vue objectif, l'apparition d'un défaut rompt l'équilibre qui existait initialement entre le loyer convenu et l'état de la chose louée, le locataire ne le perçoit pas nécessairement ainsi; il se peut aussi qu'il s'accommode tout d'abord du défaut, puis le trouve gênant avec le temps. Le bailleur ne peut être fixé sur le ressenti subjectif d'un déséquilibre que si le locataire exige une réduction de loyer, ou s'il fait clairement comprendre que le défaut le dérange, par exemple en exigeant son élimination - il existe en effet un lien étroit entre la réduction de loyer et l'élimination du défaut.

Volltext

Résumé: CHANTIER VOISIN - NUISANCES - CONNAISSANCE PAR LE BAILLEUR DU DEFAUT L'existence d'un chantier voisin ne peut pas être considérée comme un défaut si aucun des locataires de l'immeuble ne s'en est plaint. A défaut de plainte, le bailleur, même s'il connaît l'existence du chantier, ne peut en déduire qu'il s'agit d'un défaut. Une réduction de loyer peut être exigée même après que le défaut a été éliminé ou que le bail a pris fin. Le Tribunal fédéral a toutefois réservé l'art. 2 CC, en précisant que la protection de la confiance légitime du bailleur peut exclure une demande de réduction du loyer. Même si, d'un point de vue objectif, l'apparition d'un défaut rompt l'équilibre qui existait initialement entre le loyer convenu et l'état de la chose louée, le locataire ne le perçoit pas nécessairement ainsi; il se peut aussi qu'il s'accommode tout d'abord du défaut, puis le trouve gênant avec le temps. Le bailleur ne peut être fixé sur le ressenti subjectif d'un déséquilibre que si le locataire exige une réduction de loyer, ou s'il fait clairement comprendre que le défaut le dérange, par exemple en exigeant son élimination - il existe en effet un lien étroit entre la réduction de loyer et l'élimination du défaut.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;DÉFAUT DE LA CHOSE;CONNAISSANCE

Normes: Normes: CO.259d

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