

ou d'instruction du locataire, considéré comme son auxiliaire; l'usufruitier subirait alors une perte patrimoniale à raison de laquelle il aurait sans doute un moyen de recours contre l'auteur direct du dommage qu'est le preneur. Mais rien de tel n'apparaît dans les faits.

Lorsque l'objet grevé d'usufruit est endommagé, la prétention en dommages-intérêts contre l'auteur de l'acte illicite à l'origine de ce sinistre, appartenant au propriétaire lésé, est elle-même grevée d'usufruit<sup>10</sup>; mais l'usufruitier n'est pas légitimé à agir seul contre le débiteur de la créance grevée (art. 773, 774 CC), même si l'on admettait que l'usufruit sur la créance en réparation ait pu survivre à l'usufruit sur l'immeuble. Il nous paraît ainsi rigoureusement impossible de suivre la Cour de justice dans son dispositif.

## TRIBUNAL FÉDÉRAL

### Travaux de rénovation. Réduction de loyer. Clause de renonciation.

**Projet de travaux de rénovation. – Conclusions de baux à loyer commerciaux comportant des clauses de renonciation à une indemnité. – Exécution des travaux. – Demandes de réductions de loyer dues aux nuisances. – Validité des clauses de renonciation admise par le Tribunal des baux. – Annulation du jugement par la Chambre d'appel et renvoi à l'instance inférieure. – Réduction du loyer octroyée par le Tribunal des baux puis la Chambre d'appel. – Recours au Tribunal fédéral.**

Art. 256 al. 2, 259d, 260 CO

*En cas de travaux de rénovation, le locataire peut valablement renoncer à une réduction de loyer, à condition d'être correctement informé, le jour de sa décision, des nuisances auxquelles il sera exposé. Cette renonciation concrète ne s'applique pas à ce qui dépasserait l'ampleur des travaux prévus, comme, par exemple, le non-respect des délais ou l'intensité des nuisances (2.1).*

### Renovationsarbeiten. Mietzinsherabsetzung. Verzichtsklausel.

**Renovationsprojekt. – Abschluss von Geschäftsmietverträgen, die Verzichtsklauseln auf Schadenersatz beinhalten. – Durchführung der Arbeiten. – Begehren**

<sup>10</sup> Cf. notamment P. Piotet, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, Traité de droit privé suisse, V/3, Fribourg 1978, p. 95-96; P.-H. Steinauer, Les droits réels, III, Berne 2003, n. 2469 p. 69.