
Chantier voisin. Défaut. Réduction de loyer. Dommages et intérêts. Réduction du dommage.

Travaux de démolition et de construction. – Immissions excessives subies par les locataires voisins. – Action en réduction de loyer pour défaut de la chose louée. – Réductions de loyer dues aux locataires par le bailleur. – Action en dommages et intérêts ouverte par ce dernier auprès du Tribunal de première instance. – Condamnation du propriétaire ayant entrepris les travaux au paiement d'une somme réduite par la Cour de justice. – Recours au Tribunal fédéral.

Art. 44, 259 d CO; 679, 684 CC.

1. *Les immissions excessives inévitables ne peuvent en principe pas être interdites, mais le propriétaire concerné a l'obligation d'indemniser équitablement le voisin qui subit de ce fait un dommage important (2.1).*
2. *Les dommages et intérêts octroyés au propriétaire voisin (bailleur) peuvent correspondre au montant global des réductions de loyer obtenues par les locataires devant le Tribunal des baux, augmenté des frais et honoraires déboursés pour faire valoir ses droits en justice (2.3).*
3. *L'obligation de réduire le dommage, au sens de l'art. 44 CO, ne signifie pas que le bailleur devant octroyer des réductions de loyer doit obligatoirement recourir contre un tel jugement (3).*

Nahe gelegene Baustelle. Mangel. Mietzinsherabsetzung. Schadenersatz. Herabsetzung der Ersatzpflicht.

Abbruch- und Bauarbeiten. – Übermäßige Immissionen für die Mieter der Nachbarschaft. – Mietzinsherabsetzungsklage wegen Mangel an der Mietsache. – Verpflichtung des Vermieters zur Herabsetzung des Mietzinses. – Einreichung einer Schadensersatzklage des Vermieters vor erster Instanz. – Verurteilung des Eigentümers, der die Bauarbeiten durchführen liess, zur Bezahlung eines verminderten Schadenersatzes. – Berufung ans Bundesgericht.