

# TRIBUNAL FÉDÉRAL

## Défaut. Réduction de loyer.

**Contrat de bail. – Démolition et reconstruction de l'immeuble voisin. – Diminution très partielle de la vue et présence de nouvelles fenêtres. – Demande de réduction de loyer. – Non-conciliation. – Réduction minimale de loyer octroyée par le Tribunal des baux. – Recours du bailleur rejeté par le Tribunal cantonal. – Recours au Tribunal fédéral.**

Art. 259 a et d CO.

1. *La notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié pour lequel la chose a été louée et suppose une comparaison entre l'état réel des locaux et l'état convenu ou sur lequel le locataire pouvait légitimement compter (3.2).*
2. *Une diminution de confort ne constitue un défaut que si elle crée une contrariété par rapport à ce qui a été contractuellement convenu. Sauf promesse spéciale du bailleur, la modification des alentours de l'immeuble (trafic, densification, vue) ne constitue pas un défaut engendrant une réduction de loyer (3.3).*

## Mängel. Mietzinsherabsetzung.

**Mietvertrag. – Abbruch und Wiederaufbau der Nachbarliegenschaft. – Geringfügige Einschränkung der Aussicht und Anbringung neuer Fenster. – Mietzinsherabsetzungsbegehren. – Keine Einigung. – Geringfügige Mietzinsherabsetzung durch das Mietgericht. – Abweisung der Berufung des Vermieters durch das Kantonsgericht. – Berufung ans Bundesgericht.**

Art. 259a und d OR.

1. *Der Mängelbegriff ist nach der für die Mietsache vorgesehenen und bestimmten Nutzung zu beurteilen. Es ist daher ein Vergleich anzustellen zwischen dem tatsächlichen Zustand der Mieträumlichkeiten und dem unter den Parteien vereinbarten Zustand oder dem Zustand, mit dem der Mieter rechnen durfte (3.2).*
2. *Eine Verminderung des Komforts stellt keinen Mangel dar, sofern diese der vertraglichen Vereinbarung nicht widerspricht. Mangels spezieller Zusicherung durch den Vermieter, stellt eine Veränderung der Umgebung der Liegenschaft (Verkehr, Aussicht, Bebauung) keinen Mangel dar, der eine Mietzinsreduktion rechtfertigen würde (3.3).*

**Source:** Arrêt de la I<sup>re</sup> Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 1<sup>er</sup> avril 2009 dans la cause X c/ H.Y. et F.Y. (4A\_43/2009).