
Travaux de façade. Défaut. Réduction de loyer. Dommages et intérêts.

Contrat de bail commercial. – Travaux de façade. – Nuisances subies par les locataires. – Action en réduction de loyer et en dommages et intérêts au Tribunal des baux et loyers. – Octroi d’une réduction de loyer de 10 % et rejet de la demande en dommages et intérêts. – Recours à la Cour de justice.

Art. 259 a, 259 b, 259 d et 259 e CO.

- 1. Un chantier dans un immeuble constitue un défaut des locaux loués et justifie une réduction de loyer. Le pourcentage de réduction est fonction des nuisances effectives (3).*
- 2. L’octroi de dommages-intérêts est subordonné à une faute du bailleur, laquelle n’est pas reconnue lorsque toutes les précautions ont été prises et que le chantier n’a pas duré plus qu’initialement prévu et annoncé (4).*

Fassadenarbeiten. Mängel. Mietzinsherabsetzung. Schadenersatz.

Geschäftsmiete. – Fassadenarbeiten. – Beeinträchtigungen für den Mieter. – Klage auf Herabsetzung des Mietzinses und Schadenersatz vor dem Mietgericht. – Gutheissung einer Mietzinsherabsetzung um 10 % und Abweisung der Schadenersatzforderung. – Berufung an den Appellationshof.

Art. 259a, 259b, 259d und 259e OR.

- 1. Eine Baustelle an einem Gebäude stellt einen Mangel an der gemieteten Sache dar und rechtfertigt eine Herabsetzung des Mietzinses. Der Prozentsatz der Herabsetzung richtet sich nach der tatsächlichen Beeinträchtigung (3).*
- 2. Für einen Anspruch auf Schadenersatz bedarf es eines Verschuldens des Vermieters. Ein solches Verschulden ist nicht gegeben, wenn alle notwendigen Vorkehrungen getroffen wurden und die Bauarbeiten nicht länger andauerten als ursprünglich vorgesehen und angekündigt wurde (4).*

Source: Arrêt de la Chambre d’appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 8 mai 2006 dans la cause époux J. c/ S.I. P.