

Paudex, le 24 novembre 2009

USPI INFO n° 36/2009

Jurisprudence: remise en état de la chose louée

Dans un arrêt du 7 septembre 2009, le Tribunal fédéral s'est penché sur la demande de locataires genevois, dont l'appartement était situé à côté du tronçon ferroviaire Coppet – Genève, sur lequel le nombre de trains avait sensiblement augmenté à la suite de la mise en service d'une troisième voie. Les locataires demandaient en particulier la pose de doubles vitrages.

Le TF confirme la décision des juges cantonaux, à savoir le refus de ces doubles vitrages, au motif que la dépense y relative serait disproportionnée pour un vieil immeuble que le propriétaire a l'intention de démolir à moyen terme. Sur ce point, les locataires arguaient du fait qu'aucun projet de reconstruction n'avait encore été autorisé pour tenter de mettre en doute la volonté du bailleur. Le Tribunal fédéral considère que cela n'est pas à même d'infirmer la volonté du bailleur de démolir l'immeuble.

Cela dit, l'augmentation du trafic liée à l'ouverture de la troisième voie constitue tout de même un défaut survenu en cours de bail, qui engage la responsabilité du bailleur. Le confort de l'appartement ayant diminué, une réduction de loyer se justifie.

UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Le secrétaire



Olivier Rau

Références de l'arrêt: 4A_244/2009