

Paudex, le 6 mai 2009

USPI INFO

Jurisprudence: réduction de loyer

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Dans un arrêt du 1er avril 2009, destiné à la publication aux ATF, le Tribunal fédéral vient de se prononcer sur une demande de réduction de loyer pour cause de perte d'intimité résultant de la reconstruction d'un immeuble voisin, dont des fenêtres et des balcons sont désormais situés à quelques mètres de la fenêtre d'une chambre de l'appartement loué.

Le Tribunal fédéral ne suit pas la cour cantonale et refuse d'admettre une réduction de loyer de 2% pour le motif qu'il y a maintenant des fenêtres et des balcons en face de l'une des chambres louées. Pour la Haute Cour, on ne peut pas suivre la conception selon laquelle "toute diminution du confort survenant en cours de bail constitue un défaut de la chose louée". Par ailleurs, "le bailleur ne garantit pas, sauf promesse spéciale, l'immutabilité des circonstances environnantes. Qu'un bâtiment locatif soit démoli pour être remplacé par un autre (érigé conformément aux règles applicables), qui n'est pas absolument identique au précédent, est d'une parfaite banalité."

"Il est vrai que ce nouveau bâtiment a pour conséquence que les locataires voient maintenant, d'une de leurs chambres, des fenêtres et des balcons. Cette situation est cependant tout à fait commune et d'innombrables locataires sont dans la même situation, sans considérer pour autant que leur logement est défectueux. On ne peut pas considérer que l'usage d'un logement est entravé du seul fait que l'on voit des fenêtres et des balcons dans un bâtiment voisin. Les locataires peuvent efficacement protéger leur intimité en utilisant des volets ou des stores et des rideaux. ... En l'espèce, il n'a pas été constaté, en fait, que le logement serait dépourvu de volets ou de stores. Quant aux rideaux, il s'agit d'un équipement que les locataires doivent placer à leurs frais, selon les usages, lorsque l'habitation est louée non meublée."

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

Référence de l'arrêt: 4A_43/2009