

Bail et changement climatique; les locataires ont-ils le droit de vivre au frais?

- Introduction
- Le défaut
- Les droits ouverts au locataire en cas de défaut
 - La remise en état et la consignation
 - La réduction du loyer
 - Les dommages-intérêts
- Conclusion

B · M · G
A V O C A T S

Introduction

- Températures élevées → ébullition, y compris au sens figuré
 - Prise de conscience de l'effet des climatisations
 - Revendications syndicales
 - Réchauffement inéluctable
- } Conciliation de ces paramètres?
- Peu de réponses à la question des températures élevées ≠ chauffage insuffisant
 - Autres sujets liés au bail et au changement climatique non abordés

Notion de défaut

- Article 256 CO → usage convenu
- En général pas d'engagement sur températures → circonstances du cas ↔ notion relative et évolutive
 - Age du bâtiment
 - Montant du loyer
 - Normes du droit de la construction
 - Règles de droit public

Notion de défaut

- Etat convenu \neq état effectif \rightarrow défaut
- Défaut thermique
 - Matériel
 - Juridique \leftrightarrow droit du travail
- Jurisprudence
 - Rapport entre températures extérieures et intérieures
 - Lien avec l'ampleur des mesures à prendre?
 - Valeurs absolues au-delà desquelles l'objet est défectueux?
 - Habitations
 - Locaux commerciaux
- Exigences quant au comportement des locataires?

Notion de défaut

- Exigences quant à l'isolation du bâtiment?
 - Usage convenu (âge, loyer, label énergétique)
 - Normes de droit public?
- Synthèse

Droits du locataire en cas de défauts (art. 259a CO)

- Remise en état et consignation (art. 259b CO)
 - Pas absolu ↔ proportionnalité
 - Dépend des travaux à entreprendre
 - Dispositifs simples
 - Dispositifs de refroidissement
 - Travaux d'amélioration énergétique

Droits du locataire en cas de défauts (art. 259a CO)

- Réduction de loyer (art. 259 d CO)
 - Responsabilité objective
 - Quotité
 - Période d'application

Droits du locataire en cas de défauts (art. 259 a CO)

- Dommages-intérêts (art. 259e CO)
 - Locaux commerciaux
 - Conditions
 - Causalité
 - Faute
 - Pas de prise sur le changement climatique
 - Diligence dès réception des plaintes
 - Faute concomitante du locataire

Conclusion

- Défaut
 - Vices évidents de la construction
 - Valeurs absolues?
- Droits du locataire
 - Réduction loyer ✓
 - Travaux?
 - Dommages-intérêts?
- Encouragement des rénovations énergétiques

