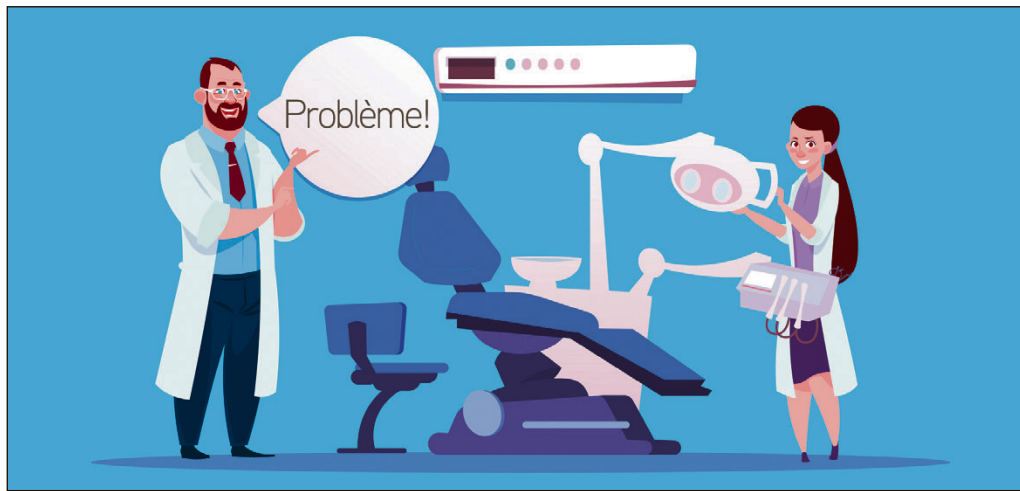




Plus de courant chez le médecin

Je suis propriétaire d'un petit immeuble comportant quatre locaux commerciaux, soit un à chaque étage. Le locataire exploitant le cabinet médical sis au premier étage s'est plaint d'une coupure d'électricité ayant endommagé son matériel médical. Il me tient responsable des frais en découlant. Qu'en est-il? (Alexandre P., Chêne-Bourg)

FOTOUIA



Le bailleur n'est pas responsable de la livraison d'électricité.

L'action en dommages-intérêts réservée par l'art. 259e CO fait partie des droits du locataire en cas de défaut de la chose louée, qui constitue une inexécution contractuelle.

Le bailleur a l'obligation essentielle de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état. Ainsi, si le bailleur délivre la chose louée avec des défauts, il viole ses obligations.

Selon la loi, si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts, s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Quatre conditions doivent donc être remplies pour qu'une indemnisation soit octroyée:

(1) un défaut, qui constitue une inexécution contractuelle; (2) un préjudice; (3) un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice; enfin (4) une faute du bailleur.

Dans le cas présent, il y a lieu de déterminer si une coupure d'électricité constitue une inexécution contractuelle. Sachant que la fourniture d'électricité n'est pas garantie par le bailleur, mais par les SIG, il semblerait que ce genre d'incident ne puisse pas être qualifié de défaut au sens du droit du bail. La première condition n'est dès lors par remplie.

S'agissant du préjudice, il n'est pas contestable. En effet, il s'agit des dommages causés au matériel médical (montant des frais de réparation).

Quant à la condition relative à la faute du bailleur, la jurisprudence retient, en principe, que lorsque le bailleur intervient de manière diligente dès qu'on lui signale un défaut, en vue de le faire cesser, il ne peut lui être imputé aucune faute.

En outre, ce dernier est également exonéré de sa responsabilité en cas de nuisances et d'immissions excessives en provenance de parcelles voisines ou de locaux sur lesquels il n'a aucune emprise. Dans de tels cas, le locataire qui veut obtenir réparation de son dommage doit agir directement contre le fauteur de troubles.

Pour le surplus, il y a lieu de relever que la preuve du lien de causalité incombe au lésé. Le locataire exploitant le cabinet médical ne peut donc pas se contenter d'alléguer un dommage. Il doit, d'une part, le prouver, pièces à l'appui, et, d'autre part, prouver le lien de causalité entre son dommage et l'inexécution contractuelle du bailleur.

Au vu de ce qui précède, on peut conclure que le bailleur ne devra pas prendre en charge les frais de réparation découlant de

la coupure d'électricité, puisque les conditions permettant au locataire d'obtenir des dommages-intérêts ne sont pas remplies. En effet, le bailleur n'a violé aucune de ses obligations contractuelles. ■

BRÈVES

Les pratiques administratives en droit immobilier: aussi importantes que la loi?

CGI Conseils organise, conjointement avec l'APGCI, un séminaire sur les pratiques administratives en droit immobilier qui aura lieu le mardi 16 octobre 2018 à la FER de Genève (98, rue de Saint-Jean), de 9h à 12h, dont le programme est le suivant:

- Guides, fiches techniques, plan directeurs et autres mesures administratives en droit de la construction, par M^e Guillaume Francioli, avocat;
- Etat des lieux des recensements et pratiques administratives en matière de protection du patrimoine, par Benjamin Vial, architecte;
- L'application dans le temps des pratiques administratives de l'OCLPF, par M^e François Bellanger, avocat et professeur à l'Université de Genève.

Renseignements et inscriptions sur www.cgiconsults.ch.

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 – 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 – F 022 715 02 22
info@cgiconsults.ch
Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition, le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous. Pour devenir membre: www.cgionline.ch