

# Inhaltsverzeichnis

## Table des matières

## Indice

### **1**     **Etat approprié à l'usage de la chose louée**

Lorsque le locataire a visité les lieux avant la conclusion du bail, l'état constaté à ce moment-là correspond à l'état convenu et se trouve approprié à l'usage prévu. Si le locataire a alors accepté expressément un appartement défraîchi ou une chose en mauvais état, il s'agit-là d'un accord sur lequel il ne peut revenir et non seulement d'une présomption d'acceptation.

**Art. 256 OR**

**page 1**

### **2**     **Congé inefficace ou dépourvu d'effets**

Lorsque ses conditions matérielles font défaut, le congé peut être considéré comme inefficace ou dépourvu d'effets, moyennant que le locataire n'a pas l'obligation de contester dans le délai de l'art. 273 CO, mais qu'il peut soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion.

**Art. 257d et 273 CO**

**page 4**

### **3**     **Meldepflicht bei Mängeln**

Erfolgt nach Austrocknung eines Wasserschadens und Ersatz der Bodenbeläge keine Meldung der Mieterschaft betreffend Mängel, wird bei späteren Feuchtigkeitsschäden davon ausgegangen, dass diese nicht Folge der Überschwemmung sind, sondern durch unsachgemässe Benutzung seitens der Mieterschaft entstanden sind.

**Art. 257g OR**

**Seite 8**

## **4 Mietzinsherabsetzung wegen Immissionen**

Für die Frage, ob Immissionen einen Herabsetzungsanspruch des Mietzinses begründen, kann nicht auf einen Entscheid des Baudepartements abgestellt werden, da bei diesem eine Beurteilung nach öffentlichen Interessen stattgefunden hat. Herabsetzung im Umfang von 15 % infolge Störungen des Schlafes.

**Art. 259d OR**

**Seite 13**

## **5 Augmentation de loyer dans un immeuble sortant du contrôle de l'Etat**

Le bailleur n'est pas admis, après la sortie de l'immeuble du contrôle cantonal des loyers, à motiver une augmentation de loyer par référence à des critères relevant du droit public cantonal, notamment à une clause relevant du bail à loyer. Les critères de hausse de loyer qui peuvent être invoqués alors sont ceux des art. 269 et 269a CO. Lorsque la hausse n'est pas motivée ou ne l'est pas suffisamment, la majoration du loyer est nulle, ce vice ne pouvant être réparé durant la procédure en validation de la hausse.

**Art. 269 et 260a CO**

**page 17**

## **6 Staffelmiete**

Im konkreten Fall liegt keine Staffelmiete vor, vielmehr handelt es sich um eine Mietzinsfestsetzung in zwei Phasen, die aufgrund der vorliegenden Umstände nicht als Umgehung der gesetzlichen Vorschriften (Art. 269c OR) und damit als nichtig bezeichnet werden kann.

**Art. 269c OR**

**Seite 21**

## **7 Contestation tardive du loyer initial – abus de droit**

Le Tribunal fédéral ne s'est pas prononcé sur la question de savoir si, en l'absence de contestation dans le délai légal de trente jours, la nullité du loyer initial pouvait être prononcée en tout temps en raison du non-respect de la forme prévue par la loi. Commet un abus de droit le locataire qui se prévaut, après plusieurs années de location, de l'absence de motivation dans le loyer initial, non contesté dans les trente jours, alors qu'il connaissait les paramètres de sa fixation.

**Art. 270 CO et Art. 2 al. 2 CC**

**page 25**

## **8 Baisse de loyer – délai de péremption**

L'art. 270a al. 2 CO institue une procédure préalable à la procédure judiciaire qui comporte deux délais différents: un premier délai de 30 jours dont dispose le bailleur pour répondre à la demande écrite de baisse de loyer du locataire et un second délai de 30 jours dans lequel le locataire doit saisir l'autorité de conciliation. Ce délai est un délai de péremption. Mais la péremption du droit à une baisse de loyer ne peut concerner que la baisse abandonnée par le locataire et non pas une baisse prenant effet à une date ultérieure.

**Art. 270a al. 2 CO**

**page 30**

## **9 Vereinbarung eines noch nicht in Kraft getretenen Hypothekarzinsatzes**

Es ist zulässig, wenn beim Vertragsabschluss bereits bekannte Hypothekarzinsatzentwicklungen auf den Mietbeginn berücksichtigt werden, auch wenn sie erst später wirksam werden oder geltend gemacht werden können.

**Art. 270b OR**

**Seite 34**

## **10 Kündigung einer subventionierten Wohnung**

Indem die Mieterschaft, die eine von der Gemeinde verbilligte Wohnung bewohnt, die Einsichtnahme in das Steuerregister verweigert, verstösst sie gegen die Richtlinien der Gemeinde und verletzt so ihre Mitwirkungspflichten. Die Kündigung mit Bezugnahme auf die Einkommensverhältnisse wird als gültig erachtet.

**Art. 271 OR**

**Seite 38**