

Inhaltsverzeichnis

Table des matières

Indice

1 **Responsabilité précontractuelle – Nullité de contrat**

La responsabilité précontractuelle est définie par l'obligation d'une partie de réparer le préjudice qu'elle a causé à l'autre par la violation de ses devoirs précontractuels. Il n'appartient pas au bailleur d'avertir les locataires de toutes les difficultés qu'ils pourraient rencontrer dans le cadre de l'activité de restauration qu'ils souhaitaient déployer dans les locaux, dès lors qu'il a affaire à des professionnels du domaine.

Art. 20 CO, Art. 3 al. 2 CC

page 1

2 **Verspätete Verrechnungserklärung**

Wenn die Mieterschaft mit der Bezahlung des Mietzinses in Rückstand ist, muss sie die Verrechnung innerhalb der Zahlungsfrist von Artikel 257d Absatz 1 OR erklären. Eine verspätete Verrechnungserklärung kann die ausserordentliche Kündigung nicht mehr verhindern.

Art. 124 Abs. 1 OR, Art. 257d OR

Seite 5

3 **Conclusion du contrat – Pouvoir de représentation du conjoint**

La conclusion du contrat n'entre pas dans le pouvoir de représentation de la famille par l'époux, de sorte que l'épouse n'est pas solidairement engagée à l'égard des tiers. Certes la bonne foi du tiers qui conclut un contrat avec l'époux est présumée et l'art. 166 al. 3 CC produit ses effets dans ce cas, même si l'époux excède ses pouvoirs. Néanmoins, lorsque la volonté du bailleur est de conclure un bail exclusivement avec l'époux, sans demander à ce que ce bail soit contresigné par l'épouse, l'époux ne représente pas l'union conjugale.

Art. 166 al. 3 CC, Art. 253 CO

page 9

4 Kleine Ausbesserungen

Die Reparatur der Oberheizung eines Backofens erfordert besonderes Fachwissen und ist von ausgebildeten Fachkräften auszuführen. Es handelt sich deshalb nicht um eine kleine Ausbesserung im Sinne von Artikel 259 OR, die von den Mietenden zu übernehmen ist. Dasselbe gilt für das Ersetzen einer Zündelektrode bei einer Heizungsanlage.

Art. 259 OR

Seite 12

5 Résiliation anticipée du bail par le propriétaire d'un immeuble acquis dans une vente aux enchères.

A défaut de résilier le bail pour la prochaine échéance légale postérieure au transfert de propriété, l'acquéreur est présumé assumer le bail. Toutefois, eu égard à l'incertitude qui prévaut lors de l'acquisition d'un immeuble dans une vente forcée jusqu'à l'adjudication, il n'est pas raisonnable d'exiger de l'acquéreur qu'il donne le congé dans un délai de trois jours ouvrables.

Art. 261 al. 2 lit a CO, Art. 266c CO

page 17

6 Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse

Ein Ausgleich von Unterschieden bezüglich der objektiven Kriterien äusserer Beschaffenheit zwischen dem Ausgangsobjekt und den Vergleichsobjekten durch Zu- oder Abschläge am Preis ist – wenn überhaupt – nur bei geringfügigen Abweichungen möglich.

Art. 269a lit. a OR

Seite 20

7 Modification du bail à loyer - Nullité

La notification d'une modification du bail à loyer doit répondre à des critères de clarté et de précision. L'obligation pour le locataire de se référer aux pièces du dossier ne lui permet pas de se rendre compte de la portée précise de la modification et de décider en toute connaissance de cause de l'opportunité de la contester ou non. Une telle formulation n'est donc pas compatible avec les exigences impératives de clarté que doit revêtir la formule de notification selon les réquisitions de l'art. 269 d CO et de la jurisprudence qui s'en est dégagée.

Art. 269 d al. 2 et 3 CO

page 23

8 Übergang zu Fernwärmeheizung

Mit dem Wechsel von der bisherigen Ölheizung zu einer Fernwärmeheizung werden neue Nebenkosten eingeführt. Neu werden Aufwendungen für die Verzinsung, die Amortisation und den Betrieb der Anlagen geltend gemacht. Dies ist nach Artikel 269d Absatz 3 OR mit amtlichem Formular anzuzeigen.

Art. 269d Abs. 3 OR, Art. 6a VMWG

Seite 28

9 Contestation de loyer initial – Appartement de luxe

Il est notoire que les bailleurs sont généralement amenés à effectuer des travaux d'entretien ou de rénovation lors de chaque changement de locataire. Dès lors, dénier la recevabilité d'une contestation de loyer au seul motif que le bailleur a entrepris d'importants travaux reviendrait à rendre la loi lettre morte. Une véritable comparaison demeure possible pour autant que l'objet loué ait conservé les mêmes caractéristiques. L'ampleur des investissements nécessaires ne constitue pas un élément déterminant.

Art. 270 al. 1 CO, Art. 253 b al. 2 CO

page 32

10 Vorliegen sachdienlicher Belege

Artikel 14 Absatz 3 VMWG verlangt nicht, dass bei Mitteilung der Mietzinserhöhung bereits eine definitive Bauabrechnung erstellt wurde. Es müssen allerdings sachdienliche Belege vorliegen. Als solche gelten nicht nur Zahlungsbelege oder Handwerkerrechnungen, sondern auch Generalunternehmer- oder Werkverträge, die eine im Voraus festgelegte Zahlungsverpflichtung enthalten.

Art. 14 Abs. 3 VMWG

Seite 37