

# Inhaltsverzeichnis

## Table des matières

## Indice

### **1 Kündigung wegen Zahlungsrückstand**

Die Kündigung ist unwirksam, da der Mietende vor Ablauf der ihm nach Artikel 257d OR gegebenen Zahlungsfrist eine Verrechnungserklärung abgegeben hat.

Art. 257d OR

Seite 1

### **2 Kündigung wegen Zahlungsverzug**

Die Zahlungsaufforderung entspricht den Anforderungen von Artikel 257d OR. Auch wenn zu den Mietzinsausständen irrtümlich eine zu hohe oder noch nicht fällige Nebenkostennachforderung miteinbezogen wurde, vermag dies nichts zu Gunsten des Mietenden zu bewirken, wenn dieser weder den Vermietenden auf Fehler hinweist noch innert Frist den nach seinem Wissen vorhandenen Ausstand begleicht.

Art. 257d Abs. 1 OR

Seite 5

### **3 Résiliation anticipée**

La rapidité avec laquelle les voisins et la bailleuse ont réagi et la gravité de la sanction que représente la résiliation du bail pour une famille comprenant trois enfants et ne jouissant que de revenus modestes font apparaître une résiliation comme disproportionnée, alors que d'autres mesures moins incisives auraient pu être mises en œuvre, comme une seconde mise en demeure ou une démarche personnelle d'un employé de la gérance auprès des locataires. Sur le plan formel, la loi n'exige pas de semblables précautions. Toutefois, aussi bien les règles de l'équité (art. 4 CC) que la bonne foi (art 271 CO) imposent aux parties d'agir de manière loyale et non abusive.

Art. 257f CO

page 9

## **4 Congé extraordinaire – congé ordinaire**

La thèse privilégiée par le Tribunal des baux et loyers, à savoir celle d'un congé ordinaire donné, par inadvertance, sans respecter le préavis contractuel de congé, ne peut être approuvée. A suivre la voie esquissée par les premiers juges, il suffirait au bailleur, qui entend résilier le bail de manière anticipée, de ne se référer à aucune disposition légale pour soutenir ensuite, en cas de contestation, qu'il s'agissait d'un congé ordinaire, néanmoins valable, et dont l'effet serait simplement reporté au prochain terme pertinent en application de l'art. 266a al. 2 CO. Pareille interprétation ouvre trop largement la porte à l'abus de droit pour être admise.

**Art. 257f al. 3 CO et Art. 266a al. 2 CO**

**page 15**

## **5 Herabsetzung des Mietzinses**

Lärm von Baustellen stellt auch in städtischen Verhältnissen grundsätzlich einen Mangel dar, der zu einer Mietzinsherabsetzung berechnen kann. Der Bau eines Kongresszentrums mit lange dauernden und intensiven Immissionen beeinträchtigt die Gebrauchstauglichkeit einer Wohnung und rechtfertigt eine Mietzinsherabsetzung um 20 % während eines Jahres.

**Art. 259d OR**

**Seite 23**

## **6 Coopérative d'habitation – Contestation de loyer**

Le Tribunal fédéral a considéré que la possibilité appartenant au coopérateur locataire de fixer des loyers de par sa participation à l'assemblée générale ne lui fournit pas une protection suffisante qui rendrait superflu le recours aux dispositions protectrices des art. 269ss CO. A supposer que la compétence de fixer des loyers ait été laissée à l'assemblée générale, le Tribunal fédéral considère que le coopérateur locataire, qui n'y a droit qu'à une seule voix, ne pourra guère influencer sur la décision à prendre ni infléchir celle-ci dans un sens qui lui soit favorable.

**Art. 269 ss CO**

**page 27**

## **7 Einseitige Vertragsänderung**

Die Einführung einer Sicherheitsleistung im laufenden Mietverhältnis stellt eine einseitige Vertragsänderung im Sinne von Artikel 269d Absatz 3 OR dar und ist grundsätzlich zulässig. Die verlangte Sicherheitsleistung darf jedoch nicht übersetzt sein, d.h sie muss in einem vernünftigen Verhältnis zu den Risiken stehen und für den Mietenden zumutbar sein.

**Art. 269d Abs. 3 OR**

**Seite 32**

## **8 Loyer indexé – Demande de diminution de loyer**

En cas de reconduction de bail pour une période de cinq ans, avec indexation de loyer à l'indice suisse des prix à la consommation, le locataire peut comprendre de cet avis la volonté du bailleur d'augmenter proportionnellement le loyer au coût de la vie et qu'il n'entend ainsi pas accepter une éventuelle demande de baisse de loyer. Dans ces circonstances, le locataire se trouve dans l'hypothèse de l'art. 270 al. 3 CO et est en conséquence dispensé de suivre la procédure prévue à l'art. 270a al. 2 CO.

**Art. 270a al. 2 et 3 CO**

**page 37**

## **9 Résiliation abusive**

Même si du point de vue du droit successoral, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession, il leur incombe d'informer le bailleur du décès du locataire, particulièrement dans le cas où ils souhaitent occuper les locaux vacants. Le non-respect de cette incombance par les locataires suffit pour admettre que le bailleur n'a pas eu un comportement abusif en résiliant le bail.

**Art. 271 et 271a CO**

**page 41**

## **10 Obligatorisches Schlichtungsverfahren**

Auch beim Ausweisungsverfahren nach einer ordentlichen und unangefochtenen Kündigung besteht eine Schlichtungspflicht nach Artikel 274a OR. Die Gutheissung des Ausweisungsbegehrens ohne vorgängiges Schlichtungsverfahren verletzt Bundesrecht. Nur bei ausserordentlicher Kündigung nach Artikel 274g Absatz 1 Buchstaben a-d OR entfällt der vorgängige Schlichtungsversuch.

**Art. 274a Abs. 1 OR**

**Seite 44**