

Inhaltsverzeichnis

Table des matières

Indice

1 Wohn- und Geschäftsraum

Mietobjekt ist die unbebaute Bodenfläche eines Standplatzes auf einem Campingplatz. Die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gelangen daher nicht zur Anwendung. Nur ausnahmsweise –nämlich bei kostspieliger Fahrnisbaute und der berechtigten Erwartung des Mietenden auf ein dauerhaftes Vertragsverhältnis- wäre eine analoge Anwendung dieser Bestimmungen möglich.

Art. 253a f. OR

Seite 1

2 Vereinbarung zwischen den Ehegatten

Solange das Mietverhältnis nicht gekündigt oder einvernehmlich aufgehoben ist, bleibt die mietende Partei zur Bezahlung des Mietzinses verpflichtet. Eine Vereinbarung zwischen den Ehegatten über die Übernahme des Mietzinses ist nur zwischen diesen Parteien verbindlich und nicht gegenüber der Vermieterschaft.

Art. 257 OR

Seite 5

3 Résiliation pour non-paiement de loyer

Le bailleur a exigé le paiement par trimestre d'avance le 15 juillet, suite à une mise en demeure le 29 mai. Or, le 29 mai, le loyer de mai était payé et le loyer de juin n'était pas encore exigible. Ainsi, le bailleur ne pouvait pas encore, le 15 juillet, exiger le règlement par trimestre d'avance, mais signifier une nouvelle mise en demeure avec fixation d'un délai de paiement pour le loyer de juillet, sous la menace de la sanction du paiement trimestriel.

Art. 257d CO

page 8

4 Res iudicata

Auf die Klage wird nicht eingetreten, da eine res iudicata besteht. Bei Übergang des Mietverhältnisses nach Artikel 261 OR ist die Vermieterin als Rechtsnachfolgerin an ein Urteil gegen den früheren Vermieter gebunden. Es wird von einer Identität der Parteien ausgegangen.

Art. 261 OR

Seite 12

5 Contrat de durée déterminée

La location d'un emplacement pour caravane dans un camping, qui n'est pas ouvert à l'année, revêt un caractère saisonnier, de durée déterminée. Il est conforme au principe de la liberté contractuelle de laisser à chacune des parties le choix de conclure ou non le contrat pour la saison suivante. L'on ne saurait voir de prolongation tacite du bail par le fait que la caravane demeure dans le camping durant la fermeture hivernale.

Art. 266 al. 1 CO

page 16

6 Contestation du loyer initial

Les bailleurs soutiennent que les premiers juges auraient dû fixer le loyer litigieux au montant que les locataires avaient accepté de payer lorsqu'ils étaient en sous-location dans le même logement. Ils ne sauraient être suivis. Ledit loyer, payé dans une relation de sous-location à laquelle ils n'étaient pas partie, qui était largement supérieur au loyer payé par le sous-bailleur lui-même et dont il n'est pas démontré qu'il ne procurait pas à ce dernier un rendement excessif, ne saurait en effet servir de base dans la fixation du loyer initial.

Art. 270 al. 1 CO

page 19

7 Contestation du loyer initial – abus de droit

Une motivation qui fonde la fixation du loyer sur des critères antinomi-ques, par exemple sur les loyers du marché, d'une part, et la hausse des coûts ou des prestations supplémentaires du bailleur, d'autre part, est insuffisante. Par ailleurs, l'absence de signature constitue également un vice de forme. Cette formule affectée de vices de forme entraîne la nullité du loyer initialement convenu par les parties. Néanmoins, la nullité pour vice de forme peut être tenue en échec par l'interdiction de l'abus de droit. Ainsi, le locataire qui acquiert la connaissance d'un vice de forme affectant la fixation de son loyer ne peut pas, sauf à commettre un abus de droit, continuer à exécuter le contrat sans réserve, puis invoquer ultérieurement la nullité du loyer à l'occasion d'un différend avec son bailleur.

Art. 270 al. 1 CO / Art. 19 al. 1 OBLF / Art. 2 al. CC

page 25

8 Referenzzinssatz

Artikel 270 Absätze 1 und 2 sind absolut zwingende Normen. Es spielt somit keine Rolle, ob die mietende Partei ihr Einverständnis zu einem vom Referenzzinssatz unabhängigen Mietzins gegeben hat oder nicht, da eine solche Vereinbarung nichtig wäre.

Art. 270 OR

Seite 32

9 Kündigung infolge Sanierung

Die vermietende Partei hat den Kündigungsgrund, das heisst im konkreten Fall den Willen, die Wohnung umfassend zu sanieren, glaubhaft zu machen. Dieser Nachweis gelingt, da der Sanierungsbedarf klar ausgewiesen ist und alle übrigen Wohnungen der Liegenschaft bereits renoviert wurden. Obschon noch keine konkreten Offerten vorliegen, ist die Absicht, die Wohnung umzubauen, genügend glaubhaft gemacht. Ein Verbleib des Mieters ist aufgrund des Sanierungsvolumens nicht möglich.

Art. 271 OR

Seite 36

10 Mesures provisionnelles – rénovation d’ascenseur

Le caractère exceptionnel des mesures provisionnelles exige qu’elles ne puissent être admises que si toute autre mesure ou action judiciaire se révèle inefficace à sauvegarder les intérêts du requérant. Telle est la situation en cas de travaux entrepris sur un ascenseur pour exiger une modification de l’installation de façon à être utilisable par une personne en chaise roulante.

Art. 274f al. 2 CO / Art. 7 al. 1 let. b / LHand

page 42