

Inhaltsverzeichnis

Table des matières

Indice

1 **Absichtliche Täuschung**

Bei einem Dauerschuldverhältnis besteht ein höheres Mass an Aufklärungspflichten. Der Vermieter eines Restaurants mit Musikbetrieb muss vor Vertragsabschluss über restriktive behördliche Auflagen für den Musikbetrieb orientieren.

Art. 28 OR

Seite 1

2 **Responsabilité contractuelle et délictuelle**

Un seul et même acte peut constituer simultanément la violation d'un contrat (au sens de l'art. 97 ss CO) et un acte illicite (au sens des art. 41 ss CO). Dès lors, on ne saurait exclure "prima facie" la responsabilité délictuelle des locataires tout en admettant leur responsabilité contractuelle. Cet examen a une incidence sur la prescription qui est respectivement de dix ans ou de un an.

Art. 60 et 127 CO

page 5

3 **Nullité du congé pour non-paiement de loyer**

L'art. 257d al. 1 CO est un cas particulier d'application de l'art. 107 CO, qui prescrit la fixation d'un délai convenable pour l'exécution du contrat par la partie en demeure, avant la résiliation dudit contrat. Le but du délai de 30 jours accordé au locataire consiste à lui permettre de réunir les fonds et verser le loyer dû pour éviter le congé dont il est menacé. Si le locataire fait valoir qu'en raison de l'extrême brièveté du délai, soit 5 jours, il renonce à tenter de réunir les fonds, on doit alors admettre la nullité du congé.

Art. 257d al. 1 CO

page 8

4 Consignation de loyer – Mesures provisionnelles

L'obligation faite au locataire de saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné ne saurait, en soi, faire obstacle à un prononcé de mesures provisionnelles, qui peuvent être demandées en tout temps par le bailleur.

Art. 259g et 259h al. 2 CO

page 12

5 Fehlende Passivlegitimation

Der Beklagte hat die Liegenschaft seiner Tochter abgetreten und verfügt nur noch über ein Wohnrecht. Die Klage der Mieter auf Herabsetzung des Mietzinses wird deshalb mangels Passivlegitimation abgewiesen.

Art. 261 und Art. 261a OR

Seite 16

6 Restitution de la chose louée de colocataires

La restitution de la chose louée est une obligation indivisible, chaque colocataire étant consort nécessaire dans l'obligation de restituer la chose, le comportement de l'un ne libérant pas les autres. Il découle de ce principe d'indivisibilité de la restitution de la chose louée que si une décision judiciaire prononce l'évacuation d'époux, celle-ci doit être consacrée par un seul jugement contre les deux époux. Il en découle que la suspension sollicitée à l'égard de l'épouse doit avoir effet à l'égard de son époux également.

Art. 267 al. 1 et Art. 70 al. 2 CO

page 20

7 Kein Abstellen auf den Buchwert

Ein Eigentümerwechsel, der zwar in formeller Hinsicht, nicht aber in wirtschaftlicher Hinsicht als Handänderung zu betrachten ist, bildet keinen Ausgangspunkt, auf Grund dessen der Anlagewert bzw. das investierte Eigenkapital zu ermitteln und die Nettorendite neu zu berechnen ist. Insbesondere kann nicht auf den Buchwert abgestellt werden.

Art. 269 OR

Seite 23

8 Keine Überwälzung von Brandschutzmassnahmen

Investitionen für die Installierung von Brandschutzmassnahmen können nicht mittels Mietzinserhöhung gemäss Artikel 269a lit. b OR auf die Mietenden überwältzt werden. Die zur Einhaltung des öffentlichen Rechts getätigten Investitionen beheben nur einen Mangel und versetzen das Mietobjekt wieder in einen tauglichen Zustand.

Art. 269a lit. b OR

Seite 29

9 Délai de contestation du loyer initial

Le choix du bailleur d'adresser au locataire l'avis de fixation du loyer initial exempt de signature avant la signature du bail ne saurait lui permettre d'invoquer la tardiveté de la contestation du locataire, si celle-ci est effectuée dans les trente jours dès la notification de cet avis postérieurement à la signature du bail.

Art. 270 al. 1 CO

page 33

10 Annulabilité et nullité du congé

Considérer que le tribunal ne peut pas examiner l'annulabilité du congé dans la mesure où les conclusions du locataire se bornent à le prier d'en constater la nullité constitue une interprétation trop stricte par rapport au droit fédéral. Le formalisme procédural ne doit pas être excessif et empêcher l'application concrète du droit fédéral qui, pour sa part, ne fait pas de distinction entre nullité et annulabilité du congé. Ainsi, le tribunal doit examiner d'office la validité formelle et matérielle du congé.

Art. 273 al. 1 - art. 274e al. 3 et art. 274f al. 3 CO

page 36

11 Örtliche Zuständigkeit

Konkurrenz zwischen Deliktsanspruch und vertraglichem Schadenersatzanspruch. Da der Kläger sich auf seinen vertraglichen Anspruch beruft, ist die Klage als mietrechtliche Streitigkeit zu behandeln. Zuständig ist das Gericht am Ort der gelegenen Sache.

Art. 274b Abs. 1 lit. a OR

Seite 40

