

Inhaltsverzeichnis

Table des matières

Indice

1 Congé extraordinaire – délai pour requérir l'évacuation

Lorsque le locataire est suivi médicalement après la résiliation et que la bailleuse souhaite attendre l'évolution de son état de santé et de son comportement avant de solliciter son évacuation, cette attitude ne comporte pas le renoncement à se prévaloir de la résiliation du bail, mais s'apparente davantage à un sursis à l'évacuation. Bien que la période entre la résiliation du bail et la demande d'évacuation soit relativement longue (8 ½ mois), les circonstances du cas d'espèce ne permettent pas de retenir qu'un bail tacite aurait été conclu.

Art. 1 al. 2 CO, Art. 257f al. 3 CO

page 1

2 Défaut de la chose louée – réduction de loyer

Lorsque l'amointrissement de l'usage de la chose louée a sa source dans le voisinage, notamment dans les immissions provenant de celui-ci, le juge doit déterminer dans quelle mesure le preneur peut, raisonnablement et d'un point de vue objectif, s'attendre à user de la chose louée, respectivement à ne pas subir de nuisances. Seules les immissions excédant cette mesure constituent un défaut de la chose louée qui justifie une diminution de loyer au sens de l'art. 259d CO. Dans de tels cas, les principes posés dans le cadre des art. 679 et 684 CC, relatifs au droit de voisinage, peuvent également être appliqués par analogie.

Art. 259d CO, Art. 679 et 684 CC

page 4

3 Erneuerungen und Änderungen durch die Mieterschaft – Vorzeitige Rückgabe der Sache

Der Anspruch auf Wiederherstellung geht unter, wenn eine für die Vermieterschaft zumutbare Nachmieterschaft bereit ist, die Mietsache samt Verpflichtungen auf Wiederherstellung zu übernehmen.

Art. 260a OR, Art. 264 OR

Seite 11

4 Restitution anticipée de la chose louée

Le montant du loyer, qualifié d'assez cher par le représentant du bailleur lui-même, aurait pu faire l'objet d'une réduction lors de sa remise sur le marché, afin de faciliter une relocation. Le principe d'une réduction du loyer dû par le locataire jusqu'à l'échéance du bail doit dès lors être admise.

Art. 264 CO

page 17

5 Contestation de loyer initial – loyer abusif

Lorsque le bailleur se refuse à produire certaines ou l'ensemble des pièces comptables indispensables à l'appréciation du rendement de la chose louée, ou qu'il produit un lot désordonné de pièces en vrac, le loyer doit être considéré comme abusif. Dans ces hypothèses, le juge peut se contenter de fixer le loyer en fonction des conclusions prises par le locataire en procédure, voire de reprendre le loyer payé par l'ancien locataire en cas de hausse sensible.

Art. 269 et 269a CO, Art. 270 CO

page 21

6 Mietzinserhöhung

Bei einer massiven Mietzinserhöhung sind genaue Angaben zu den Investitionen erforderlich, damit sich die Mieterschaft ein exaktes Bild über deren Berechnungen machen kann. Weiter fällt eine Aufhebung des gemäss Mietvertrages gemieteten Estrichs in den Anwendungsbereich von Artikel 269d Absatz 3 bzw. Absatz 2 OR und ist somit durch ein amtliches Formular mitzuteilen.

Art. 269d Abs. 2 und 3 OR

Seite 25

7 Einseitige Mietvertragsänderung

Das Vorgehen nach Artikel 269d OR ermöglicht im Anfechtungsverfahren sowohl die Prüfung, ob ein missbräuchlicher Ertrag für die verbliebene Mietsache resultiert, wie auch die Prüfung, ob die damit ausgesprochene Kündigung des bisherigen Mietvertrags gegen Treu und Glauben verstösst. Die Mieterschaft hat die Möglichkeit, die Erstreckung des bisherigen Mietvertrags zu beantragen.

Art. 269d Abs. 3 OR

Seite 31

8 Contestation de loyer initial

La seule inoccupation d'un appartement pendant une période, même d'une longue durée, ne conduit pas à l'absence d'un bail antérieur et ne permet pas de considérer qu'il s'agit, ultérieurement, d'une première mise en location ; un raisonnement contraire permettrait au bailleur de détourner le but de l'art. 270 al. 2 CO en retirant quelque temps un objet du marché locatif.

Art. 270 CO

page 35

9 Erstreckung des Mietverhältnisses – Aufhebung der Erstreckung

Die Auflösung eines Mietverhältnisses durch Kündigung eines bereits gültig auf einen bestimmten Termin hin aufgelösten, aber noch nicht beendeten Mietverhältnisses, das nicht erstreckt wurde, ist nicht möglich. Ein Verzicht auf die Erstreckung in der Zeit zwischen dem Abschluss der Erstreckungsvereinbarung und dem Beginn des erstreckten Mietverhältnisses ist möglich.

Art. 272 OR, Art. 272d lit. a OR

Seite 38

10 Zuständige Behörde

Bei der Bezeichnung der zuständigen Behörden in Mietstreitigkeiten stützen sich die Kantone auf Artikel 274 OR. Nicht massgeblich ist in diesem Fall die Kompetenzdelegation in Artikel 7 ZPO.

Art. 274 OR

Seite 42