

Inhaltsverzeichnis

Table des matières

Indice

1 Résiliation d'un accessoire au bail à loyer

Le bailleur n'est pas obligé de résilier le bail de l'objet principal et celui de l'accessoire pour pouvoir récupérer ce dernier. Le congé donné par le bailleur pour récupérer uniquement l'accessoire est efficace, mais il peut être annulé s'il s'avère contraire à la bonne foi ou que le locataire peut obtenir une prolongation judiciaire de la convention par laquelle il a obtenu l'usage de cet accessoire

Art. 253a al. 1 CO

page 1

2 Unzulässige Unterhaltsvereinbarung

Eine Vereinbarung, die den Mietenden zu monatlichen Zahlungen in einen „Erneuerungsfonds“ verpflichtet, verstösst gegen Artikel 256 Absatz 2 OR, wenn dem Mietenden keine anderweitige Kompensation zugestanden wird. Die Vereinbarung ist nichtig, bereits erbrachte Leistungen können gestützt auf ungerechtfertigte Bereicherung zurückgefordert werden.

Art. 256 OR

Seite 5

3 Entretien de la chose louée

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux, obligation en contrepartie de laquelle il perçoit un loyer. Les dérogations au détriment du locataire sont nulles. Cependant, le locataire peut valablement renoncer à l'avance à ses droits s'il reçoit une prestation correspondante, par exemple une réduction du loyer.

Art. 256 CO

page 10

4 Fehlende Unterschrift

Eine fehlende Unterschrift auf dem Mietzinsänderungsformular kann nicht durch ein unterzeichnetes Begleitschreiben ersetzt werden. Die entsprechende Mietzinserhöhung ist nichtig. Nur das Rechtsmissbrauchsverbot setzt der Einrede der Nichtigkeit Schranken. Ein Rechtsmissbrauchsverbot ist jedoch nur zurückhaltend anzunehmen.

Art. 269d OR

Seite 13

5 Kündigung infolge Gesamtsanierung

Wenn eine umfassende Renovation vorgesehen ist, sind Kündigungen in der Regel als zulässig zu erachten. Im konkreten Fall hatte die Kündigung auch nicht zum Ziel, den Mietenden eine einseitige Vertragsänderung aufzudrängen. Beim Angebot, die Mietsache nach dem Umbau zu einem höheren Preis wieder mieten zu können, handelte es sich vielmehr um ein Entgegenkommen der Vermietenden.

Art. 271 Abs. 1 OR

Seite 18

6 Prolongation de bail - Logement subventionné

Les normes d'application des constructions subventionnées sont d'intérêt public et sont prioritaires aux intérêts particuliers du locataire. La prolongation de bail d'une année prévue en cas de résiliation pour sous-occupation d'un logement social (art. 18 al. 1 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires) ne dispense pas le juge d'examiner si le locataire peut prétendre à une prolongation plus longue dans le cadre de la pesée des intérêts qu'il doit obligatoirement effectuer.

Art. 272 al. 1 CO

page 22

7 Einfaches und rasches Verfahren

Zureichende Gründe für die Verschiebung einer Hauptverhandlung. Das einfache und rasche Verfahren gebietet Zurückhaltung bei der Berücksichtigung von Verschiebungsgründen; begründete Verschiebungen müssen jedoch möglich bleiben. Eine Hochzeit im engsten Familienkreis im Ausland stellt einen zureichenden Grund dar.

Art. 274d OR

Seite 26

8 Contestation de hausse de loyer

Certains auteurs estiment qu'il n'existe actuellement pas de statistiques officielles suffisamment détaillées et qui prennent en compte les différents critères énumérés à l'art. 11 al. 1 OBLF. Le Tribunal Fédéral a néanmoins considéré qu'une statistique officielle sérieuse, qui ne prend en considération qu'une partie de ces critères, à savoir le quartier, le nombre de pièces, la période de construction et une éventuelle rénovation du logement, peut être retenue lorsque le loyer contesté se situe nettement au-dessous du loyer statistique.

Art. 11 al. 1 OBLF

page 30

9 Umfassende Überholung

Die grundlegende Sanierung des Badezimmers stellt keine umfassende Überholung im Sinne von Artikel 14 Absatz 1 VMWG dar, da keine anderen Teile der Liegenschaft saniert wurden und die Investitionskosten im Vergleich zu den Mietzinseinnahmen nicht sehr hoch sind.

Art. 14 Abs. 1 VMWG

Seite 35

10 Droit au logement

La constitution genevoise garantit le droit au logement, de même que le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels. Normes de droit public, ces dispositions ne concernent que les relations entre les personnes privées et l'Etat et sont, à Genève, concrétisées en particulier par la législation sociale. Ces normes ne sont en revanche pas directement applicables à des relations relevant du pur droit privé, tel le rapport de sous-location liant les parties.

Art. 10 A Constitution genevoise

page 39