

# Inhaltsverzeichnis

## Table des matières

## Indice

### **1 Miet- oder Pachtvertrag**

Die Unterscheidung ist von Bedeutung, weil die Berufung ans Bundesgericht betreffend Streitwert unterschiedlich geregelt ist. Es liegt ein Mietvertrag vor, da nur die Räumlichkeiten des Gastronomiebetriebes überlassen wurden, nicht jedoch die vollständige Einrichtung.

Art. 253b OR

Seite 1

### **2 Frais accessoires – contrôle des loyers**

Le Tribunal fédéral a jugé que la notion de contestation de loyer d'un logement subventionné incluait le cas d'introduction de frais accessoires nouveaux, précédemment compris dans le loyer net, de sorte que les contestations y relatives étaient également du ressort des autorités administratives. En effet, l'introduction de la facturation séparée de frais accessoires précédemment compris dans le loyer net a une influence manifeste sur le montant de ce loyer, soit que celui-ci connaisse en réalité une augmentation déguisée, soit qu'il s'agisse au contraire de le réduire en conséquence.

Art. 253b CO / Art. 2 al. 2 OBLF

page 3

### **3 Paiement trimestriel du loyer**

Le contrat-cadre romand de baux à loyer prévoit que le paiement trimestriel du loyer peut être exigé « dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure ». Ce texte ne fait aucune mention d'un « trimestre civil » ou d'un « trimestre de bail », alors que ces notions se retrouvent dans la loi (p. ex. art. 266c et 266d CO) et que les associations professionnelles qui ont élaboré le contrat-cadre n'en ignoraient ni l'existence, ni la portée.

Art. 257c OR / Art. 1 al. 2 CCR

page 6

## **4 Hinterlegung von Sicherheiten**

Wenn die Vermietende die Mietkaution nicht ordnungsgemäss hinterlegt hat - das heisst auf ein Sparkonto oder Depot, das auf den Namen der Mietenden lautet – so kann sie die geleistete Sicherheit nicht mit Forderungen gegenüber den Mietenden verrechnen.

**Art. 257e OR**

**Seite 12**

## **5 Sous-location – retrait d'autorisation**

Lorsque le consentement à la sous-location a été donné pour une durée indéterminée et que le bailleur entend retirer celui-ci à terme, il s'agit d'une modification de bail par laquelle le bailleur réduit sa prestation. Le bailleur doit alors notifier la modification précitée sur la formule officielle prévue à l'art. 269d al. 3 CO.

**Art. 262 CO / Art. 269d al. 3 CO**

**page 14**

## **6 Restitution anticipée de la chose louée**

Le fait qu'un candidat locataire ne soit pas objectivement solvable ne signifie toutefois pas encore que le refus du bailleur soit justifié. Lorsque le bailleur propose au candidat locataire refusé un autre appartement, la doctrine considère qu'un tel comportement, qualifié par certains de « détournement de candidat » représente un refus injustifié, qui doit être imputé au bailleur et qui libère donc valablement le locataire. Tel est également le cas lorsque la décision du bailleur est tardive.

**Art. 264 al. 1 CO**

**page 19**

## **7 Contestation de loyer initial**

Le bailleur qui n'indique aucun motif sur le montant retenu pour le loyer initial ne satisfait pas aux critères légaux. La seule indication du loyer précédent ne permet pas de déceler les bases sur lesquelles le loyer initial a été fixé ; le locataire n'est donc pas informé sur les critères qui ont conduit au montant du loyer initial, faisant que le but de la disposition n'est pas atteint.

**Art. 269d al. 2 let. b CO / Art. 270 CO**

**page 26**

## **8 Mietzinsausgleich**

Nach einer umfassenden Sanierung ist es dem Vermietenden gestattet, sachlich nicht gerechtfertigte Mietzinsdifferenzen auszugleichen. Wesentlich ist, dass die gegenüber dem Mietenden ausgesprochene Mietzinserhöhung nicht missbräuchlich ist und es auch nicht dadurch wird, dass anderen Mietenden weniger überwältigt wurde als zulässig gewesen wäre. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung der Mietenden besteht grundsätzlich nicht.

**Art. 14 VMWG**

**Seite 30**

## **9 Umfassende Überholung**

Baukreditzinse stehen in Zusammenhang mit den vorgenommenen Investitionen und können bei Ermittlung der Baukosten berücksichtigt werden. Überwälzbar sind aber nur die tatsächlichen Aufwendungen. Wenn der Vermietende aufgrund seiner guten finanziellen Verhältnisse keinen Baukredit aufnehmen muss, so kommt dies dem Mietenden zugute, ebenso allfällige Rabatte.

**Art. 14 VMWG**

**Seite 34**

## **10 Einfache Gesellschaft**

Mit der kollektiven Unterzeichnung des Mietvertrages durch die Konkubinatspartner entsteht zwischen den Mietenden eine einfache Gesellschaft. Diese wird nicht bereits durch das Eintreten eines Auflösungsgrundes beendet. Bei Auszug einer Partei besteht die einfache Gesellschaft weiter bis zur ordentlichen Auflösung des Mietverhältnisses. Es ist zu entscheiden, wer bis dahin die Mietkosten trägt.

**Art. 545 OR**

**Seite 37**