

# Inhaltsverzeichnis

## Table des matières

## Indice

### 1 **Umfassende Überholung**

Artikel 14 VMWG liegt grundsätzlich im Rahmen der Delegation von Artikel 253a Absatz 3 OR. Angemessen ist aufgrund der Arbeiten, des Standards und des Alters der ersetzten Einrichtungen ein Überwälzungssatz von 50%. Nicht zu berücksichtigen sind Analysekosten und Inkonvenienzenerschädigungen.

**Art. 253a Abs. 3 OR und Art. 14 VMWG**

**Seite 1**

### 2 **Bonus à la rénovation**

L'éventuel bonus à la rénovation réduit d'autant le montant des investissements qui entrent dans le calcul des loyers après travaux. Certes, le contrôle des loyers par les pouvoirs publics en cas de travaux de transformation et de rénovation n'est-il pas subordonné dans la LDTR à l'octroi d'un éventuel bonus à la rénovation. Il n'en reste pas moins qu'un tel bonus constitue clairement une mesure d'encouragement des pouvoirs publics et, lorsqu'il est accordé, se trouve couplé à un contrôle des loyers. Dans cette mesure, on doit retenir que les conditions cumulatives de l'art. 253b al. 3 CO sont réunies.

**Art. 253b al. 3 CO**

**page 6**

### 3 **Nebenkostenabrede**

Die mietende Partei hat die Nebenkosten nur zu bezahlen, wenn sie dies mit der vermietenden Partei speziell vereinbart hat. Ein genereller Hinweis auf allgemeine Bedingungen genügt nicht. Beim vorliegenden WEG-Mietvertrag kommt das Gericht zum Schluss, dass ein einheitlicher Vertrag mit einer detaillierten Regelung der Nebenkosten besteht. Auch die Bestimmbarkeit der konkret geschuldeten Leistung wird bejaht. Die Nebenkostenabrede ist somit gültig zustande gekommen.

**Art. 257a Abs. 2 OR**

**Seite 12**

## **4 Frais accessoires**

Seules les dépenses effectives peuvent être mises à la charge du locataire au titre de frais accessoires. Même si la bailleuse ne réalise pas de profit, des provisions ne peuvent être admises, n'étant pas conformes aux dispositions claires du droit fédéral. Il n'est au demeurant pas certain que le système de provisions mis en place par la bailleuse soit parfaitement neutre d'un point de vue financier, même si l'intéressée affirme déduire chaque année du décompte la provision incluse l'année précédente. Il devient en effet difficile pour la partie locataire de procéder aux vérifications permettant de s'assurer que les frais payés correspondent aux coûts effectivement encourus.

**Art. 257b al. 1 CO et art. 5 al. 1 OBLF**

**page 19**

## **5 Indemnité pour plus-value**

Lorsque le bail a pris fin en raison du non-paiement du loyer par le locataire, le juge peut exclure toute indemnité. Les juges fédéraux fondaient leurs conclusions, à cette occasion, sur les principes de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit découlant des art. 2 al. 1 et 2 CC. Cette jurisprudence laisse toutefois indéterminée la question de l'effet d'une résiliation fondée sur l'art. 257 d CO sur le droit du locataire d'obtenir une indemnité au sens de l'art. 260a al. 3 CO, ne tranchant en particulier pas entre la perte de ce droit et la seule réduction de l'indemnité.

**Art. 260a al. 3 CO et art. 257d CO et art. 2 CC**

**page 23**

## **6 Sous-location – résiliation immédiate du bail**

Lorsque la prétendue sous-location s'apparente en fait à un transfert déguisé du bail, décidé sans le consentement du bailleur, elle constitue un inconvénient majeur et justifie une résiliation immédiate du bail. En effet, lorsqu'un preneur voit son bail résilié de manière anticipée en raison d'une sous-location non autorisée, il ne saurait contester le congé se prévalant d'un droit de sous-louer exercé en violation des règles de la bonne foi. La bailleuse étant ainsi en droit de s'opposer à la sous-location utilisée dans un but – illégitime – de substitution de locataire.

**Art. 262 al. 2 lit c CO et art. 257f al. 3 CO**

**page 28**

## **7**      **Demande de baisse de loyer**

Le Tribunal fédéral a rappelé que dans certaines circonstances exceptionnelles, la partie locataire était également en droit de se prévaloir de l'application de la méthode absolue. Tel est précisément le cas de la sortie du contrôle étatique du loyer. En effet, dès la conclusion du contrat et pendant toute la durée du contrôle des loyers par l'Etat, les locataires n'étaient en droit ni de contester le loyer initial, ni de se prévaloir des dispositions relatives à la protection des loyers abusifs. Les locataires se trouvent dès lors dans l'une des exceptions prévues par le Tribunal fédéral leur permettant de solliciter qu'un calcul de rendement de l'immeuble soit effectué.

**Art. 269 CO et art. 270a al. 1 CO**

**page 32**

## **8**      **Herabsetzung des Mietzinses**

Die mietende Partei kann nur Herabsetzungsgründe anrufen, die sich seit der letzten Festsetzung des Mietzinses verwirklicht haben. Eine Änderung des Mietvertrages, die nicht den Betrag des Mietzinses betrifft, kann nicht als Bezugspunkt dienen. Der Wechsel einer Vertragspartei (neuer Vermieter) allein schafft keine neue Berechnungsgrundlage.

**Art. 270a Abs. 1 OR**

**Seite 40**

## **9**      **Herabsetzungsbegehren**

Wenn die vermietende Partei mit amtlichem Formular anzeigt, dass sie eine Mietzinssenkung ganz oder teilweise mit Erhöhungsgründen verrechnet, kann auf das Vorverfahren nach Artikel 270a Absatz 2 OR verzichtet werden. Eine solche Anzeige stellt eine antizipierte Stellungnahme der vermietenden Partei dar, die eine zusätzliche Anfrage der mietenden Partei überflüssig macht.

**Art. 270a Abs. 2 OR**

**Seite 44**

## **10 Interne Schlichtungsverhandlung?**

Auch wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass vorab eine verbandsinterne Schlichtung stattzufinden habe, kann die mietende Partei gültig direkt an die Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse gelangen.

**Art. 274a OR**

**Seite 49**