

# Inhaltsverzeichnis

## Table des matières

## Indice

### **1 Augmentation de loyer – actes simulés**

L'acte apparent, constitué par la résiliation de bail, suivie de la conclusion immédiate d'un nouveau contrat était destiné à cacher la nature véritable de l'accord réellement conclu, lequel consistait à maintenir le locataire dans les lieux, moyennant une hausse de loyer. Les actes simulés sont frappés de nullité absolue, ce que le juge peut constater d'office et en tout état de cause, même si la résiliation de bail n'a pas été contestée par le locataire dans le délai prévu de l'art 273 al. 1 CO.

Art. 18 al. 1 CO

page 1

### **2 Mündlich abgeschlossener Mietvertrag**

Besteht nur ein mündlich abgeschlossener Mietvertrag, gelten ergänzend die dispositiven Bestimmungen des Mietvertragsrechtes nach Artikel 253ff. OR. Die speziellen Klauseln eines vom Mietenden nicht unterzeichneten Mietvertrages gelangen nicht zur Anwendung.

Art. 253ff. OR

Seite 6

### **3 Contestation de loyers abusifs**

Les mesures mises en place par la LDTR ont en effet comme objectif de conserver, sur le marché locatif cantonal, certains types de locaux d'habitation qui répondent aux besoins de la majorité de la population. En règle générale, le contrôle exercé sur les loyers est relativement schématique, puisqu'il aboutit à la fixation d'un montant maximum, ce qui signifie que le loyer réel, conforme aux art. 269ss CO, peut lui être inférieur. Il s'ensuit que le juge civil peut exercer ses compétences sans risque de décisions contradictoires.

Art. 253b al. 3 CO / Art. 269ss CO

page 10

## **4 Ausserordentliche Kündigung**

Die Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme gilt nicht nur für den Mieter. Dieser muss sich das Verhalten von Dritten, denen er den Zugang zur Sache oder den Gebrauch der Mietsache gestattet, anrechnen lassen.

**Art. 257f OR**

**Seite 15**

## **5 Kostendeckende Bruttorendite**

Die Artikel 269ff. OR sind anwendbar, da es sich nicht um ein luxuriöses Objekt im Sinne von Artikel 253b Abs. 2 OR handelt.

Die Berufung auf eine nicht kostendeckende Bruttorendite ist nur zulässig, wenn ein gültiger Vorbehalt vorliegt. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz gilt bei einer Handänderung: Bei einem Handwechsel ist eine Berufung auf nicht kostendeckende Bruttorendite trotz fehlendem Vorbehalt möglich, da die Vertrauensgrundlage durch den Verkauf verändert wird. Diese Ausnahmebestimmung kommt jedoch im vorliegenden Fall nicht zum Zuge, da zwischen Verkäuferin und Käuferin eine nahe Beziehung besteht.

**Art. 253b Abs. 2 OR / Art. 269a lit.c OR**

**Seite 18**

## **6 Contestation loyer initial**

Rien ne s'oppose à ce que le locataire requiert, pour examiner le loyer initial, l'application du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier alors qu'il s'agit d'un immeuble acquis récemment, notamment, lorsque c'est le motif invoqué par le bailleur sur la formule officielle. Le juge ne saurait dans pareille hypothèse intervenir d'office et appliquer le critère prédominant du rendement net.

**Art. 270 al. 1 CO**

**page 23**

## **7**      **Contestation du loyer initial**

Le Tribunal fédéral a sanctionné la méthode consistant, pour le bailleur, à prévoir à titre de loyer initial un montant plus élevé que celui autorisé par l'autorité administrative, puis à provisoirement "ramener" celui-ci au niveau admis, pour la période de contrôle de trois ans. Les juges fédéraux ont relevé le caractère non anodin de ce procédé, dans la mesure où il permettrait au bailleur de majorer unilatéralement un loyer sans devoir se limiter aux critères relatifs du droit du bail.

**Art. 270 al. 1 CO**

**page 29**

## **8**      **Congé annulable**

Il n'est en aucun cas question d'accorder une protection particulière à un bailleur qui acquière un bien sachant qu'il est habité par une famille et qui, très peu de temps après, notifie un congé au locataire en manifestant son intention de revendre ce logement à un prix majoré de 69%, libre de tout occupant. Dans un tel cas en effet, ce bailleur n'a acquis le bien en question et ne fait son droit à la notification du congé qu'à titre purement spéculatif.

**Art. 271 et 271a CO**

**page 33**

## **9**      **Erstreckung**

Kann auf Seiten des Mietenden eine Härte vorliegen, wenn dieser gar kein Ersatzobjekt sucht, sondern nur für die Liquidation eines Geschäftes mehr Zeit benötigt? Eine Härte könnte jedenfalls nur dann bejaht werden, wenn der Mietende alles unternommen hat, um eine rechtzeitige Liquidation des Geschäftes zu ermöglichen.

**Art. 272 OR**

**Seite 38**

## **10**      **Erstreckung als Sozialrecht**

Das Recht auf Erstreckung ist ein Sozialrecht. Bei der Einführung der Sozialrechte stand das Schutzbedürfnis der sozial schwächeren Vertragsparte im Vordergrund. Bei Mietverhältnissen über Luxusobjekte entfallen in der Regel die klassischen Härtegründe.

**Art. 272 Abs. 2 OR**

**Seite 42**