

# Inhaltsverzeichnis

## Table des matières

## Indice

### **1 Rohbaumiete**

Die Mietobjekte wurden im Rohbau vermietet. Instandhaltung und Instandstellung der Infrastruktur wurden bei der Festlegung des Mietzinses berücksichtigt. Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, Ausbauten (Lift, neue Bodenbeläge etc.) die über den Mindeststandard hinausgehen, vorzunehmen, da die Mietenden es versäumt haben, dies zum Vertragsinhalt zu machen.

Art. 256 OR

Seite 1

### **2 Frais accessoires**

Lorsque les parties ont adopté le système de l'acompte provisionnel pour les charges, le bailleur est tenu d'établir un décompte et de le présenter au locataire, en lui permettant de consulter les pièces justificatives. En l'absence de preuve de l'envoi de tels décomptes avant l'ouverture d'action devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, la créance n'est pas exigible.

Art. 257b al. 2 CO / Art. 4 al. 1 OBLF

page 5

### **3 Résiliation anticipée du bail — sous-location**

Des contrats de sous-locations non exécutés par le locataire ne sont pas de nature à nuire à la réputation de la bailleuse, ni à celle de l'ensemble des locataires de l'immeuble. Dans ces circonstances, il ne saurait être question d'un préjudice grave au sens de l'art. 257 f al. 4 CO et justifiant un congé immédiat.

**Art. 257 f CO / Art. 262 CO**

**page 9**

### **4 Vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes**

Artikel 264 OR räumt den Mietenden ein unentziehbares Recht zur frühzeitigen Rückgabe des Mietobjektes ein. Auch wenn kein Ersatzmieter vorgeschlagen wird, kann der Vermieter die vorzeitige Rückgabe nicht verweigern. Dies hat zur Folge, dass eine allfällige Mängelrüge sofort im Anschluss an diese tatsächliche Rückgabe zu erfolgen hat, andernfalls wird sie als verspätet erachtet.

**Art. 264 OR**

**Seite 14**

### **5 Majoration des frais accessoires**

La loi ne prévoit pas, et il serait déraisonnable de l'imposer par voie jurisprudentielle, qu'au stade de la notification, le bailleur doive documenter les frais, en annexant les contrats conclus. Il est suffisant que certains frais soient regroupés dans une même sous-rubrique, sans connaître leur détail. Le locataire connaît ainsi le montant global de chacune des sous-rubriques et peut donc apprécier leur impact financier, c'est en définitive le coût global qui importe pour celui qui doit payer.

**Art. 269d CO / Art. 19 OBLF**

**page 19**

### **6 Protrazione del contratto**

Una prima protrazione della locazione può essere concessa ai conduttori nonostante la disdetta sia stata inviata con un lungo termine di preavviso. In modo particolare se la locatrice non dispone ancora di una licenza edilizia e se quindi un possibile inizio dei lavori non è ancora noto.

**Art. 272 CO**

**Seite 25**

## **7**      **Erstreckung**

Eine Erstreckung erweist sich nur als sinnvoll, wenn zu erwarten ist, dass ein Umzug später für die Mietenden weniger nachteilig sein wird. Unabhängigbar ist somit, dass der Zeitablauf die Situation der Mietenden wesentlich zu verbessern vermag. Bei der vorliegenden Geschäftsmiete wird eine einmalige Erstreckung bis zur Pensionierung der Wirtin gewährt.

**Art. 272 OR**

**Seite 31**

## **8**      **Frist zur Anrufung des Gerichts**

Kommt es anlässlich der Schlichtungsverhandlung zu keiner Einigung, erteilt die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung. Diese ist zwingend in Schriftform zu eröffnen. Massgebend für den Beginn der Klagefrist ist nicht das Datum der Klagebewilligung. Die Frist zur Anrufung des Gerichts beginnt vielmehr mit der Zustellung oder der direkten Aushändigung der Klagebewilligung.

**Art. 209 ZPO**

**Seite 36**

## **9**      **Evacuation pour non-paiement de loyer — procédure sommaire**

Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à la procédure sommaire prévue pour les cas clairs. Tel n'est pas le cas lorsque la date d'échéance du bail était antérieure à la date de l'avis de résiliation. L'erreur de date doit être interprétée selon le principe de la confiance, de sorte que l'état de fait ne peut pas être établi sans peine.

**Art. 257 al. 1 CPC / Art. 257 d CO**

**page 39**

## **10 Evacuation forcée – mesures de contrainte**

Lorsqu'aucune mesure de contrainte indirecte n'a été ordonnée, et lorsque le créancier n'a aucun intérêt à obtenir une évacuation rapide, le locataire s'acquittant ponctuellement des indemnités pour occupation illicite des locaux, le Tribunal des baux et loyers n'a pas fait une application proportionnée et correcte de l'art. 343 CPC, en ordonnant d'emblée l'évacuation des occupants du logement par la force publique, avec un délai de quatre mois.

**Art. 343 al. 1 CPC**

**page 44**