



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Office fédéral du logement OFL
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Mitteilungen zum Mietrecht

Auszüge aus Gerichtsentscheiden

Communications concernant le droit du bail

Extraits de la jurisprudence

Comunicazioni concernenti il diritto di locazione

Estratti di giurisprudenza

Band/Volume 64

1/2025

Vorwort

Geschätzte Leserinnen und Leser

Das Ziel bleibt auch im vorliegenden Band 64 dieser Fachpublikation unverändert: unserer treuen Leserschaft eine vielfältige Auswahl kantonaler Urteile zu präsentieren, die interessante Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen beleuchten. Dabei versuchen wir stets, die Gerichtspraktiken aus allen Schweizer Sprachregionen einzubeziehen und so zur Weiterentwicklung der kantonalen Rechtsprechung beizutragen.

Mit dieser Publikation erfüllen wir zugleich den in Artikel 23 der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) festgelegten Auftrag, kantonale Urteile in geeigneter Form zu veröffentlichen. Für die Übermittlung der entsprechenden Urteile danken wir den kantonalen Gerichten, deren regelmässige Mitwirkung die Durchführung dieses Auftrags erst ermöglicht.

Neue kantonale Urteile und redaktionelle Hinweise nehmen wir gerne per Post (Hallwylstrasse 4, 3003 Bern) oder E-Mail (recht@bwo.admin.ch) entgegen.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

Ihr Redaktionsteam

Avant-propos

Chères lectrices, chers lecteurs,

L'objectif reste inchangé dans le présent volume 64 de cette publication spécialisée : présenter à nos fidèles lecteurs une sélection variée de jugements cantonaux qui mettent en lumière des questions juridiques intéressantes liées à la location de locaux d'habitation et commerciaux. Nous nous attachons à montrer les pratiques judiciaires des différentes régions linguistiques de Suisse et de contribuer ainsi au développement de la jurisprudence cantonale.

Cette publication nous permet en outre de remplir le mandat que nous assigne l'art. 23 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) qui consiste en la publication des jugements cantonaux de manière appropriée. Aux fins de mener à bien cette mission, nous pouvons compter sur la collaboration des tribunaux cantonaux, lesquels nous transmettent les décisions rendues en matière de droit du bail. Qu'ils soient, par la présente, dûment remerciés pour leur contribution essentielle.

Nous nous réjouissons de recevoir par courrier postal (Hallwylstrasse 4, 3003 Berne) ou par voie électronique (recht@bwo.admin.ch) les nouveaux jugements cantonaux ainsi que vos suggestions rédactionnelles.

Bonne lecture !

L'équipe rédactionnelle

Prefazione

Cari lettori,

L'obiettivo di questa pubblicazione specializzata è rimasto lo stesso anche nel volume presente: presentare ai nostri fedeli lettori un'ampia scelta di sentenze cantonali su questioni giuridiche interessanti in materia di locazione di locali d'abitazione o commerciali. Cerchiamo sempre di riflettere le prassi giudiziarie delle varie regioni linguistiche svizzere per contribuire all'ulteriore sviluppo della giurisprudenza cantonale. Allo stesso tempo, adempiamo al nostro mandato di pubblicare le sentenze cantonali in forma adeguata (cfr. art. 23 OLAL). Per farlo, possiamo contare sull'aiuto dei tribunali cantonali, che ci inviano le relative sentenze. In questa sede cogliamo dunque l'occasione per ringraziarli. Saremo lieti di ricevere per posta (Hallwylstrasse 4, 3003 Berna) o per e-mail (recht@bwo.admin.ch) nuove sentenze cantonali e suggerimenti redazionali.

Buona lettura!

La redazione

Inhaltsverzeichnis

Table des matières

Indice

1 Sanierungskündigung und Informationspflicht des Vermieters

Für die Beurteilung der Treuwidrigkeit einer Kündigung gemäss Artikel 271 OR sind die Umstände im Kündigungszeitpunkt massgebend. Dass der Kündigungszeitpunkt entscheidend ist, ergibt sich aus der Natur des Kündigungsrechts als Gestaltungsrecht, das durch empfangsbedürftige Willenserklärung ausgeübt wird. Eine nachträglich abgegebene Auszugsgarantie (der Mieterschaft) ändert daran nichts. Die Kündigung ist nicht missbräuchlich, wenn ein schützenswertes Interesse der Vermieterin an der Räumung für die Sanierung besteht.

Art. 260 Abs. 1 und 271 Abs. 1 OR

10

2 Le défaut de comparution à l'audience de conciliation est-il justifié ?

Que la locataire ait indiqué au curateur qu'elle n'ouvrait pas ses courriers de peur d'y découvrir de mauvaises nouvelles en lien avec son bail, ou qu'elle ne souhaitait pas collaborer avec lui ou avec le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant ne suffit pas à démontrer qu'elle souffrait d'une incapacité de discernement s'opposant à sa participation à l'audience de conciliation. Le certificat médical établi par son médecin-traitant ne mentionne pas d'altération de ses facultés de discernement.

Art. 148 et 206 al. 1 CPC et Art. 16 CC

16

3 Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Die Mieterin erhielt vom Vermieter eine Mietzinsminderung zugesprochen, zahlbar einmalig bei Beendigung der Bauphase. Die Bezahlung des Mietzinses ist verspätet, wenn sie zwei Tage nach dem Ende der Nachfrist eingeht. Die Verrechnungseinrede muss vor der Zahlungsverzugskündigung ausgesprochen worden sein, damit die Minderung mit den ausstehenden Mietzinsen verrechnet werden kann.

Art. 124 Abs. 1, 257d und 259d OR

19

4

Le bailleur perd-il ses droits sans dépôt conforme des sûretés ?

Si le locataire fournit des sûretés en espèces, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire. Lorsque le bailleur retient la somme versée à titre de sûretés par le locataire en ses mains, il en devient le dépositaire au sens de l'art. 481 CO. Dans ce cas, conformément à l'art. 125 ch. 1 CO, le bailleur ne peut pas éteindre par compensation l'obligation de restituer contre la volonté du déposant ou sans son accord.

Art. 257e CO

24

5

Mietzinsreduktion wegen Wasserschaden im Praxisraum

Ein Mangel liegt dann vor, wenn die Mietsache nicht die für den vorausgesetzten oder vertraglich vereinbarten Gebrauch erforderlichen Eigenschaften aufweist. Dabei bestimmt sich der Zustand nach dem, was der Mieter nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung aller Umstände des konkreten Falls erwarten darf. Ob ein Mangel vorliegt, ist stets anhand einer einzelfallbezogenen Prüfung unter Einbezug von Vertragsinhalt, Zweckbestimmung, Bauart, Alter, Höhe des Mietzinses sowie gesellschaftlichen und technischen Standards zu beurteilen.

Art. 259a Abs.1 lit. b, 259d, 259g, 259h OR

26

6

Sous-location : quelles relations contractuelles en jeu ?

La bailleresse ne dispose d'aucune prétention directe, envers les sous-locataires, en paiement du loyer dû par la locataire principale jusqu'à l'expiration du bail. Le fait que la sous-location n'était pas autorisée – et la connaissance par les sous-locataires de l'absence d'autorisation – ne modifie pas ce constat. L'autorisation de la sous-location ne conditionne en effet pas la validité de celle-ci, de sorte que son absence ne rend pas l'occupation des lieux illicite.

Art. 262 CO

31

7

Prüfung der Sache und Meldung an den Mieter

Die rechtzeitige, substantiierte Mängelrüge lässt dem Vermieter die Möglichkeit offen, für die bei einer Wohnungsabgabe gerügten Mängel seine Schadenersatzansprüche zwangsweise durchzusetzen.

Der Vermieter verwirkt jedoch seine Schadenersatzansprüche, wenn er die sofortige Meldung der Mängel an den Mieter versäumt. Die verspätete Mängelrüge ist der unterlassenen Meldung gleichzustellen. Nach herrschender Lehre und Praxis verwirkt sogar der Anspruch selbst, was bedeuten muss, dass er untergeht und auch nicht verrechnungsweise geltend gemacht werden kann.

Art. 267a Abs. 1 OR

34

8

Se i tassi ipotecari diminuiscono, le pigioni devono essere ridotte in proporzione?

Se i tassi ipotecari diminuiscono, le pigioni devono essere ridotte in proporzione, a meno che la differenza sia compensata con il rincaro intervenuto nel frattempo. La diminuzione fatta valere in corso di locazione secondo l'articolo 270a CO si fonda sul metodo relativo, nel senso che il conduttore può invocare unicamente i fattori di riduzione intervenuti dopo l'ultima fissazione del canone locativo. Il motivo più frequente scaturisce dalla variazione dei costi secondo l'articolo 269a lettera b CO, per cui il calo del tasso ipotecario di riferimento gioca un ruolo di prim'ordine, anche se non necessariamente esclusivo.

Art. 269a, 270 e 270a CO e Art. 13 cpv 1 OLAL

38

9

Peut-on révoquer la jouissance «à bien plaire» d'un jardin sans motif?

Le jardin faisant partie intégrante du contrat de bail, la révocation de son usage péjorerait unilatéralement la situation du locataire sans aucune contrepartie économique. La rubrique de la formule officielle relative aux motifs a été remplie par la simple reproduction de la formulation pour désigner les nouvelles prétentions. L'inobservation par la bailleresse de l'exigence de motivation est sanctionnée par la nullité de la modification unilatérale du contrat.

Art. 253a al. 1, 269d al. 2 et 3 CO, Art. 19 al. 1 let. b OBLF

41

10

Transfert d'immeuble : acquisition récente ou ancienneté, et conséquences probatoires

La production des pièces permettant de calculer le rendement de l'objet litigieux a été requise par la locataire et ordonnée par la présidente du Tribunal des baux, en vain. La majoration du loyer soulève la question de la nature du transfert de l'immeuble litigieux : doit-il être considéré comme une acquisition récente, soumis au critère strict du rendement net, ou reste-t-il un bien ancien auquel ce mode d'évaluation ne peut plus être exigé ? En conséquence, le refus de collaborer à l'administration des preuves a privé la locataire des moyens d'établir le caractère abusif de la hausse litigieuse et doit être sanctionné par le rejet de la conclusion de la demanderesse en validation de la hausse de loyer, le défaut de production laissant supposer un rendement abusif dont le tribunal a acquis la conviction.

Art. 269 et 270*b* CO et Art. 3 LFus

45

11

Est-il possible d'amortir les travaux sur la durée du bail ?

Le seul fait que le bail soit conclu pour une durée limitée, et/ou que la baille-resse n'ait pas la possibilité d'amortir les travaux extraordinaires sur la durée normale des installations, dès lors que la villa litigieuse est vouée à être démolie, ne doit pas conduire à péjorer la situation des locataires, même si ceux-ci étaient informés du projet de démolition à la conclusion du bail.

Art. 269a et 270 CO

49

Sanierungskündigung und Informationspflicht des Vermieters

Für die Beurteilung der Treuwidrigkeit einer Kündigung gemäss Artikel 271 OR sind die Umstände im Kündigungszeitpunkt massgebend. Dass der Kündigungszeitpunkt entscheidend ist, ergibt sich aus der Natur des Kündigungsrechts als Gestaltungsrecht, das durch empfangsbedürftige Willenserklärung ausgeübt wird. Eine nachträglich abgegebene Auszugsgarantie (der Mieterschaft) ändert daran nichts. Die Kündigung ist nicht missbräuchlich, wenn ein schützenswertes Interesse der Vermieterin an der Räumung für die Sanierung besteht.

Résiliation pour cause de rénovation et obligation d'information du bailleur

Pour apprécier si une résiliation au sens de l'art. 271 CO contrevient aux règles de la bonne foi, les circonstances au moment de la résiliation sont déterminantes. Le fait que le moment de la résiliation soit déterminant découle de la nature du droit de résiliation en tant que droit formateur qui s'exerce par une déclaration de volonté soumise à réception. Une garantie de déménagement (du locataire) donnée a posteriori n'y change rien. La résiliation n'est pas abusive si la partie bailleresse a un intérêt légitime à ce que le logement soit libéré pour être rénové.

Disdetta per ristrutturazione e obbligo di informare del locatore

Per la valutazione di una disdetta contraria alle regole della buona fede (art. 271 CO) sono decisive le circostanze al momento della disdetta. Il fatto che sia determinante il momento della disdetta si evince dalla natura costitutiva del diritto alla disdetta, esercitato tramite una dichiarazione d'intenti che necessita una conferma di ricezione. Una garanzia di uscita (da parte del locatario) consegnata in un secondo tempo non avrebbe cambiato nulla. La disdetta non è abusiva se sussiste un interesse degno di protezione del locatore allo sgombero per la ristrutturazione.

Sachverhalt

Die Berufungsklägerin (Vermieterin) und der Berufungsbeklagte (Mieterschaft) schlossen am 24. April 2012 einen Mietvertrag über eine 3-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss an der D._____strasse 1 in Zürich ab. Das Mietverhältnis begann am 16. Mai 2012 zu einem monatlichen Nettomietzins von CHF 1'240.– zuzüglich CHF 260.– Nebenkosten.

Mit amtlichem Formular vom 14. März 2023 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis ordentlich per 30. September 2023 mit der Begründung „Infolge Totalsanierung“. In einem Begleitschreiben vom 15. März 2023 erläuterte die Vermieterin gegenüber der Mieterschaft, die Sanierung der Liegenschaft sei unumgänglich, da wesentliche Bauteile wie Küche, Bad, Bodenbeläge und Leitungen erneuerungsbedürftig und eine energetische Gesamtsanierung inklusive Fassaden- und Fensterersatz sowie ein Wechsel des Energieträgers geplant seien. Gleichzeitig bot sie der Mieterschaft – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht – eine Verlängerung des Mietverhältnisses bis längstens 31. März 2025 an.

Der Mieter rügte mit E-Mails vom 20. März und 4. April 2023, dass er vor Ausspruch der Kündigung nicht über die geplante Sanierung informiert worden sei. In diesem Fall hätte er, nach eigener Darstellung, eine Auszugsgarantie für die Dauer der Sanierung abgeben können, wofür er allerdings nähere Informationen benötigt hätte. Mit E-Mail vom 11. April 2023 erklärte er sodann, er sei bereit, das Mietobjekt auf erstes Verlangen der Vermieterin für die Dauer der Sanierungsarbeiten zu verlassen (Auszugsgarantie) und während dieser Zeit bei seiner Lebenspartnerin im Ausland zu wohnen; die Möbel könnten zwischenzeitlich eingelagert werden.

Nachdem eine Einigung vor der Schlichtungsbehörde erfolglos geblieben war, erhob der Mieter am 25. Juli 2023 Klage beim Mietgericht Zürich. Er beantragte, die Kündigung vom 14. März 2023 sei als ungültig, eventualiter als missbräuchlich zu erklären; subeventualiter sei das Mietverhältnis angemessen, mindestens aber um drei Jahre, zu erstrecken.

Das Mietgericht Zürich hob die Kündigung auf. Es bestimmte, dass der Mieter die Wohnung erst nach Ankündigung und Vorlage der Baufreigabe zu verlassen habe. Zudem sei ihm nach Abschluss der Sanierung ein Rückkehrrecht einzuräumen.

Gegen dieses Urteil erhob die Vermieterin Berufung mit dem Antrag, das erstinstanzliche Urteil sei aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Aus den Erwägungen

3.4. Bei der Auslegung von Ziff. X des Mietvertrags nach dem Vertrauensprinzip kommt der gesetzlichen Regelung von Art. 260 OR besondere Bedeutung zu. Gemäss Art. 260 OR kann der Vermieter Erneuerungen oder Änderungen am Mietobjekt nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Der Vermieter muss bei der Ausführung der Arbeiten auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen; allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259d) und auf Schadenersatz (Art. 259e) bleiben vorbehalten.

Aus der Verpflichtung des Vermieters, auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen, ergibt sich, dass er den Mieter über die Arbeiten rechtzeitig zu informieren hat. Die Information soll dem Mieter Aufschluss über den Umfang und die Art der vorgesehenen Arbeiten, die voraussichtliche Dauer und den Umfang der Störung sowie den Einfluss dieser Investition auf den Mietzins geben. Die Ankündigung hat rechtzeitig zu erfolgen, so dass der Mieter zweckmässige Dispositionen treffen kann (SVIT-Kommentar/BÄTTIG, 4. Aufl. 2018, Art. 260-260a N 28, N 43; MPra-WYTTENBACH, 10. Aufl. 2022, N 12.6.1; CPra Bail-AUBERT, 2. Aufl. 2017, Art. 260 N 40; GIGER, in: Berner Kommentar, Die Miete, 2020, Art. 260 N 38). Insbesondere erhebliche Erneuerungen oder Änderungen sind frühzeitig anzukündigen, damit der Mieter in Kenntnis der Sachlage entscheiden kann, ob er die Arbeiten in Kauf nehmen oder den Mietvertrag kündigen will (CPra Bail-AUBERT, 2. Aufl. 2017, Art. 260 N 40; vgl. auch HIGI/WILDISSEN, in: Zürcher Kommentar, Die Miete, 5. Aufl. 2019, Art. 260 N 56 f.; MPra-WYTTENBACH, 10. Aufl. 2022, N 12.6.1). Ferner gebietet das Gebot der Rücksichtnahme, die Arbeiten schonend vorzunehmen. Dies beinhaltet, dass die Arbeiten nicht an Sonn- und Feiertagen ausgeführt werden dürfen (SVIT-Kommentar/ BÄTTIG, 4. Aufl. 2018, Art. 260-260a N 40; MPra-WYTTENBACH, 10. Aufl. 2022, N 12.6.3; Botschaft 1985, BBl 1985 I 1389, S. 1439). Der Mieter ist seinerseits neben der Duldung der Arbeiten u.a. auch verpflichtet, den Zugang zum Mietobjekt zu gewähren (SVIT-Kommentar/BÄTTIG, 4. Aufl. 2018, Art. 260-260a N 47; GIGER, in: Berner Kommentar, Die Miete, 2020, Art. 260 N 42).

3.5. Ziff. X des Mietvertrags trägt die Überschrift "Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen des Vermieters". Dies entspricht nahezu dem Wortlaut der Marginale von Art. 260 OR "Erneuerungen und Änderungen durch den Vermieter". Gemäss dem ersten Abschnitt von Ziff. X des

Mietvertrags sind "Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt (...) ohne Zustimmung des Mieters nur zulässig, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Vorbehalten bleiben die Mietzinsherabsetzungs- und Schadenersatzansprüche des Mieters". Auch diesbezüglich besteht eine Übereinstimmung mit dem Gesetzeswortlaut und der *ratio legis* von Art. 260 OR.
[...]

3.6. Das Bundesgericht legte die *ratio legis* von Art. 260 OR in BGE 135 III 112 eingehend dar. Gegenstand von Art. 260 Abs. 1 OR sei ausschliesslich das Recht des Vermieters und die entsprechende Pflicht des Mieters, Änderungen bzw. Erneuerungen der Mietsache während eines Mietverhältnisses durchzuführen bzw. zu dulden. So erlaube Art. 260 Abs. 1 OR dem Vermieter, unter bestimmten Voraussetzungen Arbeiten am Mietobjekt gegen den Willen des Mieters vorzunehmen, wobei er auf die Mieterinteressen Rücksicht zu nehmen habe. Demgegenüber schreibe die Bestimmung dem Vermieter nicht vor, jede dem Mieter zumutbare Erneuerung bzw. Änderung auch unter Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses vorzunehmen. Die Bestimmung biete dem Mieter keinen erhöhten rechtlichen Schutz gegen eine Kündigung, indem er dem Vermieter bei Renovations- bzw. Umbauarbeiten seine Anwesenheit unter den gleichen Voraussetzungen aufzwingen könnte. Zusammengefasst könne davon ausgegangen werden, dass Art. 260 OR nur die Durchführung von bestimmten Arbeiten während eines bestehenden Mietverhältnisses regle (BGE 135 III 112 E. 3.3.4, E. 3.3.5).

Sowohl aus dem Wortlaut als auch der *ratio legis* ergibt sich, dass Art. 260 OR einzig Arbeiten betrifft, die während eines Mietverhältnisses vorgenommen werden (vgl. auch CPra Bail-AUBERT, 2. Aufl. 2017, Art. 260 N 18; HIGI/WILDISEN, in: Zürcher Kommentar, Die Miete, 5. Aufl. 2019, Art. 260 N 4; BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 260 N 1). Die Berufungsklägerin beabsichtigt jedoch, die Sanierung nach Beendigung des Mietverhältnisses durchzuführen. Zudem erwog die Vorinstanz zu Recht, dass sich Art. 260 OR nur auf Erneuerungen und Änderungen beziehe, die den Verbleib des Mieters im Mietobjekt nicht infrage stellten. Vorliegend ist unbestritten, dass die Sanierungsarbeiten den Verbleib des Berufungsbeklagten im Mietobjekt unzumutbar machen. Schliesslich widerspricht die Argumentation des Berufungsbeklagten, dass die Berufungsklägerin gestützt auf Ziff. X des Mietvertrags zur vorgängigen Information verpflichtet gewesen wäre und dies für ihn zwecks Verhinderung der Kündigung zentral gewesen wäre, der bundesgerichtlichen Rechtsprechung,

wonach Art. 260 Abs. 1 OR dem Mieter gerade keinen erhöhten rechtlichen Schutz gegen eine Kündigung bietet.

3.7. Ziff. X des Mietvertrags, welcher der gesetzlichen Regelung von Art. 260 OR entspricht, ist aus diesen Gründen auf die von der Berufungsklägerin geplante Sanierung nicht anwendbar. Somit war die Berufungsklägerin nicht verpflichtet, den Berufungsbeklagten vorgängig über die geplante Sanierung zu informieren.

[...]

4.2. Rechtsprechung und Lehre

4.2.1. [...] Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; 138 III 59 E. 2.1; 136 III 190 E. 2.p.; 135 III 112 E. 4.1). Eine Kündigung des Mietverhältnisses, welche in Hinblick auf die Durchführung von umfassenden Umbau- oder Sanierungsarbeiten ausgesprochen wird, verstösst nicht gegen Treu und Glauben, wenn die Sanierungsarbeiten die Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; 140 III 496 E. 4.1 = Pra 104 [2015] Nr. 12; 135 III 112 E. 4.2; BGer 4A_142/2017 vom 3. August 2017 E. 2.2.; 4A_127/2017 vom 25. Oktober 2017 E. 2.4.). Werden die Arbeiten hingegen durch den Verbleib des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert, besteht kein schützenswerter Grund für den Vermieter, das Mietverhältnis zu kündigen (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; 140 III 496 E. 4.1; 135 III 112 E. 4.2). Eine Sanierung kann gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zudem treuwidrig und missbräuchlich sein, wenn der Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung über eine ernsthafte und bedingungslose Auszugsgarantie des Mieters verfügt, mit welcher dieser versichert, das Mietobjekt für die Dauer der Sanierungsarbeiten zu verlassen (BGE 135 III 112 E. 4.2; BGer 4A_503/2013 vom 5. März 2014 E. 4.2 = MRA 4/14, 182 ff.; 4A_126/2012 vom 3. August 2012 E. 4.2). Die Entscheidung über die Art und den Umfang der Sanierung ist grundsätzlich alleine Sache des Vermieters (BGE 135 III 122 E. 4.2).

Eine Kündigung, die gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst, ist anfechtbar, wobei im Unterschied zu Art. 2 Abs. 2 ZGB kein offensichtlicher Rechtsmissbrauch verlangt wird (vgl. Art. 271 Abs. 1 OR). Eine missbräuchliche Kündigung nach Art. 271 f. OR ist demnach nicht per se wirkungslos bzw. unwirksam oder ungültig, sondern die Partei, welche die Kündigung als missbräuch-

lich erachtet, hat dies klageweise geltend zu machen. Erhält die Partei Recht und ist die Kündigung missbräuchlich, wird die Kündigung für ungültig erklärt (vgl. AmtlBull NR vom 16. März 1989, S. 535 f., Voten LEUENBERGER, JEANPRÉTRE, HUBACH, KOLLER). Die Rechtsfolge von Art. 271 f. OR unterscheidet sich folglich wesentlich von jener von Art. 2 ZGB, Art. 21 und 23 i.V.m. Art. 31 OR.

4.2.2. [...] An dieser Rechtsprechung hält das Bundesgericht seither fest, indem es wiederholt bestätigte, dass für die Beurteilung der Treuwidrigkeit einer Kündigung im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR die Umstände im Zeitpunkt der Kündigung massgebend seien (BGE 145 III 143 E. 3.1; 142 III 91 E. 3.2.1; 138 III 59 E. 2.1).
[...]

Sodann wies das Bundesgericht wiederholt darauf hin, dass ein Mieter die Auszugsgarantie vor der Kündigung abzugeben habe und eine erst nach der Kündigung ergangene Zusage bzw. Auszugsgarantie eine gültige Kündigung nicht in eine missbräuchliche Kündigung umzuwandeln vermöge (BGer 4A_127/2017 vom 25. Oktober 2017 E. 3.2; 4A_503/2013 vom 5. März 2014 E. 4.2 = MRA 4/14, 182 ff.; 4A_126/2012 vom 3. August 2012 E. 4.2).

4.2.3. In der Lehre wird die Frage, ob das Festhalten an einer Sanierungskündigung trotz nachträglicher Auszugsgarantie rechtsmissbräuchlich ist und zur Missbräuchlichkeit bzw. Aufhebung der Kündigung führt, unterschiedlich beurteilt:

THANEI vertritt die Meinung, das Festhalten an einer Kündigung könne missbräuchlich sein, wenn der ursprünglich vorhandene Grund nachträglich weg falle (MPra-THANEI, 10. Aufl. 2022, N 29.2.5). Es treffe zwar zu, dass der Kündigungsgrund zum Zeitpunkt der Kündigung vorliegen müsse, das spätere Verhalten des Vermieters lasse jedoch Rückschlüsse auf den Willen im Zeitpunkt der Kündigung zu (THANEI, in: mp 4/19, 295 ff, 306 f. m.V.a. BGer 4A_241/2010 und BGE 137 III 389).

Auch WEHRMÜLLER ist der Auffassung, dass das Festhalten an einer Kündigung, deren Grund nachträglich weggefallen sei, als missbräuchlich angesehen werden und die Kündigung ihre Wirkung verlieren sollte. Jedoch werde gemäss herrschender Lehre und Rechtsprechung die Missbräuchlichkeit einer Kündigung lediglich für den Zeitpunkt des Aussprechens beurteilt.
[...]

KUNZ vertritt unter Verweis auf BGer 4A_414/2009 (= mp 2/10, 135 ff. = MRA 3/10, 140 ff.) die Auffassung, das Festhalten an einer Kündigung in einem laufenden Anfechtungsverfahren trotz Wegfallen des Kündigungs-

grunds könne rechts-missbräuchlich sein, falls der Vermieter kein Interesse am Weiterbestand der Kündigung vorbringen könne.
[...]

KOUMBARAKIS ist unter Verweis auf BGer 4A_383/2012 der Auffassung, dass ein Festhalten des Vermieters an einer gültig ausgesprochenen Kündigung in einem Anfechtungsverfahren bei nachträglich weggefallenem Kündigungsgrund nicht per se als treuwidrig zu erachten sei (KOUMBARAKIS, in: AJP 2023, 300 ff., 306).

4.3. Würdigung

4.3.1. Für die Beurteilung der Treuwidrigkeit einer Kündigung gemäss Art. 271 f. OR sind die Umstände im Kündigungszeitpunkt massgebend. Dass der Kündigungszeitpunkt entscheidend ist, ergibt sich aus der Natur des Kündigungsrechts als Gestaltungsrecht, das durch empfangsbedürftige Willenserklärung ausgeübt wird. Vorliegend lag die Auszugsgarantie des Berufungsbeklagten im Kündigungszeitpunkt nicht vor; der Berufungsbeklagte gab sie zu einem späteren Zeitpunkt ab. Die Feststellung der Vorinstanz, der Berufungsbeklagte habe eine ernst gemeinte Auszugsgarantie abgegeben [...], ist im Berufungsverfahren unbestritten geblieben [...]. Dem Berufungsbeklagten und der Vorinstanz ist deshalb zuzustimmen, dass mit der nachträglich ausgesprochenen Auszugsgarantie der Zweck der Sanierungskündigung (Verhinderung von Erschwerungen oder Verzögerungen bei den Sanierungsarbeiten) erreicht wurde. Der nachträgliche Wegfall des Kündigungsgrunds vermag jedoch eine gültige Kündigung nicht in eine missbräuchliche umzuwandeln. Es besteht kein Anlass, in diesem Punkt von der gefestigten Rechtsprechung abzuweichen, zumal sie mit der Natur des Kündigungsrechts als Gestaltungsrecht in Einklang steht. Die Vorinstanz kam deshalb zu Recht zum Schluss, dass die Kündigung der Berufungsklägerin gemäss Art. 271 f. OR nicht missbräuchlich war.

[...]

4.3.3. Eine Lücke im Gesetz besteht, wenn sich eine Regelung als unvollständig erweist, weil sie jede Antwort auf die sich stellende Rechtsfrage schuldig bleibt. Hat der Gesetzgeber eine Rechtsfrage nicht übersehen, sondern stillschweigend – im negativen Sinn – mitentschieden (so genanntes qualifiziertes Schweigen), bleibt kein Raum für richterliche Lückenfüllung. Eine Gesetzeslücke, die vom Gericht zu füllen ist, liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dann vor, wenn der Gesetzgeber etwas zu regeln unterlassen hat, was er hätte regeln sollen, und

dem Gesetz diesbezüglich weder nach seinem Wortlaut noch nach dem durch Auslegung zu ermittelnden Inhalt eine Vorschrift entnommen werden kann (BGE 141 IV 298 E. 1.3.1). Das Gesetz muss in erster Linie aus sich selbst heraus, das heisst nach seinem Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihm zugrunde liegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode ausgelegt werden. Dabei befolgt das Bundesgericht einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es ab, die einzelnen Auslegungselemente hierarchisch zu ordnen (anstatt vieler: BGE 141 II 262 E. 4.1 m.w.H.).

4.3.4. Die Bestimmungen von Art. 271 f. OR gehören zum "Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen" (Art. 271 – 273c OR) bzw. zur "Anfechtbarkeit der Kündigung" (Art. 271 ff. OR) und wurden im Rahmen der Mietrechtsrevision, die per 1. Juli 1990 in Kraft trat, eingeführt. Der Wortlaut von Art. 271 f. OR ist in allen Amtssprachen eindeutig: Erfasst wird die "Kündigung", "le congé", "la disdetta". Folglich bezieht sich der Wortlaut von Art. 271 f. OR auf die Kündigung und damit auf die Ausübung des Kündigungsrechts, was sich auch klar aus den Gesetzesmaterialien ergibt. Gemäss der Botschaft stellen Art. 271 f. OR eine Konkretisierung der Verpflichtung zu einem Verhalten nach Treu und Glauben bei der Ausübung von Rechten nach Art. 2 ZGB dar (Botschaft 1985, BBl 1985 I 1389, S. 1458). In der parlamentarischen Beratung wurde wiederholt von der Aussprache der Kündigung respektive der Ausübung eines Rechts (des Kündigungsrechts) gesprochen (AmtlBull NR, 1989, S. 1878 Votum HUBACHER; AmtlBull SR, 1989, S. 429 f. Voten PILLER, KOLLER; AmtlBull NR, 1989, S. 534 f., Voten KOLLER, FISCHER). Auch mit Blick auf die *ratio legis* der Norm ist aus der Eigenschaft des Kündigungsrechts als Gestaltungsrecht zu folgern, dass Art. 271 ff. OR einzig die gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossende Ausübung des Kündigungsrechts, nicht aber den nachträglichen Wegfall eines Kündigungsgrundes erfassen. Der Gesetzgeber hat mit Art. 271 OR keine Regelung geschaffen, durch die ein aufgelöstes Rechtsverhältnis wieder begründet werden könnte. Ein nachträglicher Wegfall des Kündigungsgrundes bzw. ein missbräuchliches Festhalten an einer rechtmässig ausgesprochenen Kündigung wird von Art. 271 f. OR nicht erfasst. Nach dem Gesagten handelt es sich um ein qualifiziertes Schweigen und nicht um eine Lücke, die durch richterliche Auslegung zu füllen wäre.

5. Festhalten an der Kündigung als offener Rechtsmissbrauch

5.1. Die Frage, ob das Festhalten an einer Kündigung trotz nachträglich weggefallenem Kündigungsgrund rechtsmissbräuchlich ist und ihr infolgedessen die Wirkungen zu versagen sind, hat das Bundesgericht, soweit ersichtlich, noch nicht beantwortet. Im Entscheid BGE 4A_142/2017 wurde diese Frage explizit und im Entscheid BGE 4A_503/2013 (= MRA 4/14, 182 ff.) implizit offengelassen.

5.2. Das Rechtsmissbrauchsverbot gemäss Art. 2 Abs. 2 ZGB versagt einem formell bestehenden Recht den Rechtsschutz, wenn das Recht unter den konkreten Umständen in einer Art ausgeübt wurde, die dem Rechtsgedanken krass zuwiderläuft, oder wenn das unter ganz bestimmten Umständen ausgeübte Recht als solches in krassem Widerspruch zur Rechtsidee eines fairen Interessenausgleichs steht. Der zuletzt genannte Anwendungsfall liegt vor, wenn es der formell bestehenden Rechtsposition an jener (minimalsten) Rechtfertigung mangelt, derer es im Rahmen eines dem Gerechtigkeitsgedanken verpflichteten Rechtsordnung bedarf (BK ZGB-HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, 2012, Art. 2 N 46 m.V.a. BGE 134 III 52 E. 2.1).

Art. 2 Abs. 2 ZGB verweigert nicht bei jedem, sondern nur bei offenbarem Rechtsmissbrauch den Rechtsschutz. Gemäss der Praxis des Bundesgerichts ist offener Rechtsmissbrauch nur mit Zurückhaltung anzunehmen und im Zweifel ist das formelle Recht zu schützen und ein Rechtsmissbrauch zu verneinen (BGE 143 III 666 E. 4.2; 137 III 433 E. 4.4). Bisweilen spricht das Bundesgericht bei der Anwendung des Rechtsmissbrauchsverbots von "grösster Zurückhaltung" bzw. "très restrictif" (BGE 131 III 222 E. 4.2; BGE 5A_655/2010 vom 5. Mai 2011 E. 2.2.1). [...]

5.3. Wie erwähnt, ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass mit der vom Berufungsbeklagten nachträglich abgegebenen Auszugsgarantie der Kündigungszweck erreicht wurde [...]. Hätte der Berufungsbeklagte die Auszugsgarantie vor der Kündigung abgegeben, wäre die Kündigung der Berufungsklägerin treuwidrig und missbräuchlich [...]. Mit der unmittelbaren Nähe der Mietwohnung zur Alterswohnung seiner betagten Mutter machte der Berufungsbeklagte von Beginn weg nachvollziehbare, persönliche Gründe für die Rückkehr in das Mietobjekt geltend [...]. Dass die Berufungsklägerin an der Kündigung festhält, obwohl mit dem vom Berufungsbeklagten garantierten Auszug einer reibungslosen Durchführung des Sanierungsvorhabens nichts im Wege steht und der Berufungsbeklagte einen nachvollziehbaren persönlichen Grund für die Rückkehr in

das Mietobjekt geltend macht, erscheint in der Tat nicht ohne weiteres nachvollziehbar. Auch wenn an der Sanierungsabsicht der Berufungsklägerin kein Zweifel besteht, wirft ihre Argumentation doch die Frage auf, ob es ihr tatsächlich in erster Linie um die störungsfreie Durchführung des Sanierungsvorhabens geht. Jedenfalls dürfte auch der anwaltlich vertretenen Berufungsklägerin klar sein, dass die Aufnahme auf eine Interessentenliste für die Neuvermietung der Mietwohnungen dem Berufungsbeklagten keinen verbindlichen Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrags verschafft hätte. Die Behauptung, der Berufungsbeklagte wäre durch einen neuen Vertrag nicht schlechter gestellt worden [...], trifft daher nicht zu. Entsprechend kann der Kritik der Berufungsklägerin an den diesbezüglichen vorinstanzlichen Erwägungen nicht gefolgt werden. Auch den erstinstanzlichen Ausführungen, wonach die Anfechtung des Anfangsmietzinses hinsichtlich des Nachweises der Missbrauchsgründe nicht mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung wegen wertvermehrender Investitionen gleichgesetzt werden könne [...], vermag die Berufungsklägerin nichts Stichhaltiges entgegenzusetzen.

[...]

5.6. Nach dem Ausgeführten ist die Rechtsposition der Berufungsklägerin zu schützen. Das Festhalten der Berufungsklägerin an der Kündigung stellt keine Verletzung des Rechtsmissbrauchsverbots nach Art. 2 Abs. 2 ZGB dar. Im Ergebnis ist die Berufung gutzuheissen. Das vorinstanzliche Urteil ist aufzuheben und das Rechtsbegehren der Klage ist abzuweisen. Die Sache ist an die Vorinstanz zurückzuweisen, um über das Erstreckungsbegehren [...] des Berufungsbeklagten zu entscheiden.

Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 13. November 2024
(NG240007-O/U)

Le défaut de comparution à l'audience de conciliation est-il justifié ?

Que la locataire ait indiqué au curateur qu'elle n'ouvrait pas ses courriers de peur d'y découvrir de mauvaises nouvelles en lien avec son bail, ou qu'elle ne souhaitait pas collaborer avec lui ou avec le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant ne suffit pas à démontrer qu'elle souffrait d'une incapacité de discernement s'opposant à sa participation à l'audience de conciliation. Le certificat médical établi par son médecin-traitant ne mentionne pas d'altération de ses facultés de discernement.

Ist das Nichterscheinen zur Schlichtungsverhandlung gerechtfertigt?

Als Beweis für ihre Urteilsunfähigkeit und als Rechtfertigung für ihr Nichterscheinen an der Schlichtungsverhandlung reicht es nicht aus, dass die Mieterin gegenüber ihrem Beistand erklärt hatte, ihre Post aus Angst vor schlechten Nachrichten in Zusammenhang mit ihrem Mietvertrag nicht zu öffnen und mit dem Beistand oder dem Kindes- und Erwachsenenschutzgericht nicht zusammenarbeiten zu wollen. Eine Beeinträchtigung ihrer Urteilsfähigkeit ist in dem von ihrem behandelnden Arzt ausgestellten Arztzeugnis nicht erwähnt.

La mancata comparizione all'udienza di conciliazione è giustificata?

Il fatto che l'inquilina abbia dichiarato al curatore di non aprire la corrispondenza per paura di leggersi brutte notizie in relazione al proprio contratto di locazione e che non intendesse collaborare né con il medesimo né con il *Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant* non è sufficiente per dimostrare un'incapacità di discernimento tale da impedirle di presenziare all'udienza di conciliazione. Il certificato rilasciato dal medico curante non riporta alcuna alterazione della facoltà di discernimento.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail du 18 août 1975 portant sur la location d'un appartement de trois pièces à Genève. La locataire (appelante) est née le 22 avril 1937.

En décembre 2021, la police a dû procéder à l'ouverture de l'appartement de la locataire, suite à une suspicion d'incendie. Le rapport établi par la police et transmis au Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant (TPAE) relève que l'appartement était particulièrement sale, délabré et encombré.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 12 septembre 2022, le TPAE a nommé un avocat aux fonctions de curateur de représentation et de gestion de la locataire, notamment chargé de représenter l'intéressée dans ses rapports avec les tiers, en particulier s'agissant de toute problématique en lien avec son logement.

Par avis du 31 mai 2023, la bailleresse (intimée) a résilié le bail de la locataire avec effet au 31 janvier 2024. Le 29 juin 2023, le curateur de la locataire a contesté ce congé par devant la Commission, faisant valoir que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi.

Le 21 juillet 2023, le curateur a reçu une convocation à une audience de conciliation fixée le 13 septembre 2023. Le curateur a informé par téléphone et par écrit la locataire qu'elle devait se rendre à cette audience.

La locataire (appelante) ne s'est pas présentée à l'audience de conciliation du 13 septembre 2023. Son curateur s'y est rendu. Il a requis le 13 octobre 2023 la restitution du défaut à l'audience du 13 septembre et la dispense de comparution pour la locataire lors de la nouvelle audience. Cette requête a été rejetée le 9 novembre 2023. Le curateur a formé appel de cette décision.

Extrait des considérants

3.1.4 Selon l'art. 16 CC, toute personne qui n'est pas privée de la faculté d'agir raisonnablement en raison de son jeune âge, de déficience mentale, de troubles psychiques, d'ivresse ou d'autres causes semblables est capable de discernement.

La capacité de discernement est présumée. C'est à la personne qui invoque l'incapacité de discernement qu'il revient de la prouver. En particulier, le grand âge n'entraîne pas comme tel la présomption d'incapacité (WERRO/SCHMIDLIN, Commentaire romand, 2024, n. 63 ad art. 16 CC).

La capacité de discernement est une notion relative, qui s'apprécie concrètement par rapport à un acte déterminé (WERRO/SCHMIDLIN, op. cit., n. 51 ad art. 16 CC).

Les moyens aptes à mettre en cause la présomption de capacité de discernement sont les témoignages et les expertises, ces dernières ayant une portée particulière en matière de déficience mentale et de troubles psychiques (WERRO/SCHMIDLIN, op. cit., n. 71 ad art. 16 CC).

3.2 En l'espèce, il convient de retenir que, conformément à la jurisprudence de la Cour, la présence de l'appelante à l'audience de conciliation du 13 septembre 2023 était nécessaire puisque celle-ci a l'exercice des droits civils.

L'on ne saurait en effet retenir, au vu des éléments figurant au dossier, qu'il est établi que l'appelante n'avait pas la capacité de discernement pour être en mesure de comparaître à l'audience de la Commission du 13 septembre 2023.

En l'absence de témoignage ou d'expertise probants, les seuls allégués du curateur en ce sens ne sont pas suffisants. En particulier, le fait que l'appelante aurait indiqué au curateur qu'elle préférerait ne pas ouvrir les courriers qu'elle recevait de peur d'y découvrir de mauvaises nouvelles en lien avec son bail, ne suffit pas à démontrer que celle-ci souffrait d'une incapacité de discernement s'opposant à sa participation à l'audience de conciliation litigieuse.

Le fait qu'elle ne souhaite pas collaborer avec son curateur ou le TPAE n'est pas non plus un indice suffisant en ce sens.

Le certificat médical établi par le médecin-traitant de l'appelante, qui relève uniquement que l'appelante a des problèmes d'audition, ne mentionne d'ailleurs aucune altération de ses facultés de discernement. Dans sa décision du 24 juillet 2023, le TPAE n'a pas non plus retenu que l'appelante était incapable de discernement, se limitant à relever qu'il était difficile de déterminer si elle souffrait d'une quelconque affection ou si elle était dans un état de faiblesse.

Il ressort en outre du dossier que l'appelante est en mesure de se déplacer, de se rendre en France chez sa sœur et de prendre des initiatives comme celle de venir récupérer les clés de son appartement à l'étude de son curateur ou réclamer le rétablissement de l'accès à ses comptes bancaires.

Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que la Commission a retenu que la présence de l'appelante à l'audience du 13 septembre 2023 était nécessaire.

La Commission n'a pas été saisie en temps utile d'une demande tendant à dispenser l'appelante de comparaître à cette audience. Contrairement à ce que soutient le cu-

rateur de celle-ci, le fait qu'il ait exposé à la Commission, lors de l'audience du 13 septembre 2023, que sa protégée était sous curatelle de représentation et de gestion et qu'il n'avait pas réussi à la joindre ne pouvait être interprété comme une demande de dispense de comparaître.

L'appelante a dès lors bien fait défaut lors de ladite audience, ce que la Commission a constaté à juste titre.

Il convient par conséquent d'examiner si c'est à bon droit que la Commission a rejeté la requête de restitution de défaut présentée par l'appelante.

4. La Commission a retenu dans sa décision du 9 novembre 2023 que la requête de restitution du défaut était tardive car déposée plus de dix jours après l'audience, étant précisé que le curateur de l'appelante n'avait pas expliqué les causes de ce retard. En tout état de cause, les motifs invoqués ne pouvaient pas être retenus, le certificat médical produit n'attestant pas d'un empêchement de comparaître, étant souligné que l'âge de l'appelante ne constituait pas un juste motif à lui seul.

Le curateur de l'appelante fait valoir que la requête de restitution n'a pas été déposée hors délai puisque la cause du défaut n'a pas disparu. L'appelante avait toujours les mêmes difficultés. Plus particulièrement, elle ne comprenait pas le sens de la curatelle instaurée en sa faveur, continuait d'être méfiante, âgée et difficile à joindre. Elle ne venait pas non plus aux audiences du TPAE et le curateur ne pouvait pas garantir qu'elle se présenterait à une audience de conciliation convoquée par hypothèse ultérieurement. La Commission avait fait preuve de formalisme excessif en rejetant la requête de restitution.

4.1 Selon l'art. 148 al. 1 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère. La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 2). Si une décision a été communiquée, la restitution ne peut être requise que dans les six mois qui suivent l'entrée en force de la décision (al. 3).

L'empêchement non fautif cesse et le délai de restitution de dix jours commence à courir dès que l'avocat est en mesure soit d'exécuter lui-même l'acte de procédure omis, soit d'en confier le soin à un remplaçant apte à le faire, soit encore d'attirer l'attention de son client sur la nécessité d'observer un délai (ATF 119 II 86).

Une partie doit se laisser imputer la faute de son représentant. (ATF 119 II 86 consid. 2, JdT 1994 I 55, SJ 1993,

237; arrêt du Tribunal fédéral 5A_393/2013 du 17 octobre 2013 consid. 2.4).

4.2 En l'espèce, la demande de restitution de défaut pouvait parfaitement être formée par le curateur de l'appelante dans les dix jours suivant l'audience du 13 septembre 2023. Le fait que l'état de sa protégée ne se soit pas modifié depuis la date de ladite audience est dénué de pertinence.

Cela est d'autant plus vrai que le curateur admet s'être entretenu avec l'appelante le 22 septembre 2023, soit avant l'expiration du délai pour former une demande de restitution.

En outre, la persistance des troubles de l'appelante qu'il allègue ne l'a pas empêché de former une demande de restitution le 13 octobre 2023.

La Commission a dès lors constaté à juste titre que le délai prévu par l'art. 148 al. 2 CPC n'avait pas été respecté, ce qui entraînait le rejet de la demande de restitution.

Ce faisant, elle n'a pas fait preuve de formalisme excessif, contrairement à ce que soutient le curateur de l'appelante. Celui-ci prétend que le délai était impossible à appliquer dans le cas d'espèce mais n'explique pas concrètement pour quel motif.

Le délai pour former la requête de restitution du défaut n'ayant pas été respecté, la décision de la Commission du 9 novembre 2023 peut être confirmée, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner s'il existait ou non un motif justifiant la restitution du défaut in casu.

Arrêt de la Cour de Justice de Genève du 25 juin 2024
(ACJC/831/2024)

Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Die Mieterin erhielt vom Vermieter eine Mietzinsminderung zugesprochen, zahlbar einmalig bei Beendigung der Bauphase. Die Bezahlung des Mietzinses ist verspätet, wenn sie zwei Tage nach dem Ende der Nachfrist eingeht. Die Verrechnungseinrede muss vor der Zahlungsverzugskündigung ausgesprochen worden sein, damit die Minderung mit den ausstehenden Mietzinsen verrechnet werden kann.

Résiliation pour cause de retard de paiement

Le bailleur a accordé à la locataire une réduction de loyer, payable en une fois à la fin des travaux. Le paiement du loyer est considéré comme tardif lorsqu'il intervient à compter de deux jours après l'expiration du délai supplémentaire. L'exception de compensation doit avoir été invoquée avant la résiliation pour retard de paiement pour que la réduction puisse être compensée avec les loyers impayés.

Disdetta per ritardo nel pagamento

Il locatore ha concesso alla locataria una riduzione dell'affitto, versabile in una soluzione unica alla fine dei lavori. Il versamento dell'affitto è da considerarsi in ritardo quando giunge due giorni dopo la scadenza del termine supplementare. Un'eccezione di compensazione deve essere pronunciata prima della disdetta per ritardo nel pagamento affinché la riduzione possa essere compensata con gli affitti non ancora corrisposti.

Sachverhalt

Der Kläger ist seit Dezember 2000 Mieter von Büroräumlichkeiten in einer Liegenschaft, die später von der Beklagten (Vermieterin) erworben wurde. Der Mietzins belief sich zuletzt auf CHF 2'720.– pro Monat, inklusive Akontozahlungen für Nebenkosten.

Mit Schreiben vom 7. Januar 2022 teilte die Beklagte dem Kläger mit, dass aufgrund von Bauarbeiten im Nachbargebäude eine Mietzinsreduktion vorgesehen sei. Zugleich wurde festgehalten, dass diese Reduktion ohne Anerkennung einer Rechtspflicht erfolge und nach Abschluss der Bauarbeiten einmalig ausbezahlt werde. Der Kläger reagierte auf dieses Schreiben nicht und entrichtete den Mietzins während über eines Jahres weiterhin vollumfänglich.

Im März 2023 stellte die Beklagte fest, dass der Kläger die Mietzinse für Februar und März 2023 nicht bezahlt hatte. Sie setzte ihm eine Nachfrist von 30 Tagen zur Bezahlung der ausstehenden Beträge und verband diese mit einer Kündigungsandrohung. Innerhalb dieser Frist leistete der Kläger eine Zahlung in der Höhe einer Monatsmiete sowie einen Teilbetrag einer weiteren Monatsmiete. Da er auch die Miete für April nicht fristgerecht entrichtete, mahnte die Beklagte mit Schreiben vom 12. April 2023 erneut den noch offenen Betrag von CHF 3'220.–, setzte eine weitere Nachfrist an und drohte wiederum die Kündigung an.

Der Kläger bestritt, mit Mietzinszahlungen in Rückstand geraten zu sein. Er machte geltend, ihm stehe infolge der Bauimmissionen ein Anspruch auf Mietzinsminderung zu, deren Umfang die von der Beklagten verlangten Beträge übersteige. Zudem sei strittig gewesen, ob eine Verrechnung mit den behaupteten Minderungsansprüchen zulässig sei. Überdies warf er der Beklagten Rechtsmissbrauch vor, indem sie einen Restbetrag von CHF 500.– geltend gemacht habe. Der Kläger beantragte daher die Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung, eventualiter eine Erstreckung des Mietverhältnisses um ein Jahr sowie die Zusprechung einer Entschädigung von CHF 4'500.– zuzüglich Zinsen wegen der Bauimmissionen.

Erwägungen

III. Rechtliche Würdigung

1. Ausserordentliche Kündigung infolge Zahlungsrückstand (Art. 257d OR)

1.1. Gültigkeit der ausserordentlichen Kündigung infolge Zahlungsrückstand

1.1.1. Rechtliches

a) Art. 257d Abs. 1 OR besagt, dass der Vermieter dem Mieter bei Verzug der Zahlung von Mietzinsen oder Nebenkosten schriftlich eine Zahlungsfrist mit einer Kündigungsandrohung für den Fall, dass die Frist unbenutzt verstreichen sollte, ansetzen kann. Abs. 2 führt aus, dass der Vermieter als Folge der nicht fristgemässen Zahlung bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen kann.

[...]

e) Die Rechtsprechung lässt nur ausnahmsweise zu, dass eine infolge Zahlungsrückstand des Mieters ausgesprochene Kündigung gegen Treu und Glauben im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR verstösst. Dies kann unter anderem dann der Fall sein, wenn der ausstehende Betrag unbedeutend ist oder wenn die Zahlung sehr kurz nach Ablauf der Frist erfolgt, d.h. höchstens ein oder zwei Tage verspätet (BGer 4A_306/2015 vom 14. Oktober 2015, E. 2, m.w.H.). Ein Mieter, der erst kurz nach Ablauf der Frist eine ausstehende Miete bezahlt, kann sich aber nur dann auf Art. 271 Abs. 1 OR berufen und die Kündigung anfechten, wenn er den Mietzins bisher immer pünktlich bezahlt hat (BGer 4A_549/2013 vom 7. November 2013, E. 4). Die Geringfügigkeit der ausstehenden Mietzinsforderung wird als solche bestimmt und nicht im Verhältnis zur Monatsmiete oder zum Betrag, der seit Beginn des Mietverhältnisses bereits als Miete gezahlt wurde. Weiter ist der Begriff der «Geringfügigkeit» restriktiv auszulegen, da ansonsten der Mieter beschliessen könnte, gewisse Beträge nicht zu bezahlen, ohne eine Kündigung zu riskieren (BGE 140 III 591, E. 2).

1.1.2. Subsumtion

a) Mit Schreiben vom 10. März 2023 setzte die Beklagte dem Kläger eine 30-tägige Nachfrist mit Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d OR an und mahnte den offenen Betrag von zwei Bruttomonatsmieten in Höhe von total CHF 5'440.— [...]. Das Schreiben wurde dem Kläger am 13. März 2023 zugestellt [...], womit die 30-tägige Nachfrist bis am 12. April 2023 lief. Nach den erfolgten

Zahlungen vom 13. März 2023 in Höhe von CHF 2'720.— sowie vom 12. April 2023 in Höhe von CHF 2'220.— [...] bestand nach Ablauf der 30-tägigen Nachfrist ein Ausstand über CHF 500.— (CHF 5'440.— - CHF 2'720.— - CHF 2'220.—).

b) Mit Schreiben vom 12. April 2023 setzte die Beklagte dem Kläger erneut eine 30-tägige Nachfrist mit Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d OR an und mahnte den weiterhin bestehenden Ausstand von CHF 500.— sowie den mittlerweile fällig gewordenen Bruttomietzins für den Monat April in Höhe von CHF 2'720.—, total CHF 3'220.— [...]. Das besagte Schreiben wurde dem Kläger am 17. April 2023 zugestellt [...], womit die 30-tägige Nachfrist bis am 17. Mai 2023 lief. Während dieser Zahlungsfrist gingen aktenkundig keine Zahlungen des Klägers ein, weshalb am Ende der Zahlungsfrist ein Ausstand in Höhe von CHF 3'220.— bestand. Die Zahlung des Klägers in Höhe von CHF 2'720.— weist eine Valuta vom 19. Mai 2023 auf und erfolgte somit zwei Tage verspätet [...]. Als der im März gemahnte Ausstand nicht vollständig und der im April 2023 gemahnte Ausstand nicht (rechtzeitig) bezahlt wurde, kündigte die Beklagte mit Schreiben vom 10. Juli 2023 ausserordentlich unter Einhaltung der Formvorschrift und der gesetzlichen Frist von 30 Tagen (vgl. Art. 257d Abs. 2 OR) auf den 31. August 2023 [...].

[...]

e) Erst am 19. Mai 2023 beglich der Kläger CHF 2'720.— der offenen CHF 3'220.—, CHF 500.— blieben unbezahlt (vgl. oben E. III.1.1.2.b). Nachfolgend ist zu prüfen, ob die von der Beklagten ausgesprochen Kündigung allenfalls gegen Treu und Glauben verstösst (vgl. zur Rechtsprechung oben E. III.1.1.1.e), da der Kläger zwar nicht den ganzen ausstehenden Betrag, aber immerhin CHF 2'720.— zwei Tage nach Ablauf der Zahlungsfrist bezahlte.

f) Aus den eingereichten Unterlagen ist ersichtlich, dass der Kläger in der Vergangenheit – sicherlich seit 2020 – immer wieder verspätet und oft erst innerhalb der gesetzten Nachfrist von 30 Tagen nach Art. 257d OR die Miete bezahlte. So machte die Beklagte den Kläger am 19. Oktober 2020 auf die ausstehende Mietzinse der Monate Juni, August und September 2020 aufmerksam [...]. Nachdem der Kläger diese Mietzinse beglichen hatte, bezahlte er in der Folge die Mietzinse für die Monate November und Dezember 2020 nicht, worauf ihn die Beklagte im Januar 2021 hinwies [...]. Im Oktober 2022 musste die Beklagte den Kläger abermals darauf aufmerksam machen, dass dieser

die Mietzinse jeweils erst im nachfolgenden Monat oder nicht regelmässig bezahle; dies obschon im Mietvertrag klar geregelt sei, dass die Miete am Ersten des Monats zu bezahlen sei. Die Beklagte wies den Kläger darauf hin, dass dies seine letzte Chance sei, die offenen Beträge pünktlich und fristgerecht zu bezahlen. Sollte sich die Zahlungsmoral des Klägers im Jahr 2023 nicht bessern, werde die Beklagte von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen [...]. Im März 2023 mahnte die Beklagte den Kläger sodann für zwei ausstehende Mietzinsforderungen (Februar und März 2023) und drohte dem Kläger mit einer Kündigung nach Art. 257d OR [...]. Innert der angesetzten Nachfrist zahlte der Kläger von den ausstehenden CHF 5'440.— lediglich CHF 4'940.—, somit blieben CHF 500.— offen. Diese CHF 500.— ebenso wie die Miete für den April 2023 zahlte der Kläger innert neu angesetzter Nachfrist abermals nicht (vgl. hierzu oben E. III.1.1.2.a-b).

g) Aufgrund des soeben Ausgeführten ist erstellt, dass der Kläger seine Mietzinse in den vergangenen Jahren oft schleppend und teils erst innert der gesetzten Nachfristen bezahlte. Der Kläger bestätigte dies anlässlich der gerichtlichen Hauptverhandlung sodann gleich selber, indem er angab, es sei sein Recht, erst innert der Nachfrist zu bezahlen [...]. Vor diesem Hintergrund ist der Kläger nicht zu hören, wenn er vorbringt, die Kündigung der Beklagten sei rechtsmissbräuchlich, da der Ausstand lediglich CHF 500.— betragen habe. Nach der (verspäteten) Zahlung vom 19. Mai 2023 (Zahlungsfrist bis 17. Mai 2023, vgl. oben E. III.1.1.2.b) verblieb weiterhin ein (gemahnter) Ausstand in Höhe von CHF 500.—, welchen der Kläger absichtlich unbezahlt liess [...]. Das Bundesgericht erachtet einen Ausstand von CHF 164.60 nicht als unerheblich, wenn der Mieter der Zahlungsaufforderung bewusst nicht Folge leistet, auch wenn Mietzins und Nebenkosten davor während rund 40 Jahren regelmässig beglichen wurden (Mietrecht für die Praxis, 9. Auflage, Zürich 2016, S. 715, N 27.2.9.1). Der ausstehende Betrag von CHF 500.— ist gerade auch vor der oben erwähnten Zahlungshistorie des Klägers nicht als unbedeutend resp. geringfügig zu qualifizieren. Somit verstösst die vorliegende Kündigung selbst unter Berücksichtigung der (verspäteten) Zahlung vom 19. Mai 2023 in der Höhe von CHF 2'720.— (ausstehend: CHF 3'220.— [...], vgl. auch oben E. III.1.1.2.b) nicht gegen Treu und Glauben. Folglich ist die Kündigung nicht wegen eines Verstosses gegen Treu und Glauben anfechtbar.

h) Nach dem Gesagten ist die Kündigung durch die Beklagte rechtmässig erfolgt. Es bleibt nachfolgend zu prüfen, ob

die vom Kläger geltend gemachte Verrechnungseinrede Einfluss auf die Gültigkeit der Kündigung hat.

1.2. Einfluss einer Verrechnungserklärung auf die Gültigkeit der Kündigung

1.2.1. Rechtliches

Damit eine Verrechnung eintreten kann, muss der Schuldner dies dem Gläubiger gemäss Art. 124 Abs. 1 OR zu erkennen geben. Im Falle einer Verrechnung wird angenommen, dass Forderung und Gegenforderung, soweit sie sich ausgleichen, schon im Zeitpunkt getilgt wurden, in dem sie zur Verrechnung einander gegenüberstanden (Art. 124 Abs. 2 OR). Es muss zudem eine einseitige Verrechnungserklärung vorliegen, damit Verrechnungswirkungen herbeigeführt werden können. Die Verrechnungserklärung ist empfangsbedürftig (vgl. BSK OR I-MÜLLER, N 1 zu Art. 124 OR). Eine allfällige Verrechnungserklärung ist für die Gültigkeit der Kündigung irrelevant, wenn sie vom Mieter erst nach erfolgter Kündigung des Vermieters ausgesprochen wird. Für die Wirksamkeit der Kündigung kommt es grundsätzlich nur auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der Kündigung an. Die spätere Verrechnungserklärung hat demzufolge zwar einen rückwirkenden Tilgungseffekt, ändert aber nichts mehr an der Gültigkeit der Kündigung (BSK OR I-WEBER, N 6a zu Art. 257d OR mit Hinweisen auf BGer 4A_739/2011 vom 3. April 2012 und BGE 119 II 241).

[...]

1.4. Fazit zur ausserordentlichen Kündigung

Alle gesetzlichen Vorschriften, die bei Zahlungsrückständen des Mieters gemäss Art. 257d OR zu beachten sind, wurden – wie oben ausgeführt wurde – eingehalten. Die gültige und wirksame Kündigung bewirkt die Beendigung des Mietverhältnisses und damit das Erlöschen aller Vertragserfüllungspflichten. Der Mieter muss die Sache auf den Kündigungstermin zurückgeben (Art. 267 Abs. 1 OR). Verweigert der Mieter die Rückgabe, so vollzieht sich die Durchsetzung des Rückgabeanspruchs bei unbeweglichen Sachen durch Ausweisung des Mieters.

[...]

3. Mietzinsreduktion

3.1. Rechtliche Grundlagen

Gemäss Art. 259d OR kann der Mieter vom Vermieter verlangen, den Mietzins herabzusetzen, wenn er im Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt ist. Darunter fallen gemäss herrschender Rechtsprechung auch Mängel, auf die der Vermieter keinen Einfluss nehmen kann, wie etwa

benachbarte Baustellen oder die starke Zunahme von Bahn- oder Fluglärm (vgl. anstelle vieler: BGer 4C_377/2004 vom 2. Dezember 2004, E. 2.1). Die Mietzinsminderung dient als Wertausgleich (BSK OR I-WEBER, N 1 zu Art. 259d OR). Beginn, Ende und Ausmass der Minderung werden grundsätzlich durch den konkreten Mangel und dessen Kenntnis seitens des Vermieters fixiert. Es ist von einer gesetzlichen Verminderung des geschuldeten Mietzinses auszugehen, solange die Voraussetzungen der Minderung bestehen. Der Mieter kann seinen Anspruch grundsätzlich jederzeit geltend machen, auch noch nach Behebung des Mangels und selbst nach Beendigung des Mietverhältnisses (vgl. zum Ganzen: BSK OR I-WEBER, N 4 zu Art. 259d OR).

3.2. Anspruch des Klägers

Vorliegend erklärte die Beklagte im Schreiben vom 7. Januar 2022 an den Kläger, dass alle Mieter, welche Räumlichkeiten direkt zur Nachbarfassade mieteten, eine Mietzinsentschädigung infolge Lärm- und Staubemissionen erhalten würden. Wortwörtlich führt die Beklagte im besagten Schreiben Folgendes aus [...]: «Der Anspruch [auf Mietzinsreduktion von 10 % für Gewerbe- und Büromieter] besteht ab dem Baustart 06.12.2021 bis zur Vollendung des Ersatzneubaus im Rohbau 2. Für die Innenausbauten (Edelrohbau) werden keine Entschädigungen ausgesprochen. Da zurzeit noch kein Bauprogramm durch die Firma Marti AG erstellt wurde, können wir Ihnen die genaue Zeitspanne der Mietzinsreduktion noch nicht mitteilen. Die Reduktion wird einmalig ausbezahlt nach Vollendung des Umbaus und erfolgt unpräjudiziell und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht.» Die Formulierung der Beklagten lässt nicht vermuten, dass hier eine Reaktion seitens der Mieter verlangt würde. Es wird beispielsweise explizit ausgeführt, dass «ein Anspruch besteht». [...]

[...]

3.3. Höhe der Reduktion

Im Schreiben vom 7. Januar 2022 verspricht die Beklagte den Gewerbe- und Büromieter 10 % Reduktion der Nettomiete [...]. Der Kläger hatte zuvor eine Reduktion um mehr als 10 % erwogen, verzichtete aber auf ein entsprechendes Herabsetzungsbegehren [...]. Der Nettomietzins des Klägers beträgt CHF 2'450.— monatlich (vgl. oben E. II.3.1) zuzüglich einer Akontozahlung an die Nebenkosten, welche vorliegend nicht zu beachten ist, da lediglich der Nettomietzins reduziert werden soll. 10 % von der Nettomiete entsprechen CHF 245.— pro Monat. Die Reduktion von nicht vollständig betroffenen Monaten ist *pro rata temporis* zu berechnen.

3.4. Dauer der Mietzinsreduktion

Vorliegend ist im Schreiben der Beklagten vom 7. Januar 2023 ausgeführt, dass die Mietzinsreduktion bis zum Ende der Bauarbeiten des «Rohbaus 2» gewährt wird [...]. Die Beklagte führt aus, dass die Bauarbeiten des «Rohbaus 2» im März 2023 beendet gewesen seien, und untermauert dies mit der E-Mail vom 5. Juli 2023 von Herr V., Bauleiter der Umbauarbeiten [...]. Der Kläger erklärt hingegen, dass die Bauarbeiten des Rohbaus 2 bis Ende Juni 2023 gedauert hätten [...]. Hierzu legte der Kläger eine E-Mail vom 23. August 2023 von Herr V. ins Recht. Darin bestätigt V., dass im Mai 2023 Arbeiten an der Kanalisation im Hinterhof, im Juni 2023 Belagsarbeiten im Hinterhof sowie letzte Arbeiten an Balkonaufbauten vorgenommen worden seien [...]. Der Kläger legte weiter ein Dokument ins Recht, welches Bauarbeiten an Gebäuden nach der sogenannten «Baukostenplanung (BKP)» unterschiedlichen Phasen zuteilt [...]. Die ausgeführten Arbeiten nach März 2023 hätten, so der Kläger, eigentlich zuvor gemacht werden sollen und fielen daher noch vor den «Rohbau 1». Der Balkonanbau würde unter Rohbau 1 fallen. Die Bauphase «Rohbau 2» sei entsprechend im März 2023 noch nicht abgeschlossen gewesen [...].

Der Kläger trägt vorliegend die Beweislast gemäss Art. 8 ZGB, dass die Bauphase «Rohbau 2» erst im Juni 2023 abgeschlossen war. Aus dem von ihm eingereichten Dokument [...] ist für das Gericht nicht abschliessend erkennbar, ob die von ihm genannten Arbeiten nach März 2023 zum Rohbau 2 gehören oder in eine vorherige Bauphase. Die Kanalisationsarbeiten im Hinterhof könnten ebenfalls unter Ziffer 411 (Baumeisterarbeiten, Ausführung der Kanalisationsarbeiten nach den behördlichen Vorschriften im Trennsystem) zu subsumieren sein, was zu den sog. «Umgebungsarbeiten» gehört [...]. Die «letzten Arbeiten an Balkonaufbauten und Geländer» wären ebenfalls eher in der Bauphase «Ausbau 1» unter Ziff. 272 (Allgemeine Metallbauarbeiten, äussere Geländer in Stahl) zu subsumieren. Insgesamt ist festzuhalten, dass es dem Kläger nicht gelingt substantiiert nachzuweisen, dass die aufgelisteten Arbeiten im Mai und Juni 2023 noch zur Bauphase «Rohbau 2» resp. zu früheren Bauphasen gehörten. Es ist daher auf die Auskunft des Bauleiters Herr V. abzustützen, dass die Bauarbeiten für die Phase «Rohbau 2» Ende März 2023 beendet waren. Somit ist festzuhalten, dass die vorliegend relevanten Bauarbeiten, welche die Mietzinsreduktion begründen, vom 6. Dezember 2021 [...] bis Ende März 2023 andauerten.

3.5. Fazit Mietzinsreduktion

Die Beklagte schuldet dem Kläger entsprechend der mit Schreiben vom 7. Januar 2022 [...] angebotenen Reduktion des Nettomietzinses für den Zeitraum von 6. Dezember 2021 bis 31. März 2023. Dies entspricht einer Reduktion um CHF 245.— pro vollen Monat und für den Monat Dezember 2021 anteilmässig einem Betrag von CHF 205.50 (CHF 245.—: 31 Tage x 26 Tage [6.-31. Dezember]). Dies entspricht für die 15 vollen Monate (Januar 2022 bis März 2023), zuzüglich Anteil für den Monat Dezember 2021, einem Total von CHF 3'880.50 (CHF 205.50 + CHF 3'675.— [15 x CHF 245.—]).

Urteil des Kantonsgericht Glarus vom 5. Mai 2025 (ZG.2023.00796 und ZG.2024.00021)

Le bailleur perd-il ses droits sans dépôt conforme des sûretés ?

Si le locataire fournit des sûretés en espèces, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire. Lorsque le bailleur retient la somme versée à titre de sûretés par le locataire en ses mains, il en devient le dépositaire au sens de l'art. 481 CO. Dans ce cas, conformément à l'art. 125 ch. 1 CO, le bailleur ne peut pas éteindre par compensation l'obligation de restituer contre la volonté du déposant ou sans son accord.

Verliert die Vermieterschaft mangels rechtskonformer Hinterlegung der Sicherheit ihre Ansprüche?

Leistet die Mieterschaft eine Sicherheit in Geld, so muss die Vermieterschaft sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen der Mieterschaft lautet, hinterlegen. Behält die Vermieterschaft die von der Mieterschaft als Sicherheit geleistete Summe zurück, so wird sie zur Aufbewahrerin im Sinne von Artikel 481 OR. In diesem Fall kann die Vermieterschaft gemäss Artikel 125 Absatz 1 OR die Verpflichtung zur Rückgabe nicht wider den Willen der Hinterlegerin oder ohne deren Zustimmung durch Verrechnung tilgen.

Il locatore perde i suoi diritti se non deposita in modo conforme le garanzie?

Se il conduttore presta una garanzia in denaro, il locatore deve depositarla presso una banca, su un conto di risparmio o di deposito intestato al conduttore. Quando il locatore tiene la somma versata dal conduttore a titolo di garanzia, ne diventa il depositario ai sensi dell'articolo 481 CO. In tal caso, conformemente all'articolo 125 numero 1 CO, il locatore non può estinguere mediante compensazione contro la volontà del deponente o senza il suo accordo le obbligazioni di restituire cose depositate.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail du 15 janvier 2019 portant sur la location d'un studio meublé dans une villa sise à Vessy.

Le locataire a versé un montant de 2'800 fr. aux bailleurs à titre de garantie de loyer. Ce montant n'a pas été déposé par les bailleurs sur un compte de consignation, mais a été conservé sur un compte à leur nom.

Par courrier du 14 août 2020 au locataire, les bailleurs ont confirmé la résiliation du bail le jour même, donnant suite à la demande du locataire du 10 août 2020. Ce courrier, contresigné par le locataire, précise: « nous vous laissons partir, sous réserve d'un mois de préavis, dès que vous aurez trouvé un nouveau logement ».

Le locataire a restitué les locaux le 1^{er} juin 2021. Il avait déjà payé le loyer de juin. Un état des lieux de sortie faisant état de divers défauts a été dressé contradictoirement le 1^{er} juin 2021. Par courriel du 4 juin 2021, les bailleurs ont communiqué au locataire un document, avec photos, faisant état de dommages supplémentaires.

Par requête du 16 septembre 2021, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 10 novembre 2021, puis portée devant le Tribunal des baux et loyers le 24 novembre 2021, le locataire a conclu au paiement par les bailleurs des sommes de 2'800 fr. et 1'400 fr. à titre de remboursement de la caution de loyer, respectivement du loyer payé à tort pour le mois de juin 2021.

Par jugement du 19 décembre 2023, le Tribunal a condamné les bailleurs à verser au locataire la somme de 1'400 fr. et la somme de 2'800 fr. Les bailleurs ont recouru contre ce jugement en temps utile.

Extrait des considérants

3. Le bailleur fait grief aux premiers juges d'avoir fait preuve de formalisme excessif en faisant droit aux conclusions du locataire en restitution de sa caution au vu des dégâts d'un montant supérieur causés par ce dernier dans le logement.

3.1 Si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire (art. 257e al. 1 CO).

Le bailleur qui reçoit un montant en espèces ou en papiers-valeurs à titre de sûretés de la part du locataire assume l'obligation légale de dépôt de ces sûretés sur un compte d'épargne ou de dépôt auprès d'une banque au nom du locataire (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 22-23 ad art. 257e CO).

Le bailleur ou son représentant qui reçoit des espèces ou valeurs à titre de garantie d'une location doit, dans les 10 jours, se conformer aux dispositions de l'art. 1 LGFL. A défaut, il est tenu de restituer la garantie avec intérêts (art. 3 LGFL; ACJC/1112/2014 du 22 septembre 2014 consid. 3).

L'obligation incombant au bailleur de déposer en banque la sûreté fournie par le locataire n'existe que pendant la durée du bail. A l'extinction de celui-ci, elle se transforme en une obligation de restituer les montants reçus (Droit du bail, n° 13/2001, arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyer genevoise du 10 avril 2000, pp. 11-12).

Lorsque le bailleur retient la somme versée à titre de sûretés par son locataire en ses mains, il en devient le dépositaire au sens de l'art. 481 CO. Dans ce cas et conformément à l'art. 125 ch. 1 CO, le bailleur ne peut pas éteindre par compensation l'obligation de restituer contre la volonté du déposant ou sans son accord (ACJC/120/2006 et les références citées).

3.2 En l'espèce, le bailleur ne conteste pas que le montant versé à titre de sûretés par le locataire n'a pas été constitué sous forme de dépôt bloqué conformément à la loi.

C'est donc à raison que les premiers juges ont considéré que le bailleur ne pouvait pas invoquer les éventuels défauts du studio en compensation de son obligation de restituer le montant versé à titre de sûretés contre la volonté du locataire.

Si le bailleur avait estimé qu'il était en droit de se faire indemniser pour les dégâts causés par le locataire, il lui aurait appartenu de faire valoir ses droits à ce sujet, ce qu'il n'a pas fait dans la présente procédure.

Partant, le grief est infondé. Le recours sera dès lors rejeté.

Arrêt de la Cour de Justice de Genève du 23 mai 2024
(ACJC/647/2024)

Mietzinsreduktion wegen Wasserschaden im Praxisraum

Ein Mangel liegt dann vor, wenn die Mietsache nicht die für den vorausgesetzten oder vertraglich vereinbarten Gebrauch erforderlichen Eigenschaften aufweist. Dabei bestimmt sich der Zustand nach dem, was der Mieter nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung aller Umstände des konkreten Falls erwarten darf. Ob ein Mangel vorliegt, ist stets anhand einer einzelfallbezogenen Prüfung unter Einbezug von Vertragsinhalt, Zweckbestimmung, Bauart, Alter, Höhe des Mietzinses sowie gesellschaftlichen und technischen Standards zu beurteilen.

Réduction du loyer pour cause de dégât des eaux dans une pièce à usage professionnel

Il y a défaut de la chose lorsque l'objet loué ne présente pas les caractéristiques requises pour l'usage prévu ou convenu contractuellement. L'état est déterminé en fonction de ce que le locataire peut attendre de bonne foi, compte tenu de toutes les circonstances du cas d'espèce. L'existence d'un défaut doit toujours être évaluée au cas par cas, en tenant compte de la teneur du contrat, de l'usage prévu, de l'âge et du type construction, du montant du loyer ainsi que des normes techniques et sociales.

Riduzione dell'affitto a causa di danno da acqua nella stanza adibita a uso professionale

Si è in presenza di un difetto quando la cosa locata non dispone delle caratteristiche per l'uso cui è destinata o per l'uso stabilito contrattualmente. Lo stato della cosa locata è definito in base alle aspettative del conduttore fondate sulla buona fede e tenendo conto di tutte le circostanze del caso concreto. L'esistenza di un difetto va sempre valutata con un esame del singolo caso, tenendo conto dei termini del contratto, dello scopo cui la cosa locata è destinata, del tipo di costruzione, dell'età, dell'ammontare dell'affitto e degli standard della società e della tecnologia.

Sachverhalt

Der Beklagte ist seit dem 1. Dezember 2007 Mieter einer 5.5-Zimmerwohnung (davon ein Praxisraum) im 9. Stock der Liegenschaft an der H. Strasse in Schaffhausen, zu einem Mietzins von Fr. 2'290.-- (Fr. 1'860.-- zuzüglich Nebenkosten von Fr. 430.--) pro Monat.

Im September 2017 trat infolge starken Regens im Praxisraum ein Wasserschaden auf. Das Zimmer war über einen längeren Zeitraum hinweg feucht, teilweise verschimmelt und unbenutzbar. Der Beklagte rügte überdies Risse im Laminatboden, eingesunkene Steinplatten der Terrasse, ein defektes Cheminée, Probleme mit den Heizkörpern sowie defekte Türen und Scharniere an den Küchenschränken.

Um Druck zur Sanierung zu machen, hinterlegte der Beklagte einen Teil der Miete und verlangte eine Mietzinsherabsetzung von 20 %.

Streitig ist, ob die geltend gemachten Mängel an der Mietsache eine Mietzinsminderung rechtfertigen und ob der Beklagte befugt war, die Mietzinse zu hinterlegen.

Mit Klageeingabe vom 20. April 2020 und unter Beilage der Klagebewilligung der kantonalen Schlichtungsbehörde für Mietsachen vom Februar 2020 leiteten die Kläger beim Kantonsgericht fristgerecht das vorliegende Verfahren ein. Sie stellten folgende Rechtsbegehren:

1. Die Schaffhauser Kantonalbank sei anzuweisen, das gesamte aufgelaufene Guthaben auf dem Sperrkonto an die Kläger zu überweisen.
2. Das bei der Schaffhauser Kantonalbank errichtete Sperrkonto sei anschliessend aufzulösen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beklagten.

Mit Eingabe vom 23. September 2021 reichte der Beklagte eine Stellungnahme ein und stellte folgende Anträge:

1. Den Klägern sei eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel anzusetzen; eventualiter sei der Beklagte zu ermächtigen, die Mängel auf Kosten der Kläger beheben zu lassen.
2. Dem Beklagten sei ab September 2017 eine Mietzinsreduktion von 20 % zuzusprechen.
3. Die aus den Anträgen Ziff. 1 und 2 fällig werdenden Beträge seien dem Beklagten direkt aus dem Sperrkonto der hinterlegten Mietzinse auszubezahlen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Aus den Erwägungen

3.4.1. Die Feststellung eines Mangels bereitet kaum Schwierigkeiten, wenn die Parteien den geschuldeten Zustand vereinbaren. Ein Mangel liegt diesfalls vor, wenn die Mietsache nicht die im Vertrag, in einem Inserat oder mündlich zugesicherten Eigenschaften aufweist. Wird solchen Verpflichtungen nicht nachgelebt, dann ist die Mietsache mangelhaft (KUNZ, a.a.O., S. 238).

3.4.2. Fehlt eine ausdrückliche Vereinbarung über die in Frage stehenden Eigenschaften, bestimmt sich der geschuldete Zustand gemäss Art. 256 Abs. 1 OR anhand des vorausgesetzten Gebrauchs. Die Sache muss diejenigen Eigenschaften aufweisen, die notwendig sind, um den vorausgesetzten Gebrauch zu ermöglichen. Diese Eigenschaften gelten als stillschweigend vereinbart oder ergeben sich aus der Vertragsauslegung. Massgeblich ist der Zustand, den der Mieter nach den Umständen bzw. nach Treu und Glauben erwarten durfte. Zu berücksichtigen sind sämtliche Umstände des konkreten Falls (KUNZ, a.a.O., S. 239). In der Regel bestimmen die Parteien den Gebrauch nur der Kategorie nach, also etwa "Wohnnutzung", "Büro" oder "Autowerkstatt". Wenn es um im Vertrag nicht geregelte Einzelfragen geht, ist auf den üblichen Gebrauch abzustellen. Nach dem üblichen Gebrauch bestimmt sich, was der Mieter erwarten darf und somit der Sollzustand des Mietobjekts. Auf den üblichen Gebrauch ist auch abzustellen, wenn zu klären ist, was der Mieter zu dulden hat (KUNZ, a.a.O., S. 240).

3.4.3. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Begriff des Mangels relativ ist. Er verlangt eine Prüfung von Fall zu Fall, hängt ab von der Formulierung im Mietvertrag, von der Zweckbestimmung der Mietsachen, von deren Bauart und Alter, von der Höhe des Mietzinses, von den Versprechungen des Vermieters und schliesslich auch von der Entwicklung der allgemeinen Einstellung in der Gesellschaft und vom Stand der Technik (KUNZ, a.a.O., S. 244).

[...]

3.5.2. Das Mass der Herabsetzung richtet sich grundsätzlich nach der Verminderung der Tauglichkeit der Mietsache zum vorausgesetzten Gebrauch (TSCHUDI, a.a.O., N25 zu Art. 259d OR). Das Bundesgericht hat wiederholt festgehalten, dass die Höhe des Herabsetzungsanspruchs grundsätzlich nach der relativen Methode zu bestimmen sei (TSCHUDI, a.a.O., N25 zu Art. 259d OR; vgl. BGE 130 III 504, E.4.1.).

Der objektive Wert der mängelfreien Mietsache wird mit dem objektiven Wert der mangelhaften Sache verglichen. Der Mietzins (ohne die Nebenkosten) ist im gleichen prozentualen Verhältnis herabzusetzen, wie der aktuelle Zustand gegenüber dem vereinbarten Zustand infolge der Beeinträchtigung vermindert ist (KUNZ, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 286). In der Praxis erfolgt die Herabsetzung oft aufgrund einer Schätzung des Minderwerts nach Billigkeitsregeln unter Berücksichtigung der allgemeinen Lebenserfahrung, des gesunden Menschenverstandes und der Gerichtspraxis. In gewissen Fällen ist die wertmässige Beeinträchtigung anhand einer mathematischen Berechnung sachgerecht: Ist beispielsweise ein Raum einer 4-Zimmer-Wohnung wegen Feuchtigkeit unbewohnbar, ist entweder eine Herabsetzung um 25 % zu gewähren oder um einen Prozentsatz, welcher der Fläche des unbewohnbaren Raums an der gesamten Wohnfläche entspricht (ohne Küche, Bad und Diele, weil diese Räumlichkeiten nur parallel und zusammen mit den Wohnräumen gebraucht werden können). Reduziert wird der Nettomietzins. (KUNZ, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 287).

3.5.3. Der Beklagte bringt vor, seit einem Wassereinbruch im September 2017 bestünde im "Praxisraum" in der von ihm gemieteten 5.5-Zimmerwohnung [...] ein Wasserschaden, wodurch Flecken, Schimmel und sodann auch Gestank entstanden sei [...].

3.5.4. Vorliegend ist der Mangel an der Mietsache durch den Wasserschaden klar gegeben. Die Kläger machen diesbezüglich geltend, der Beklagte habe den Wasserschaden zu verantworten, indem er die Terrasse unsachgemäss genutzt habe, es habe sich Wasser angestaut auf der Terrasse, welches dann in die Wohnung eingedrungen sei. Als Beweis offerieren die Kläger die Erstellung eines Gutachtens durch das Gericht betreffend die Ursache des Wassereintrittes in die Wohnung des Beklagten. Da der Beklagte dies bestreitet, tragen die Kläger neben der Behauptung auch die Substantiierungs- und Beweislast über die Verantwortlichkeit des Beklagten für den Wassereintritt und somit für die Entstehung des Mangels. Nebst der einfachen Behauptung, der Beklagte habe den Wassereintritt durch unsachgemässe Benutzung der Terrasse herbeigeführt, unterlassen die Kläger weitere Ausführungen, die Aufschluss darüber geben könnten, inwiefern der Beklagte bzw. das Verhalten des Beklagten für den Wasserschaden in der Wohnung infolge Wassereintritts nach einem heftigen Regenfall verantwortlich sein könnte. Auch wie sich das Wasser auf der Terrasse durch Verschulden des Be-

klagten hätte ansammeln können, legen die Kläger nicht dar. Die Behauptungen der Kläger sind damit nicht ausreichend substantiiert vorgebracht worden und ist damit der Beweisführungsanspruch nicht zuzulassen. Des Weiteren ist anzumerken, dass die Parteien, obschon sie sich in der Hauptverhandlung darauf geeinigt haben, ein Gutachten über die Ursache des Wassereintritts durch das Gericht erstellen zu lassen, keine Vereinbarungen über prozessuale Anträge mit bindender Wirkung gegenüber dem Gericht treffen können.

[...]

3.5.8. Mit E-Mail vom 2. September 2017 [...] zeigte der Beklagte einem der Kläger an, dass sich im Praxisraum ein Wasserschaden aufgrund der Regenfälle der vergangenen Tage ereignet habe und bat diesen, die Scherrer AG zu beauftragen, den Wasserschaden in Ordnung zu bringen. Die Herabsetzung verlangte der Beklagte nicht. Aus der E-Mail vom 10. Oktober 2017 an die Mobiliarversicherung (Versicherung der Klägerschaft) ist erkennbar, dass der Beklagte den betroffenen Praxisraum nicht mehr nutzen kann, diese E-Mail wurde jedoch nicht an die Kläger gerichtet, sondern an deren Versicherer, womit ihnen diese Kenntnis nicht zugerechnet werden kann. Der Beklagte hat durch die an die Kläger gerichtete Bitte den Wasserschaden durch die Scherrer AG beseitigen zu lassen zum Ausdruck gebracht, dass er den Mangel als belästigend empfindet indem er dessen Beseitigung forderte, dass er das Austauschverhältnis der Leistungen als gestört erachtet. Das Ungleichgewicht der Leistungen war somit in Bezug auf den Wasserschaden mit Kenntnis des Mangels und damit mit E-Mail vom 2. September 2017 für die Kläger erkennbar. Der Umstand, dass das eigentliche Herabsetzungsbegehren in Bezug auf den Wasserschaden erst mit Anrufung der Schlichtungsbehörde erfolgte, vermag nichts daran zu ändern, dass die Vermieterschaft seit 2. September 2017 Kenntnis über den Mangel hatte und ein allfälliger Herabsetzungsanspruch seither besteht.

3.5.9. [...] Für den Wasserschaden im "Praxisraum" ist eine Bestimmung der Herabsetzungshöhe nach Mass der Beeinträchtigung besser möglich, zumal von der betroffenen 5.5-Zimmerwohnung ein gesamtes Zimmer infolge Wasserschaden praktisch unbenutzbar geworden ist. Die vom Beklagten ab September 2017 geforderte Mietzinsminderung im Umfang von 20 % ist somit unter Berücksichtigung aller Umstände insgesamt als angemessen anzusehen, wobei die Berechtigung zur Herabsetzung seit September 2017 besteht. Zur Beseitigung der noch be-

stehenden Mängel wäre den Klägern sodann eine angemessene Frist anzusetzen. Nachdem der Beklagte die Wohnung per Ende April 2024 verlassen hat, ist dieses Gesuch indessen als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

3.6 Hinterlegung

3.6.1. Gemäss Art. 259g OR muss der Mieter einer unbeweglichen Sache, wenn er die Beseitigung eines Mangels verlangt, dem Vermieter dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und ihm androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist Mietzinse, die künftig fällig werden, bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird. Er muss dem Vermieter die Hinterlegung schriftlich ankündigen. Mit der Hinterlegung gelten die Mietzinse als bezahlt. Im Kanton Schaffhausen kann die Hinterlegung des Mietzinses bei jeder im Kanton tätigen Bank erfolgen [...]. Voraussetzung dafür, dass der Mieter sein Recht auf Hinterlegung geltend machen kann, bildet unter anderem das Vorhandensein eines Mangels an der Mietsache (TSCHUDI, a.a.O, N7 zu Art. 259g OR). Hinterlegt werden dürfen nur Mietzinse, die in Zukunft fällig werden. Gemeint sind solche, deren Fälligkeit nach fruchtlosem Ablauf der Beseitigungsfrist eintritt. Unzulässig ist damit die Hinterlegung bereits verfallener Mietzinse, und zwar auch solcher, die während der Beseitigungsfrist zur Zahlung fällig werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_368/2007 vom 7. November 2007, E. 2.4.; TSCHUDI, a.a.O, N25 zu Art. 259g OR). Die Hinterlegung hat spätestens am Zahlungstermin (Fälligkeitstag) zu erfolgen; d.h. der Mietzins hat dann bei der Hinterlegungsstelle einzutreffen. Verspätet hinterlegte Mietzinse sind an den Vermieter herauszugeben. Gemäss BGE 124 III 201, E. 2d, kann der gesamte Mietzins hinterlegt werden. Der hinterlegungsfähige Betrag ist nicht von der Schwere des Mangels abhängig, dessen Beseitigung verlangt wird. Art. 259g OR erlaubt dem Mieter die gesamten vertraglich vereinbarten, künftig fällig werdenden Leistungen dem Vermieter vorzuenthalten, bis die bestehenden Mängel beseitigt sind. Wird der Mangel indessen beseitigt, können keine weiteren Mietzinse mehr hinterlegt werden (TSCHUDI, a.a.O, N32 zu Art. 259g OR).

3.6.2. Gemäss Art. 259h OR fallen hinterlegte Mietzinse dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat. Unterlässt er dies oder erfolgt die Klageeinleitung zu spät, so sind die hinterlegten Mietzinse an den Vermieter herauszugeben und hat der Mieter von vorne zu beginnen (Fristansetzung zur Mängelbeseitigung usw.), falls die gerügten Mängel zwischen-

zeitlich noch nicht behoben sind (TSCHUDI, a.a.O, N3 zu Art. 259h OR). Unterlässt es der Mieter, innert der Frist von 30 Tagen die Schlichtungsbehörde anzurufen, so fallen die hinterlegten Mietzinse ohne Weiteres dem Vermieter zu (Art. 259h Abs. 1 OR). Die entsprechende Überweisung hat von der Hinterlegungsstelle von Amtes wegen zu erfolgen, nachdem das Gesetz ausdrücklich nicht vorschreibt, dass sich nach Fristablauf der Vermieter um die Herausgabe zu bemühen habe. Im Übrigen ändert der Umstand, dass der Mieter seine Ansprüche nicht, zu spät oder in fehlerhafter Weise bei der Schlichtungsbehörde geltend macht - mit der Folge, dass die Mietzinse an den Vermieter herauszugeben sind - nichts an der Zahlungsfiktion bzw. Befreiungswirkung gemäss Art. 259g Abs. 2 OR (TSCHUDI, a.a.O, N6 f. zu Art. 259h OR). Das Gesetz ermöglicht es dem Vermieter, nach erfolgter Hinterlegung umgehend bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse zu verlangen. Es soll ihm nicht zugemutet werden, abzuwarten, ob der Mieter innert der gesetzlichen Frist von 30 Tagen ab Fälligkeit des Mietzinses die Schlichtungsbehörde anruft oder nicht. Prozessthema bei der Vermieterklage bildet in erster Linie die Hinterlegungsberechtigung des Mieters. Die Klage des Vermieters lautet daher regelmässig auf Feststellung, dass der Mieter zur Hinterlegung der Mietzinse nicht berechtigt war. Dass dem Vermieter beim Vorgehen nach Art. 259h Abs. 2 OR die Klägerrolle zufällt, ist ohne Bedeutung für die Behauptungs- und Beweislast. Auch im vom Vermieter eingeleiteten Verfahren trägt der Mieter die Beweislast dafür, dass sämtliche Voraussetzungen für eine gültige Hinterlegung vorliegen bzw. im Zeitpunkt der Hinterlegung vorlagen (TSCHUDI, a.a.O, N11 zu Art. 259h OR).

3.6.3. Der Beklagte hat mit Schreiben vom 15. August 2017 den Klägern bis 30. September 2017 Frist gesetzt, die Mängel zu beseitigen, ansonsten er die Mietzinse hinterlegen werde. Die Kläger machen geltend, der Beklagte habe das Hinterlegungskonto per 20. Oktober 2017 eröffnet und damit die Oktobermiete zu spät bezahlt. Des Weiteren bringen sie vor, die Hinterlegung sei zu spät erfolgt, zumal die dreissigtägige Frist zur Anhängigmachung der Klage bei der Schlichtungsstelle nicht eingehalten worden sei [...]. Der Beklagte bestreitet dies und macht geltend, die Mietzinse seit November 2017 hinterlegt zu haben. Anlässlich der Hauptverhandlung reichte der Beklagte sodann eine Saldomeldung des Mietzins hinterlegungskontos bei der Schaffhauser Kantonalbank ein. Dieser kann lediglich der Saldo des betreffenden Kontos per 14. März 2023 entnommen werden. Weder die Einzahlungsbeträge noch das Eröffnungsdatum sind daraus ersichtlich. Der eingereichten

Klagebewilligung [...] ist lediglich zu entnehmen, dass *seit November 2017* Mietzinse hinterlegt werden. Um welchen Mietzins es sich dabei handelte ist nicht ersichtlich. Dass im vorliegenden Verfahren der Vermieterschaft die Klägerrolle zukommt, ändert nichts daran, dass die Beweislast für die rechtmässige Hinterlegung dem Mieter und damit dem Beklagten zukommt. Ihn trifft damit die Behauptungs- und Substantiierungslast. Der Beklagte hat es jedoch unterlassen, darzulegen, zu welchem Zeitpunkt er welchen Mietzins hinterlegt hat oder Beweise jedwelcher Art betreffend die Mietzinse bzw. das Hinterlegungskonto zu offerieren. Es ist damit aufgrund der Ausführungen der Parteien und der offerierten Beweise nicht ersichtlich, welche Mietzinse zu welchem Zeitpunkt hinterlegt wurden oder wann das Konto eröffnet wurde, noch wann die Einzahlungen jeweils stattgefunden haben sollen. Dem Beklagten gelingt es nicht den Zeitpunkt und damit die Rechtmässigkeit der Hinterlegung darzulegen, seine Vorbringen erweisen sich somit als nicht genügend substantiiert. Folglich ist der nicht substantiiert vorgebrachte Sachverhalt dem nicht bewiesenen Sachverhalt gleichzusetzen. Der Beklagte vermag nicht zu substantiieren, dass er die formellen Vorschriften der Hinterlegung eingehalten hat, die hinterlegten Mietzinse sind damit herauszugeben. Eine Verrechnung der hinterlegten Mietzinse mit dem Anspruch des Beklagten auf Herabsetzung des Mietzinses ist nicht möglich.

[...]

Das Kantonsgericht erkennt:

1. In Gutheissung der Anträge der Kläger wird die Schaffhauser Kantonalbank, angewiesen, nach Rechtskraft des vorliegenden Urteils das Guthaben auf dem Mietzinshinterlegungskonto Y bei der Schaffhauser Kantonalbank vollumfänglich zu Gunsten der Kläger freizugeben und das Konto anschliessend aufzulösen.
2. In Gutheissung des Antrags des Beklagten werden die Kläger verpflichtet unter dem Titel Mietzinsreduktion dem Beklagten Fr. 29'600.-- (80 Monate à Fr. 370.--) zu bezahlen.

Urteil des Kantonsgerichts Schaffhausen vom 23. Dezember 2024
(2020/467-61-rl)

Sous-location : quelles relations contractuelles en jeu ?

La bailleresse ne dispose d'aucune prétention directe, envers les sous-locataires, en paiement du loyer dû par la locataire principale jusqu'à l'expiration du bail. Le fait que la sous-location n'était pas autorisée – et la connaissance par les sous-locataires de l'absence d'autorisation – ne modifie pas ce constat. L'autorisation de la sous-location ne conditionne en effet pas la validité de celle-ci, de sorte que son absence ne rend pas l'occupation des lieux illicite.

Untermiete: Welche Vertragsbeziehungen sind betroffen?

Die Vermieterin kann gegenüber der Untermieterschaft für die bis zum Ende der Mietzeit von der Hauptmieterin zu zahlende Miete keinen unmittelbaren Anspruch geltend machen. Die Tatsache, dass die Untermiete ohne Zustimmung erfolgte und die Untermieterschaft Kenntnis davon hatte, ändert nichts an dieser Feststellung. Die Genehmigung der Untermiete stellt keine Voraussetzung für deren Gültigkeit dar, sodass die fehlende Zustimmung nicht zur Folge hat, dass die Räumlichkeiten als unrechtmässig besetzt gelten.

Sublocazione: quali relazioni contrattuali entrano in gioco?

La locataria non può far valere alcuna pretesa direttamente nei confronti dei sublocatori per quanto riguarda il pagamento dell'affitto dovuto dalla conduttrice principale fino alla scadenza del contratto di locazione. Il fatto che la sublocazione non fosse autorizzata (e che i sublocatori ne fossero a conoscenza) non è rilevante in alcun modo. L'autorizzazione della sublocazione non ha ripercussioni sulla validità di quest'ultima; pertanto, la sua assenza non rende l'occupazione dell'appartamento illecita.

Exposé des faits

Le 26 avril 2023, la bailleuse et la locataire principale ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de deux pièces sis au premier étage d'un immeuble à Genève.

Par avis comminatoire du 16 janvier 2024, la bailleuse a mis en demeure la locataire principale de lui régler dans les trente jours le montant de 2'600 fr. à titre d'arriéré de loyers, faute de quoi le loyer serait résilié conformément à l'art. 257d CO. Le 4 mars 2024, le bail a été résilié pour le 30 avril 2024.

Lors de l'état des lieux de sortie, la bailleuse s'est aperçue que l'appartement était occupé par des sous-locataires.

Par requête en protection des cas clairs du 14 juin 2024 auprès du Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a requis l'évacuation des sous-locataires et a conclu à ce que le Tribunal les condamne à lui payer 7'800 fr. à titre de loyer et d'indemnités pour occupation illicite de décembre 2023 à mai 2024.

Lors de l'audience du 19 septembre 2024, les sous-locataires ont expliqué avoir payé les loyers à différentes personnes, sans obtenir de quittances en retour.

Par jugement du 19 septembre 2024, le Tribunal des baux et loyers a notamment condamné les sous-locataires à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens l'appartement litigieux et à payer à la bailleuse la somme de 7'800 fr. à titre de loyers et indemnités pour occupation illicite des lieux.

Le 28 octobre 2024, les sous-locataires ont interjeté appel de ce jugement, reconnaissant que seul le loyer de mai 2024 pouvait être mis à leur charge à titre d'occupation illicite des lieux.

Extrait des considérants

3.1 Le locataire peut sous-louer tout ou partie de l'objet loué avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO). Ce consentement, qui peut être écrit, oral ou tacite, ne conditionne pas la validité du contrat de sous-location (LACHAT/BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2021, n. 2 ad art. 262 CO).

La sous-location est un contrat de bail à part entière, distinct du bail principal, soumis en principe aux règles des art. 253 ss CO. Il n'en est toutefois pas totalement indé-

pendant. Dans un contrat de bail, le bailleur s'engage à céder l'usage de la chose (art. 253 CO), ce qui suppose qu'il soit lui-même titulaire de ce droit d'usage. Dans le cas d'une sous-location, il est évident que le sous-bailleur ne peut pas transférer plus de droits qu'il n'en a lui-même. Si le bail principal s'éteint, le sous-bailleur se trouve dans l'impossibilité de fournir sa prestation au sous-locataire. Dès lors que le droit d'usage ne lui est plus valablement cédé (personne ne peut céder plus de droits qu'il n'en possède), le sous-locataire doit restituer la chose au propriétaire. L'art. 273b al. 1 CO précise d'ailleurs que la sous-location ne peut pas être prolongée au-delà du bail principal (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.2 et les références citées).

Il découle de cette jurisprudence qu'il n'y a pas de relation contractuelle entre le propriétaire bailleur et le sous-locataire et que le propriétaire n'a pas à attendre que le locataire résilie le contrat de sous-location en respectant des délais et termes. Le propriétaire ne dispose que d'une action en revendication contre le sous-locataire lorsqu'il veut obtenir la libération des locaux de la part de celui-ci. Ce n'est que dans trois cas limitativement énumérés par la loi qu'un lien contractuel entre le bailleur et le sous-locataire et donc une action contractuelle du premier contre le second sont admis, à savoir en cas d'utilisation de la chose non conforme à l'usage prévu dans le bail principal (art. 262 al. 3 2^{ème} phrase CO), pour l'exercice du droit de rétention en matière de bail commercial (art. 268 al. 2 CO) et en cas de sous-location fictive (art. 273b al. 2 CO) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 précité consid. 4.2 et les références citées).

Il découle également de cette jurisprudence que la résiliation du bail principal est opposable au sous-locataire et que c'est bien à partir de l'expiration du bail principal que le propriétaire a droit à la restitution des locaux de la part du sous-locataire. Par conséquent, le propriétaire peut réclamer une indemnité au sous-locataire possesseur qui continue d'utiliser les locaux après l'expiration du bail principal en sachant que le bailleur n'entend pas lui en céder l'usage gratuitement car il est alors de mauvaise foi, en vertu de l'art. 940 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 précité consid. 4.2 et les références citées).

3.2 En l'espèce, le bail principal a pris fin au 30 avril 2024. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, ce n'est que pour la période postérieure à cette date qu'une indemnité pour occupation illicite peut être réclamée aux sous-locataires par l'intimée.

Concernant le loyer dû jusqu'à l'expiration du bail principal, les rapports juridiques sont distincts, les sous-locataires étant liés à la locataire principale et cette dernière à la bailleresse. Il n'existe aucune relation contractuelle entre la bailleresse et les sous-locataires, un lien contractuel – et donc une action contractuelle de la première contre les seconds – n'étant admis que dans trois cas limitativement énumérés par la loi (art. 262 al. 3 2^{ème} phrase, 268 al. 2 et 273b al. 2 CO), non réalisés en l'espèce.

La bailleresse ne dispose ainsi d'aucune prétention directe, envers les sous-locataires, en paiement du loyer dû par la locataire principale jusqu'à l'expiration du bail, cette dernière ayant seule la qualité pour défendre à cet égard.

Le fait que la sous-location n'était pas autorisée – et la connaissance par les sous-locataires de l'absence d'autorisation – ne modifie pas ce constat. L'autorisation de la sous-location ne conditionne en effet pas la validité de celle-ci, de sorte que son absence ne rend pas l'occupation des locaux illicite. Les appelants ne peuvent ainsi pas être considérés comme étant de mauvaise foi dans ce cadre.

L'intimée se prévaut en vain de l'arrêt de la Cour ACJC/1425/2020 du 12 octobre 2020, statuant sur un jugement du Tribunal qui avait condamné la sous-locataire à payer des indemnités pour occupation illicite entre le 1^{er} août 2019 et le 15 mars 2020 alors que le bail principal avait été résilié avec effet au 30 novembre 2019. En effet, la Cour avait déclaré l'appel de la sous-locataire irrecevable pour défaut de motivation et avait ajouté qu'il était en tout état infondé, les arguments soulevés – à savoir l'absence de contact avec le bailleur principal et le paiement des loyers en mains du sous-bailleur, qui n'était du reste pas prouvé – n'étant pas de nature à faire échec au paiement d'indemnités pour occupation illicite. La Cour n'a dans ce cadre pas été amenée à examiner la question de la période concernée par lesdites indemnités, qui n'était pas soulevée par l'appelante.

En définitive, le grief des appelants est fondé et le chiffre 7 du jugement du Tribunal sera modifié en ce sens que les précités seront condamnés à payer à l'intimée la somme de 1'300 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de mai 2024 et l'intimée déboutée pour le solde réclamé, sans qu'il ne soit utile d'examiner plus avant les griefs soulevés par les appelants. Le loyer étant généralement payable d'avance, les intérêts seront dus à compter du 1^{er} mai 2024, étant précisé que la manière dont le Tribunal a fixé les intérêts n'est pas remise en cause par les parties.

Il n'y a pas lieu de préciser dans le dispositif que les appelants ne sont pas redevables du paiement du loyer

jusqu'au 30 avril 2024, la lecture de ce considérant permettant de le comprendre.

Arrêt de la Cour de Justice de Genève du 7 janvier 2025
(ACJC/24/2025)

Prüfung der Sache und Meldung an den Mieter

Die rechtzeitige, substantiierte Mängelrüge lässt dem Vermieter die Möglichkeit offen, für die bei einer Wohnungsabgabe gerügten Mängel seine Schadenersatzansprüche zwangsweise durchzusetzen.

Der Vermieter verwirkt jedoch seine Schadenersatzansprüche, wenn er die sofortige Meldung der Mängel an den Mieter versäumt. Die verspätete Mängelrüge ist der unterlassenen Meldung gleichzustellen. Nach herrschender Lehre und Praxis verwirkt sogar der Anspruch selbst, was bedeuten muss, dass er untergeht und auch nicht verrechnungsweise geltend gemacht werden kann.

Vérification de la chose et avis au locataire

La notification motivée des défauts déposée dans les délais permet au bailleur de faire valoir ses droits à dommages-intérêts pour les défauts signalés lors de la remise du logement.

Si le bailleur néglige d'aviser immédiatement le locataire des défauts, le locataire est déchargé de toute responsabilité. Une notification tardive équivaut à une absence de notification. Selon la doctrine et la pratique dominantes, le droit à dommages-intérêts lui-même est perdu, ce qui signifie qu'il cesse d'exister et ne peut pas non plus être invoqué à des fins de compensation.

Verifica della cosa e avviso al conduttore

L'avviso tempestivo e motivato consente al locatore di far valere i suoi diritti di risarcimento danni in modo coercitivo per i difetti segnalati al momento della restituzione della cosa locata.

Il locatore perde però il suo diritto al risarcimento se omette un avviso tempestivo dei difetti al conduttore. La verifica e l'avviso in ritardo sono da mettere sullo stesso piano del mancato avviso. Secondo la vigente dottrina e prassi, il ritardo rende nullo lo stesso diritto al risarcimento, il che significa che cessa di esistere e non può esser fatto valere a fini di compensazione.

Sachverhalt

Der Kläger (Vermieterschaft) schloss am 21. Mai 2015 mit dem Beklagten (Mieterschaft) sowie einer weiteren Partei einen Mietvertrag über eine 5-Zimmerwohnung in Y. ab. Der Mietvertrag begann am 1. September 2015, der monatliche Mietzins betrug CHF 1'740.– zuzüglich pauschale Nebenkosten von CHF 150.–. Vereinbart war zudem, dass die Nettomiete bis zur Renovation der Küche um CHF 150.– reduziert werde.

Das Mietverhältnis wurde vom Beklagten auf Ende Januar 2022 gekündigt; auf Hinweis des Klägers wegen der dreimonatigen Kündigungsfrist wurde das Vertragsende auf Ende Februar 2022 geändert. Der Beklagte zog am 29. Dezember 2021 aus und gab den Schlüssel an den Wirt eines nahegelegenden Restaurants ab. Zur Wohnungsabnahme am 1. März 2022 erschien der Beklagte trotz Einladung nicht.

In der Folge informierte der Kläger den Beklagten mit Schreiben vom 10. April 2022 («Schlussrechnung Miete») detailliert über die vorgenommenen Instandstellungsarbeiten und die diesbezüglichen Kosten.

Der Kläger beantragt, dass der Beklagte auf Bezahlung von CHF 2'867.25 betreffend Schlussrechnung Renovation zu verurteilen sei. Die Wohnung sei vor Einzug des Beklagten komplett renoviert worden und nach dessen Auszug nach 6.5 Jahren habe einiges wieder instand gestellt werden müssen. Der Kläger macht im Einzelnen CHF 324.00 für zwölf Stunden Reinigungsaufwand (verkrustete Küche, Fenster, Keller) CHF 948.50 für Arbeiten am Bodenbelag (stark zerkratzt, 35 % gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle von CHF 2'720.00; Beilage 10), CHF 1'513.75 für Malerarbeiten (35 % von CHF 4'325.65; Beilage 11) sowie CHF 75.00 für den Ersatz einer zerbrochenen Steckdose geltend.

Am 2. August 2023 stellte der Kläger ein Schlichtungsgesuch auf Bezahlung von CHF 2'938.85 (Schlussrechnungen Mietende und Strom) und auf Rechtsöffnung im erwähnten Betreibungsverfahren. Das Schlichtungsverfahren blieb erfolglos. Mit Klage vom 2. Januar 2024 forderte der Kläger die Beträge gerichtlich ein.

Zur Hauptverhandlung am 15. März 2024 erschien der Kläger persönlich, der Beklagte erschien trotz ordnungsgemässer Vorladung nicht.

Erwägungen

12. Gemäss den ins Recht gelegten Dokumenten wurde die Schlussrechnung Mietende mit Zahlungsfrist bis spätestens 30. April 2022 mit Schreiben vom 10. April 2022 [...] dem Beklagten kenntlich gemacht. Mit «Erste und letzte Mahnung» vom 31. Mai 2022 [...] mit Zahlungsfrist bis spätestens 15. Juni 2022 erfolgte ein weiteres Schreiben des Klägers an den Beklagten.

13. Mangels einer abweichenden Vereinbarung muss der Mieter die Mietsache spätestens am letzten Tag der Mietdauer zurückgeben. Am Ende des Mietverhältnisses muss der Mieter die Mietsache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus deren vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Der Mieter haftet für sämtliche Abnützungen oder Veränderungen, die sich aus dem vertragswidrigen oder unsorgfältigem Gebrauch ergeben. Der Mieter hat dem Vermieter den Schaden, der diesem infolge der ausserordentlichen Abnutzung entstanden ist, zu ersetzen, wobei die Höhe der Entschädigung in der Regel nicht dem Neuwert, sondern dem von Alter und normaler Lebensdauer abhängigen Zustandswert der beschädigten Einrichtung oder Sache entspricht. Der Vermieter trägt die Beweislast, dass die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist, für dessen Behebung der Mieter einzustehen hat und der Mangel beim Einzug des Mieters noch nicht bestand (ZMP 2019 Nr. 13). Beim Auszug hat der Mieter die Mietsache gründlich zu reinigen und die kleineren Reparaturen vorzunehmen (z.B. gründliche Reinigung von Kühlschrank, sanitären Einrichtungen etc., Ausbesserung sämtlicher Nägel- und Dübellöcher) die Folge des normalen, vertragsgemässen Gebrauchs der Mietsache sind (Mietrecht für die Praxis, 10. Auflage, 31.7.2). Diese Instandstellungsarbeiten zur Herstellung des vertragsgemässen Zustandes hat der Mieter rechtzeitig auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses vorzunehmen.

14. Am Tag der Rückgabe, wenn der Mieter die Mieträume geleert hat, hat der Vermieter eine umfassende Prüfung der Mietsache vorzunehmen, die sogenannte Abnahme der Wohnung, welche dazu dient, den Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Rückgabe zu prüfen und allfällige Schäden festzustellen. Der ausziehende Mieter ist nicht verpflichtet an der Abnahme teilzunehmen. Gemäss Art. 267a Abs. 1 OR werden dem Vermieter nach der Rückgabe der Mietsache zwei Obliegenheiten aufgelegt: Er muss deren Zustand prüfen und dem Mieter, die Mängel, für welcher dieser einzustehen hat, *sofort* melden. Eine Pflicht

zur Rüge bzw. Anzeige besteht jedoch nicht; der Vermieter kann auf die Geltendmachung von Ansprüchen verzichten. Es handelt sich bei der «Pflicht» zur Rüge lediglich um eine *Obliegenheit* (Zürcher Kommentar, 5. Auflage, 2020, Art. 267a, N 25). Es bestehen keine besonderen Formerfordernisse für die Mängelrüge bzw. Mängelanzeige (Zürcher Kommentar, Art. 267a, N 17), wobei in der Praxis ein von beiden Parteien unterzeichnetes Protokoll, aus welchem sich klar ergibt, für welche Mängel der Mieter einzustehen hat (die substantiierte Nennung der Mängel ohne Bezifferung Bestimmung des geforderten Ersatzes genügt, wobei die Mängel einzeln, erkenn- bzw. unterscheidbar aufzulisten sind), bereits als Mängelrüge i.S.v. Art. 267a OR zu qualifizieren ist und eine nochmalige Meldung sich erübrigt. Erscheint hingegen der Mieter - wie in casu - nicht zur Rückgabe des Mietobjekts, muss eine Meldung vorgenommen werden (SVIT-Kommentar, 4. Auflage, 2018, N 57 zu Art. 267-267a OR). Die Frist für die Meldung der offenen Mängel beträgt gemäss der Lehre und je nach Rechtsprechung 2 bis 3 Arbeitstage / «innert weniger Tage», / «innert der Frist zu erheben, die ein vernünftiger und korrekter Partner dazu braucht, um sich über sein weiteres Vorgehen unter den gegebenen Umständen klarzuwerden (Bedenkfrist)», wobei Rügen, die innerhalb einer Woche nach der Rückgabe der Mietsache erfolgen, in der Regel noch rechtzeitig sind (u.a. BGer 4A_388/2013, 7.1.2014, E. 2.3.1; Mietrecht für die Praxis, 31.6.5; SVIT-Kommentar, N 54 zu Art. 267-267a OR; Zürcher Kommentar, Art. 267a, N 33). Massgebend ist dabei der Zugang der Rüge bei der Mieterin, denn es handelt sich um eine empfangsbedürftige Willenserklärung, d.h. die Wirkung entfaltet sich, wenn sie im Zugriffsbereich der Empfängerin eingetroffen ist (Zürcher Kommentar, Art. 267a, N 31; Mietrecht für die Praxis, 31.6.5; Obergericht ZH, 23.6.2021, E. 6b; a.M. SVIT-Kommentar, N 56 zur Art. 267- 267a OR). Die Obliegenheit zur sofortigen Meldung wird von der Rechtsprechung streng gehandhabt (vgl. Obergericht ZG, 23.6.2021, E. 6a; BGer 4A_388/2013, 7.1.2014, E. 2.3.1). Die Rügefrist von Art. 267a Abs. 2 OR läuft ab dem Zeitpunkt der tatsächlichen Rückgabe der Mietsache (Mietrecht für die Praxis, 31.6.5). Bezüglich nicht erkennbarer Mängel ist die Rüge sofort nach deren Entdeckung anzubringen (BSK OR I, 7. Auflage, 2020, Art. 267a, N 4).

15. Die rechtzeitige substantiierte Mängelrüge lässt dem Vermieter die Möglichkeit offen, für die gerügten Mängel seine Schadenersatzansprüche zwangsweise durchzusetzen (Zürcher Kommentar, Art. 267a, N 37). Der Vermieter verwirkt seine Schadenersatzansprüche, wenn er die umgehende Meldung der Mängel an den Mieter ver-

säumt (Art. 267a Abs. 2 OR). Die verspätete Mängelrüge ist der unterlassenen Meldung gleichzustellen. Nach der herrschenden Lehre und der Praxis *verwirkt sogar der Anspruch selbst*, was bedeuten muss, dass er untergeht und auch nicht verrechnungsweise geltend gemacht werden kann (Zürcher Kommentar, Art. 267a, N 38). Die Verletzung einer Obliegenheit führt für den Belasteten regelmässig zu Rechtsnachteilen; zum Verlust einer ihm günstigen Rechtsposition. Es obliegt dem Vermieter zu beweisen, dass die Mängelrüge rechtzeitig erhoben wurde und den inhaltlichen Forderungen genügt. Die Beweislast für die Rechtzeitigkeit der Mängelrüge liegt beim Vermieter. Diese Anspruchsvoraussetzung ist vom Vermieter zu beweisen: Er trägt als der das Recht Ausübende die Beweislast für die Einhaltung der Verwirkungsfrist (BGE 118 II 142, E. 3). Eine verspätete Mängelrüge hat zur Folge, dass der Mieter auch von der Haftung für Mängel befreit ist, für die er eigentlich einzustehen hätte.

16. Gemäss Vorbringen des Klägers, welche unbestritten geblieben sind, sei der Beklagte zur angekündigten Wohnungsabnahme, zu welcher die Handwerker ebenfalls einbestellt worden seien, am 1. März 2022 nicht erschienen. Der Kläger führt anlässlich der Hauptverhandlung aus, dass er den Beklagten per SMS zur Wohnungsabnahme eingeladen habe, jedoch keine Reaktion erfolgt sei. Der Kläger gibt kund, dass der Beklagte ihm die aktuelle/neue Adresse anlässlich der Kündigung auf Nachfrage hin mitgeteilt habe. In Erwiderung der Frage des Gerichtspräsidenten betreffend den Zeitpunkt der Mitteilung an den Beklagten in Bezug auf das Vorliegen von Mängeln bzw. deren Instandstellung teilt der Kläger mit, dass er am 10. April [2022] die Rechnung geschickt habe und zwischen Wohnungsabnahme und Schreiben vom 10. April [2022] keine Kontakte mit dem Beklagten stattgefunden hätten.

17. Das Gericht kommt in Würdigung der Aussagen des Klägers und der von ihm ins Recht gelegten Akten sowie vor dem Hintergrund der klaren gesetzlichen Regelung von Art. 267a Abs. 1 OR und der diesbezüglichen strikten Rechtsprechung betreffend *sofortige* Rüge der Mängel zum Schluss, dass die Mängelrüge des Klägers am 10. April 2022, d.h. 40 Tage nach Wohnungsabgabe, zu spät erfolgt ist und damit seine Schadenersatzansprüche gemäss Art. 267a Abs. 2 OR verwirkt sind. Das Schreiben des Klägers vom 10. April 2022 erfüllt zwar die inhaltlichen Voraussetzungen für eine Mängelrüge ohne Weiteres, ist jedoch im Sinne des Gesetzes und der Rechtsprechung offensichtlich als verspätet zu qualifizieren. Wäre die Rüge des Klägers hingegen innert weniger Tagen nach Wohnungsabgabe

erfolgt, wäre diese mutmasslich als fristgerechte Mängelrüge zu erachten gewesen, mit welcher er seine Ansprüche hätte wahren können. Eine jedoch erst Wochen nach der Sachübergabe erhobene Mängelrüge ist unbeachtlich (BSK OR I, Art. 267a, N 3) und hat - wie oben ausgeführt - zur Folge, dass der Mieter auch von der Haftung für Mängel befreit ist, für die er eigentlich einzustehen hätte. Die Verletzung der Obliegenheit zur rechtzeitigen Rüge («Rechtsgebot im eigenen Interesse»), führt zum Verlust der Schadenersatzansprüche; dem Verlust eigener Rechte. Es ist festzuhalten, dass der Kläger die Mängelrüge zu spät erhoben hat, weshalb er seine Ansprüche verwirkt hat und damit die von ihm geltend gemachte Forderung in der Höhe von total CHF 2'867.25 abzuweisen ist.

Entscheid des Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West (BL) vom
17. Mai 2024 (150 24 11 V)

Se i tassi ipotecari diminuiscono, le pigioni devono essere ridotte in proporzione?

Se i tassi ipotecari diminuiscono, le pigioni devono essere ridotte in proporzione, a meno che la differenza sia compensata con il rincaro intervenuto nel frattempo. La diminuzione fatta valere in corso di locazione secondo l'articolo 270a CO si fonda sul metodo relativo, nel senso che il conduttore può invocare unicamente i fattori di riduzione intervenuti dopo l'ultima fissazione del canone locativo. Il motivo più frequente scaturisce dalla variazione dei costi secondo l'articolo 269a lettera b CO, per cui il calo del tasso ipotecario di riferimento gioca un ruolo di prim'ordine, anche se non necessariamente esclusivo.

Sind die Mieten bei Hypothekarzinsenkungen entsprechend herabzusetzen?

Bei Hypothekarzinsenkungen sind die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen. Die während der Mietdauer gemäss Artikel 270a OR geltend gemachte Senkung basiert auf der relativen Methode, d. h. die Mieterschaft kann sich nur auf die nach der letzten Festsetzung des Mietzinses eingetretenen Senkungsfaktoren berufen. Der häufigste vorgebrachte Grund ist eine Kostenänderung gemäss Artikel 269a Buchstabe b OR, wobei eine Senkung des Referenzzinssatzes eine wichtige Rolle spielt, wenn auch nicht zwingend allein ausschlaggebend ist.

En cas de baisse du taux hypothécaire, le loyer doit-il être réduit en proportion ?

S'il se produit une baisse du taux hypothécaire, le loyer doit être réduit en proportion, à moins que les économies qui en résultent pour le bailleur soient contrebalancées par une hausse des coûts. La diminution demandée en cours de location en vertu de l'art. 270a CO se fonde sur la méthode relative, en ce sens que le locataire peut invoquer exclusivement des facteurs de réduction intervenus après la dernière fixation du loyer. Le motif le plus fréquent résulte de la variation des coûts mentionnée à l'art. 269a, let. b, CO, dans laquelle la baisse du taux hypothécaire de référence constitue un facteur déterminant, quoique pas nécessairement exclusif.

Ritenuto in fatto

Il 25 settembre 2016 AB (conduttore) e CD (locatore) hanno concluso un contratto di locazione riguardante un appartamento a Minusio. Il canone mensile netto ammontava a fr. 1'400.–, cui si aggiungeva, in base a un accordo verbale, un importo mensile di fr. 100.– per un parcheggio. Il rapporto locativo prevedeva una durata indeterminata, con decorrenza dal 15 ottobre 2016 e con prima scadenza al 31 dicembre 2019 e successivi termini di disdetta fissati al 31 marzo e al 30 settembre di ogni anno, con un preavviso minimo di tre mesi.

Il 2 giugno 2017 il tasso ipotecario di riferimento nei contratti di locazione è sceso dall'1,75 % all'1,5 %, mentre il 3 marzo 2020 è stato ulteriormente ridotto all'1,25 %. Con lettera del 9 marzo 2020, il conduttore ha chiesto al locatore, facendo riferimento alla riduzione del tasso ipotecario di riferimento all'1,25 %, una riduzione del canone del 2,91 %, pari a fr. 43.65 al mese. Ha inoltre richiesto un'ulteriore riduzione in relazione a precedenti diminuzioni del tasso avvenute prima dell'inizio dell'attuale rapporto di locazione.

Con risposta dell'8 aprile 2020, il locatore ha concesso una riduzione del canone di fr. 44.– mensili a partire dal 1° ottobre 2020, prossimo termine utile per la disdetta. Da tale data il conduttore ha quindi versato ogni mese fr. 1'555.– (invece dei precedenti fr. 1'600.–, includendo canone netto, acconto spese e parcheggio, e quindi fr. 45 in meso).

Il 18 dicembre 2020, il conduttore si è rivolto nuovamente al locatore lamentando che il canone non fosse stato adeguato in misura sufficiente all'andamento del tasso ipotecario di riferimento. Ha avanzato una richiesta di riduzione a fr. 1'157.20 mensili, nonché la restituzione degli importi versati in eccesso e di una quota del deposito cauzionale. Il locatore ha respinto la richiesta con lettera dell'11 febbraio 2021.

Il 10 febbraio 2021, dopo aver ricevuto il diniego, il conduttore si è rivolto all'Autorità di conciliazione e non essendo stato raggiunto un accordo, il 12 aprile 2021 ha presentato un'azione giudiziaria contro il locatore. Nelle osservazioni scritte del 27 maggio 2021, il locatore ha tra l'altro rilevato la tardività della contestazione riguardo alla fissazione iniziale del canone.

Considerato, in diritto

1. Come ha rilevato il convenuto, la richiesta formulata dall'attore per la prima volta con la lettera del 9 marzo 2020 [...] dev'essere scomposta in **due distinte rivendicazioni**: la prima verteva sul calo recente (ovvero successivo all'inizio della *sua* locazione) del tasso ipotecario di riferimento; la seconda, sulla fissazione del canone iniziale, a suo dire abusivo. A ben vedere, su quest'ultimo punto l'attore ha imbastito un ragionamento che, per quanto caratterizzato da una certa logica, **non trova nessun appiglio nel paradigma legislativo**. In sintesi sostiene che il locatore avrebbe dovuto adeguare *spontaneamente* e *sistematicamente* il canone corrisposto dalla precedente inquilina al calo del tasso ipotecario di riferimento, approdando ad un importo oltre il quale non avrebbe potuto e dovuto negoziare il canone con il nuovo conduttore (ovvero con l'attore). Il ragionamento dell'attore è tuttavia errato sotto due punti di vista:

- in primo luogo, confonde una **facoltà dell'inquilino** con un presunto (e inesistente) obbligo del locatore di monitorare l'evoluzione dei tassi ipotecari e di ridurre quindi a proprio sfavore il canone alla prima occasione, in contrasto con la previsione dell'art. 270a CO;
- in secondo luogo, mira ad impedire al locatore di fissare liberamente, con una nuova locazione, l'ammontare del canone benché in linea con quelli applicati nella zona (o con le altre ipotesi enumerate all'art. 269a CO), pregiudicando così il principio della libertà contrattuale sancito dall'art. 19 cpv. 1 CO.

Ne consegue che la richiesta di restringere, anche retroattivamente, il canone alla cifra di fr. 1'156.10 (oltre, dunque, la riduzione chiesta per il calo del tasso intervenuto in corso di locazione) può essere tutt'al più inquadrata nell'art. 270 CO.

2. Se il conduttore ritiene che il canone da lui pattuito con il locatore sia sin dall'inizio eccessivo, come pretende l'attore, deve rivolgersi **entro 30 giorni dalla consegna della cosa** all'autorità di conciliazione (art. 270 cpv. 1 CO). Se non lo fa, il conduttore non può più impugnare il canone iniziale. Si tratta infatti di un termine di **perenzione** (DTF 131 III 566, consid. 3.2). Detto altrimenti, dopo 30 giorni dalla consegna il conduttore non può più reclamare una riduzione fondandosi su **circostanze riconducibili al periodo antecedente alla conclusione del contratto**. Ne consegue che l'attore, il quale non ha agito tempestivamente per contestare il canone iniziale, non può prevalersi

in questa sede delle diminuzioni del tasso ipotecario di riferimento registrate prima del 25 settembre 2016.

3. La diminuzione fatta valere in corso di locazione secondo l'art. 270a CO si fonda sul **metodo relativo**, nel senso che il conduttore può invocare unicamente i **fattori di riduzione intervenuti dopo l'ultima fissazione del canone** locativo. Il motivo più frequente scaturisce dalla variazione dei costi secondo l'art. 269a lit. b CO, per cui il calo del tasso ipotecario di riferimento gioca un ruolo di prim'ordine, anche se non necessariamente esclusivo (**DTF 133 III 61**, consid. 3.2.2.2). Secondo l'art. 13 cpv. 1 OLAL, un calo tasso dello 0.25 % autorizza il conduttore a domandare una riduzione proporzionale del corrispettivo, a meno che la differenza non sia compensata da un rincaro simultaneo. La diminuzione può essere reclamata per la prossima scadenza di disdetta (art. 270a cpv. 1 CO).

4. Il 25 settembre 2016, giorno in cui fu sottoscritto il contratto di locazione, il tasso di riferimento si attestava all'**1,75 %** (l'evoluzione del tasso è consultabile sul sito www.bwo.admin.ch/bwo/it/home/mietrecht/referenzinssatz.html). Il 9 marzo 2020, giorno della prima richiesta avanzata dall'attore, il tasso era calato all'**1,25 %**. Ne consegue che l'attore avrebbe potuto invocare la differenza dello 0,5 % per ottenere una riduzione del corrispettivo secondo l'art. 13 cpv. 1 lit. c OLAL (applicato per analogia) pari al:

$$(1 - 100/106) * 100 = 5.66 \%$$

5. Nella sua prima lettera indirizzata al convenuto [...] l'attore evidenziò il calo dello 0,25 %, allora da poco annunciato dall'Ufficio federale dell'alloggio, trascurando che il dato si basava sull'ultima rilevazione statistica (successiva alla conclusione del contratto di locazione) e senza sapere che già in precedenza il tasso di riferimento era diminuito di un primo 0,25 % (per un complessivo 0,5 %). Di conseguenza, si è limitato a reclamare una riduzione pari al:

$$(1 - 100/103) * 100 = 2.91 \%$$

da lui quantificata in **fr. 43.65** mensili, che il locatore ha **accettato** (quantunque "*in via bonale*"), concedendo una diminuzione arrotondata a **fr. 44.—** mensili dalla prossima scadenza contrattuale. Dopo questo primo scambio l'attore non si è rivolto all'Ufficio di conciliazione, ma ha iniziato dal 1. ottobre 2020 ha decurtare dai suoi versamenti mensili l'importo di fr. 45.—.

6. Nel suo successivo scritto del 18 dicembre 2020 [...], l'attore è tornato a rivendicare una diminuzione complessiva del canone a fr. 1'157.27, appellandosi a ritroso al tasso

in vigore già nel 2008. Per contro non ha (più) accennato al calo registrato *durante* la locazione, tanto meno allo 0,25 % aggiuntivo che non aveva considerato nel suo precedente calcolo [...]. Un riferimento al tasso del 1,75 % compare per la prima volta nell'istanza del 10 febbraio 2021 all'Ufficio di conciliazione [...], senza però una precisa collocazione temporale o tematica, e senza che l'attore ne abbia tratto una rivendicazione ben definita.

7. Il giudice non è autorizzato ad adattare un canone di locazione di sua iniziativa oltrepassando quanto richiesto da una parte contrattuale o concordato da entrambe (**DTF 122 III 20**, consid. 4d). Questo principio si applica evidentemente già alla fase codificata dall'art. 270a cpv. 2 CO, nella quale il conduttore presenta per scritto la sua richiesta al locatore. Ora, **per le variazioni del tasso in corso di locazione**, non risulta che ci siano state finora delle richieste dell'attore *disattese* dal convenuto. Anzi. Quest'ultimo, come detto, ha accettato di fissare dal 1. ottobre 2020 un canone ridotto di fr. 44.—. Nessuna richiesta aggiuntiva (sempre per le variazioni del tasso in corso di locazione) è stata formulata con lo scritto [...]. Ne consegue che la pretesa dell'attore – tardiva per quanto concerne il periodo precedente la stipula del contratto [...] – non può essere accolta neppure in minima parte.

Per inciso, è utile precisare che con il secondo scritto del 18 dicembre 2020 [...] l'attore non avrebbe comunque più potuto riscattare il calo aggiuntivo dello 0,25 % trascurato nella sua prima richiesta indirizzata al convenuto. Dal 1. ottobre 2020 fu infatti **stabilita**, per consenso e adesione delle parti, **una nuova pigione**. Pertanto, solo fattori intervenuti dopo quella data (ovvero dall'*ultima* fissazione del canone) avrebbero potuto giustificare un ulteriore adeguamento del corrispettivo secondo l'art. 270a CO (**DTF 133 III 61**, consid. 3.2.2.2). Se non che dopo il 1. ottobre 2020 il tasso ipotecario di riferimento è rimasto invariato all'1,25 %.

Decisione del Tribunale di Locarno (TI) dell'6 dicembre 2021 (SE.2021.19)

Art. 253a al. 1, 269d al. 2 et 3 CO,
Art. 19 al. 1 let. b OBLF

Peut-on révoquer la jouissance « à bien plaisir » d'un jardin sans motif ?

Le jardin faisant partie intégrante du contrat de bail, la révocation de son usage péjorerait unilatéralement la situation du locataire sans aucune contrepartie économique. La rubrique de la formule officielle relative aux motifs a été remplie par la simple reproduction de la formulation pour désigner les nouvelles prétentions. L'inobservation par la bailleresse de l'exigence de motivation est sanctionnée par la nullité de la modification unilatérale du contrat.

Ist die «freie Nutzung» eines Gartens ohne Begründung widerrufbar?

Da der Garten fester Bestandteil des Mietvertrags ist, hätte die Widerrufung seiner Nutzung eine einseitige Verschlechterung der Situation für die Mieterschaft ohne wirtschaftliche Gegenleistung zur Folge. In der Rubrik des Formulars, die die Begründung enthält, wurde beim Ausfüllen einfach der Wortlaut der neuen Forderung übernommen. Die Nichteinhaltung der Anforderung an die Begründung durch die Vermieterin hat die Nichtigkeit der einseitigen Änderung des Mietvertrags zur Folge.

È possibile revocare, senza motivo, l'utilizzo di un giardino concesso a titolo gratuito?

Il giardino è parte integrante del contratto di locazione; ne deriva che revocare il suo utilizzo avrebbe come conseguenza un peggioramento unilaterale della situazione del conduttore senza corrispettivo economico. Il campo di testo del modulo prescritto relativo ai motivi è stato compilato semplicemente inserendo la formula per indicare le nuove pretese. L'inosservanza da parte della locatrice dell'esigenza di motivare si traduce nella nullità della modifica unilaterale del contratto.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail du 25 octobre 2021 portant sur la location d'un appartement de trois pièces au rez-de-chaussée d'un immeuble à Yverdon-les-Bains. Le contrat de bail stipule notamment dans les « dispositions complémentaires : utilisation du jardin à bien plaisir, contre l'entretien de celui-ci ». Un second bail a été produit au dossier ; il n'est pas totalement identique au premier sur certains points, mais mentionne la location d'une place de parc.

Entendue comme témoin, la directrice de la gérance a expliqué qu'une rencontre avait eu lieu dans ses bureaux. Le locataire (demandeur) avait posé comme conditions à la signature du bail la jouissance du jardin ainsi que la possibilité de parquer son véhicule sur la propriété et la gérance avait proposé qu'en échange le locataire entretienne le jardin.

Depuis son entrée dans les locaux, le locataire a entretenu régulièrement le jardin, hormis la taille des arbres fruitiers qui incombait à une horticultrice paysagiste. Depuis son emménagement, le locataire a stationné quotidiennement sa voiture à droite de la maison sur les dalles prévues à cet effet.

Par la suite, la propriétaire (défenderesse) a repris elle-même la gestion de son immeuble et l'arrangement pris avec l'ancienne gérance a posé des problèmes entre la propriétaire et le locataire.

Le 15 juillet 2022, la propriétaire a adressé au locataire une formule officielle de notification de nouvelles prétentions pour « la suppression de la jouissance du jardin mis à disposition à bien plaisir ». Cette formulation est répétée sous la rubrique « motifs » de la formule.

Par requête en contestation de nouvelles prétentions du 12 août 2022, le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura-Nord vaudois. La conciliation a échoué.

Par jugement du 5 novembre 2022, le Tribunal des baux du canton de Vaud a notamment jugé que les nouvelles prétentions relatives au bail litigieux étaient nulles.

Extrait des considérants

II. [...], le demandeur conclut à ce qu'il soit constaté que les nouvelles prétentions que la défenderesse lui a notifiées au moyen de la formule officielle du 15 juillet 2022 et qui

révoquent la jouissance du jardin sont nulles. Il fait à cet égard valoir que dite formule n'indique aucun motif. Subsidairement, le demandeur invoque que les nouvelles prétentions sont abusives et conclut à leur annulation. Selon lui, l'usage du jardin est un élément essentiel du contrat litigieux, dont la suppression constituerait une résiliation partielle et, partant, impossible.

La défenderesse conclut quant à elle au rejet des conclusions du demandeur, soutenant que le jardin n'est pas un objet du contrat – encore moins l'un de ses éléments essentiels – et qu'il a été mis à disposition du demandeur uniquement à bien plaisir, de sorte qu'elle pouvait en supprimer librement l'utilisation.

a) aa) En vertu de l'art. 253a al. 1 CO, les choses dont l'usage est cédé avec une habitation sont également soumises aux dispositions concernant les baux d'habitations. Sont réputés choses louées, dont le bailleur cède l'usage au locataire avec les habitations, non seulement les biens mobiliers, mais aussi les biens immobiliers comme les garages, les places de stationnement, les jardins, le grenier, la cave, etc. De tels accessoires sont liés à la chose principale lorsqu'ils lui sont fonctionnellement utiles et que l'usage n'en est cédé qu'en raison du bail portant sur la chose principale. L'accessoire peut être compris dans le contrat de bail principal ou faire l'objet d'un contrat séparé (art. 1 OBLF ; ATF 125 III 231 consid. 2, JT 2000 I 194 ; BOHNET/DIETSCHY, CPra Bail, nn. 16 à 18 *ad* art. 253a CO). Peu importe que l'accessoire soit ou non mentionné dans le bail, que les parties aient signé deux contrats ou que les baux aient été conclus simultanément ou non. En revanche, pour que les dépendances suivent le sort du logement ou du local commercial, les parties aux deux contrats doivent être les mêmes (LACHAT/STASTNY, *in* Lachat et al., Le bail à loyer, p. 146).

La suppression de l'usage de dépendances, telles qu'une cave ou un grenier, de même que la suppression de l'usage de locaux communs (buanderie, local à vélos) constitue une diminution des prestations du bailleur. La diminution des prestations du bailleur est une « autre modification du bail au détriment du locataire » au sens de l'art. 269d al. 3 CO. En vertu des art. 269d al. 3 CO et 19 al. 1 let. b OBLF, toute modification unilatérale du contrat en faveur du bailleur doit être notifiée au locataire sur une formule officielle agréée par le canton, sous peine de nullité. En outre, celle-ci doit notamment contenir les motifs précis justifiant ces prétentions (LACHAT, *op. cit.*, p. 712 ; MARCHAND, CPra Bail, nn. 5, 16 et 22 *ad* art. 269d CO).

La remise d'une chose à bail doit être distinguée de sa mise à disposition à titre gratuit et à bien plaisir. Le contrat

par lequel une partie s'engage à céder gratuitement l'usage d'une chose à l'autre partie, laquelle s'engage pour sa part à la restituer après en avoir fait usage, est un contrat de prêt à usage (cf. art. 305 CO). Aux termes de l'art. 310 CO, si le prêt a été convenu pour un usage dont ni le but ni la durée ne sont déterminés, le prêteur est libre de réclamer la chose quand bon lui semble. Conformément à cette disposition légale, le prêteur peut donc réclamer la chose en tout temps si la durée du prêt ne peut être déterminée ni par la convention des parties, ni par l'usage convenu (ATF 125 III 363 consid. 2h).

bb) Lorsque le bailleur reprend unilatéralement une partie essentielle de l'objet loué, il ne s'agit plus d'une modification en défaveur du locataire, mais d'une résiliation du bail soumise aux exigences de formes et possibilités de contestation correspondantes. Seules les parties non essentielles de la chose louée peuvent être supprimées par le biais d'une modification unilatérale du contrat. A défaut, celle-ci correspond à une résiliation partielle du bail, nulle. En effet, le bail forme un tout: une résiliation déploie ses effets pour l'ensemble des locaux loués. Le congé partiel est donc *a priori* nul. Ainsi, lorsque les parties ont conclu un seul bail portant sur plusieurs objets (un appartement, une cave, un grenier et une place de parc, etc.) la résiliation doit nécessairement concerner l'ensemble des locaux. Elle est nulle s'il résulte de son texte que le locataire ou le bailleur n'entend se délier contractuellement que pour certains des objets loués, mais pas pour tous. Pour déterminer si une partie de l'objet loué est, ou non, essentielle, il convient de tenir compte de sa destination, de sa surface et de la volonté des parties lors de la conclusion du bail (selon les circonstances, les parties ont fait d'une portion du jardin ou d'une place de parking pour la clientèle un élément subjectivement essentiel du bail) (ATF 125 III 231 consid. 3a, JT 2000 I 194; LACHAT/GROBET THORENS, *in* LACHAT et al., *Le bail à loyer*, pp. 710 et 842; MARCHAND, *op. cit.*, nn. 13 et 14 *ad* art. 269d CO).

Cela étant posé, il convient de déterminer à quel titre l'usage du jardin a été cédé au demandeur en procédant à l'interprétation du contrat de bail selon l'art. 18 CO.

cc) En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais aussi le contexte géné-

ral, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée ou encore de faits postérieurs à la conclusion du contrat, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants. La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; TF 4A_200/2015 du 3 septembre 2015 consid. 4.1.1).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, d'après leur teneur, le contexte, et l'ensemble des circonstances. Les circonstances déterminantes à cet égard sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance. D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 déjà cité consid. 5.2.3).

b) aa) En l'occurrence, il n'est pas possible de déterminer la commune et réelle intention des parties, dès lors que le demandeur affirme que le jardin lui aurait été remis à bail, la défenderesse prétendant, au contraire, que le jardin aurait été mis à disposition du demandeur à bien plaisir. L'instruction n'a pas permis de dégager une intention initiale concordante des parties à cet égard. Il conviendra donc d'interpréter le contrat de bail au regard du principe de la confiance.

On relève au préalable que le contrat de bail ne mentionne pas le jardin sous la rubrique « objets de location », mais dans la clause 10 intitulée « dispositions complémentaires » en ces termes: « utilisation du jardin à bien plaisir, contre l'entretien de celui-ci », ainsi que dans la clause 9.3 qui apporte des précisions quant à son entretien régulier.

On note ensuite que la clause 10 diffère de la formulation usuelle « à titre gratuit et à bien plaisir », celle-ci ne contenant pas la notion de gratuité. On constate également que la clause précitée est différente de celle (n° 9.13) concernant la cave et le galetas dont l'usage est pourtant également cédé à bien plaisir. S'agissant de ces derniers, il est en effet précisé que le bailleur se réserve le droit de les récupérer moyennant préavis de 30 jours, sans avoir à en justifier le motif, et sans que cela ne donne droit à une indemnité quelconque ou une réduction de loyer. La jouissance du jardin n'a pas été intégrée à cette clause mais a en revanche fait l'objet d'une clause séparée (n° 10) ne mentionnant aucune facilité de résiliation. En outre, l'état des lieux d'entrée fait également mention du jardin sous la rubrique « balcon » qui a été barrée. Enfin, la gérante a déclaré que lors des pourparlers précontractuels, le demandeur avait indiqué à la défenderesse que la jouissance du jardin était une condition à la signature du bail et que cette dernière lui avait proposé qu'il l'entretienne en échange de son utilisation. A la lumière de ce qui précède, le demandeur pouvait comprendre, de bonne foi, que le jardin lui était remis en location, au même titre que son appartement. Il s'impose donc de retenir, en fonction de l'ensemble des circonstances, que le jardin a bien été remis à bail et non pas uniquement cédé à bien plaisir.

Le jardin faisant partie intégrante du contrat de bail liant les parties, la révocation de son usage modifierait donc sensiblement les caractéristiques de la chose louée et péjorerait unilatéralement la situation du locataire sans aucune contrepartie économique. Par conséquent, elle doit être considérée comme une modification unilatérale du contrat au sens de l'art. 269d al. 3 CO, de sorte que la défenderesse ne peut l'imposer au demandeur qu'en respectant les conditions de la disposition précitée, c'est-à-dire moyennant l'envoi, dix jours avant l'échéance, d'une formule officielle de notification de nouvelles prétentions dûment motivée. Or, en l'occurrence, bien que la baillesse ait utilisé une formule officielle, la rubrique relative aux motifs a été remplie par la simple reproduction de la formulation utilisée pour désigner les nouvelles prétentions, sans indiquer aucune raison justifiant la suppression de la jouissance du jardin.

Ainsi, l'inobservation par la baillesse de l'exigence de motivation est sanctionnée par la nullité de la modification unilatérale du contrat (art. 269d al. 2 let. b et 3 CO). Force est par conséquent de retenir que le locataire pourra continuer à jouir du jardin qui lui a été remis à bail.

bb) Par surabondance, indépendamment de sa nullité pour vice de forme, le tribunal relève que la validité de la

modification unilatérale du contrat est également matériellement douteuse. En effet, il a déjà été précédemment exposé que le demandeur avait indiqué à la défenderesse que la jouissance du jardin était une condition *sine qua non* à la conclusion du contrat et que cette dernière avait proposé son entretien en contrepartie. De surcroît, le tribunal a constaté, lors de son inspection locale, qu'en raison de la configuration des lieux, le jardin faisait naturellement partie intégrante de l'appartement du rez-de-chaussée occupé par le demandeur. En effet, ce dernier accède directement au jardin par des escaliers depuis sa cuisine. De plus, ses fenêtres donnent directement sur le jardin qui entoure la maison. Par conséquent, il ne ferait aucun sens de séparer l'usage du jardin de celui de l'appartement du rez-de-chaussée. Qui plus est, transférer l'utilisation du jardin à un tiers retirerait toute intimité au locataire dudit appartement.

Ainsi, le tribunal de céans estime que la jouissance du jardin constitue bien un élément essentiel de l'objet loué par le demandeur, de sorte qu'il ne pourrait pas en être privé par la notification ultérieure par la défenderesse d'une formule officielle de nouvelles prétentions dûment motivée et respectant les conditions posées par l'article 269d CO.

Jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 26 octobre 2023 (XA22.050608)

Art. 269 et 270b CO
Art. 3 LFus

Transfert d'immeuble : acquisition récente ou ancienneté, et conséquences probatoires

La production des pièces permettant de calculer le rendement de l'objet litigieux a été requise par la locataire et ordonnée par la présidente du Tribunal des baux, en vain. La majoration du loyer soulève la question de la nature du transfert de l'immeuble litigieux : doit-il être considéré comme une acquisition récente, soumis au critère strict du rendement net, ou reste-t-il un bien ancien auquel ce mode d'évaluation ne peut plus être exigé? En conséquence, le refus de collaborer à l'administration des preuves a privé la locataire des moyens d'établir le caractère abusif de la hausse litigieuse.

Grundstücksübertragung: kürzlich erfolgter Erwerb oder Altbestand sowie Beweisfolgen

Die Beibringung der Unterlagen zur Berechnung der Rendite des streitigen Objekts wurde von der Mieterin verlangt und von der Präsidentin des Mietgerichts angeordnet, blieb jedoch aus. Die Mietzinserhöhung wirft die Frage nach der Art der Übertragung des streitigen Grundstücks auf: Handelt es sich um einen kürzlich erfolgten Erwerb, der sich am strengen Kriterium der Netorendite orientiert, oder um einen Altbestand, für den diese Art der Bewertung nicht mehr verlangt werden kann? Die Verweigerung der Mitwirkung an der Beweisführung hat die Mieterin somit der Möglichkeit beraubt, die Missbräuchlichkeit der streitigen Mietzinserhöhung zu belegen.

Trasferimento di un immobile: acquisto recente o di vecchia data e conseguenze probatorie

La documentazione per calcolare il rendimento dell'oggetto all'origine del contenzioso è stata richiesta dalla locataria e ordinata dalla presidente del *Tribunal des baux*, senza risultato. L'aumento dell'affitto solleva la questione della natura del trasferimento dell'immobile in oggetto: dev'essere considerato come un acquisto recente, sottoposto al rigido criterio del rendimento netto, oppure rimane un bene di vecchia acquisizione al quale non è possibile applicare questo metodo di valutazione? Il rifiuto di collaborare nel presentare la documentazione ha privato la locataria delle prove necessarie per stabilire il carattere abusivo dell'aumento conteso.

Exposé des faits

L'immeuble litigieux a été acquis le 29 avril 1965 par une caisse de pensions. Il a été transféré à la bailleuse le 13 avril 2006.

Le 8 février 2023, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de deux pièces et demie d'un immeuble sis à la Tour-de-Peilz.

Prévu pour une durée initiale du 1^{er} mars 2023 au 29 février 2024, le bail se renouvelait d'année en année, sauf résiliation donnée par l'une des parties trois mois à l'avance pour fin février. Le loyer mensuel s'élevait à 1210 fr.

Par courrier du 9 octobre 2023, la bailleuse a adressé à la locataire une formule de notification de hausse de loyer, portant le loyer mensuel à 1260 fr.

Le 15 novembre 2023, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut d'une requête tendant à l'annulation de la hausse de loyer.

Par demande du 11 mars 2014, la bailleuse a saisi le Tribunal des baux tendant notamment à ce que la hausse litigieuse soit admise.

Extrait des considérants

II. La majoration de loyer précitée étant valable sur le plan formel, il convient d'examiner son bien-fondé, la défenderesse soutenant que le loyer augmenté procurerait un rendement abusif à la demanderesse.

a) aa) En cours de bail, l'art. 270b al. 1 CO dispose que, si le locataire estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des art. 269 et 269a CO, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de hausse.

En l'espèce, la défenderesse a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut d'une requête en contestation de la majoration de loyer dans le délai légalement imparti, ce que la demanderesse ne conteste d'ailleurs pas. Il peut donc être passé à l'examen de la validité matérielle de ladite hausse.

bb) L'art. 269 CO pose le principe selon lequel les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent

d'un prix d'achat manifestement exagéré. Le rendement visé par l'art. 269 CO est le rendement net des fonds propres investis. Ce rendement correspond au rapport entre les revenus nets que procure la chose louée au bailleur, après déduction de toutes les charges, et les fonds propres investis. Le loyer doit, d'une part, offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et, d'autre part, couvrir les charges immobilières (TF 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2). Le calcul de rendement net implique globalement de déterminer les coûts d'investissement financés par les fonds propres (principalement le prix d'acquisition de l'immeuble) et d'appliquer à ces investissements un taux de rendement admissible, qui se définit par le TIH augmenté de 0,5 % ou, selon une jurisprudence récente, de 2 % lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2 % (ATF 147 III 14 consid. 8.4 et la jurisprudence citée). Il convient d'y ajouter les charges immobilières annuelles, soit les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes (impôt, prime d'assurance, etc.) et les charges d'entretien (ATF 141 III 245 consid. 6.3). Si l'immeuble est composé de plusieurs appartements, il sied enfin de ventiler le revenu locatif entre les divers appartements de l'immeuble dans lequel se trouve la chose louée selon une clé de répartition (BOHNET, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2017, n. 11 et 12 *ad* art. 269 CO).

Il appartient au locataire qui conteste l'augmentation de loyer d'apporter la preuve que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif. Mais, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve (soit le bailleur) doit néanmoins collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir. Le bailleur qui, sans aucune justification, refuse ou néglige de produire les pièces comptables en sa possession viole son obligation de collaboration. De nature procédurale, celle-ci ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique pas un renversement de celui-ci. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve. En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et l'amener à croire les indications de l'autre partie (TF 4A_559/2015 du 22 août 2016 consid. 2.1).

cc) Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels dans la localité ou le quartier. Toutefois, pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée: le critère des loyers usuels dans la localité ou le quartier l'emporte sur le critère du rendement net des

fonds propres investis. Pour de tels immeubles, en effet, les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net font fréquemment défaut, ou font apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique actuelle. Est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition et doit être échu au moment où débute le bail (TF 4A_583/2023 du 12 août 2024 consid. 3.2).

dd) Aux termes de l'article 3 alinéa 1^{er} lettre a de la loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine du 3 octobre 2003 (RS 221.301; LFus), la fusion de sociétés peut résulter notamment de la reprise d'une société par une autre (fusion par absorption). Lors de la fusion, les actifs et les passifs du sujet transférant passent au sujet reprenant par voie de succession universelle et en sauvegardant la continuité du sociétariat. Un troisième effet réside dans la dissolution sans liquidation d'au moins un des sujets (AMSTUTZ/MABILLARD, Commentaire romand, Code des obligations II, Bâle 2024, n. 74 ad Intro. LFus).

Il n'est pas possible d'assimiler un changement de propriétaire qui intervient à la suite d'une vente immobilière, soit dans un cas de succession à titre singulier, à un changement par voie de succession universelle, comme dans le cadre d'une reprise d'une société anonyme par une autre société de même espèce (fusion par absorption). En effet, la société qui en absorbe une autre prend simplement la place de la société absorbée avec tous les droits et obligations y afférents, à l'instar des héritiers du bailleur. Elle ne procède du reste pas à un investissement pour acquérir l'immeuble appartenant à la société absorbée. Faute de modification des bases de calcul justifiant une adaptation du loyer, seuls sont donc pertinents les fonds investis à l'époque par la société absorbée pour construire ou acquérir l'immeuble (TF 4C.291/2001 du 9 juillet 2002, consid. 3b; TF 4A_581/2018 du 9 juillet 2019 consid. 3.4; TF 4A_583/2023 précité consid. 5.3).

ee) Selon l'art. 69 LFus, les sociétés et entreprises individuelles inscrites au registre du commerce, les sociétés en commandite de placement collectif et les sociétés d'investissement à capital variable peuvent transférer tout ou partie de leur patrimoine avec actifs et passifs à un autre sujet de droit privé. Le contrat de transfert est conclu par les organes supérieurs de direction ou d'administration des su-

jets participant au transfert. Il revêt la forme écrite. Lorsque des immeubles sont transférés, les parties correspondantes du contrat revêtent la forme authentique (art. 70 LFus).

Dans l'hypothèse d'un transfert de patrimoine de société à société, dont les associés sont les mêmes à parité de droit, la prise en compte de valeurs comptables ne pose pas de problème. Dans les autres cas, des valeurs de marché s'imposent en principe. Dans ces derniers cas, la contre-prestation doit être à valeur de marché sous réserve de motivation contraire. La contre-prestation doit être indiquée dans le contrat. Un transfert à titre gratuit est possible; il doit également être mentionné dans le contrat. Les parties peuvent décider librement de la nature de la contre-prestation (MONTAVON, Abrégé de droit commercial, 6^e éd., Genève/Zurich/Bâle 2017, p. 1019).

b) En l'espèce, il s'agit de déterminer si le transfert de l'immeuble litigieux le 13 avril 2006 de X. Pensionskasse E. à X-Y Vorsorgestiftung E. est une vente immobilière et, par tant, si l'immeuble doit être considéré comme une acquisition récente – le transfert en cause étant intervenu moins de trente ans avant la conclusion du bail liant les parties –; dans ce cas, le loyer litigieux devrait être déterminé sur la base du critère du rendement de la chose louée, comme l'invoque la défenderesse. En revanche, s'il s'agit d'une fusion par absorption – ou de toute autre hypothèse où une valeur comptable plutôt que de marché aurait été retenue lors du transfert –, l'immeuble doit être considéré comme ancien, celui-ci ayant été acquis en 1965 – soit plus de trente ans avant la conclusion du contrat de bail concerné –, et le calcul de rendement serait impossible, ainsi que le prétend la demanderesse.

Selon l'extrait historisé du registre foncier du bien-fonds en question, la demanderesse est devenue propriétaire de l'immeuble litigieux par «transfert» le 13 avril 2006, ce qui ne signifie pas pour autant qu'il s'agit d'une fusion par absorption au sens de la LFus. De plus, les extraits du registre du commerce – étant précisé que les indications y figurant, accessibles par internet, sont des faits notoires que le tribunal peut librement prendre en compte (ATF 138 II 557 consid. 6.2) – des sociétés transférante et bénéficiaire n'indiquent aucun signe de fusion entre elles, la société transférante n'ayant par ailleurs été radiée qu'en 2020, soit quatorze ans après le transfert en cause; on ne peut donc pas inscrire ce dernier dans une optique de réorganisation du patrimoine de deux entités du même groupe avant la liquidation d'une des deux entités, cas de figure qui aurait pu conduire à imaginer une valeur comptable plutôt que de marché.

S'agissant de l'éventualité d'un contrat de transfert de patrimoine au sens de la LFus, les immeubles y sont inscrits, selon les cas, soit à une valeur de marché, soit à une valeur comptable et, pour que cette dernière soit retenue, il est nécessaire que les sociétés concernées par le transfert aient les mêmes associés à parité. Or, aucun élément ne laisse à penser que tel est le cas en l'occurrence. Il s'ensuit que même si l'hypothèse d'un transfert de patrimoine au sens de la LFus était retenue, une valeur de marché aurait dû être appliquée pour le transfert de l'immeuble litigieux.

En outre, on ignore également si les deux fondations entre lesquelles l'immeuble litigieux a été transféré font partie d'un même groupe ou pas, ce qui, dans l'hypothèse d'un groupe identique, pourrait laisser penser que le transfert a été effectué à une valeur comptable plutôt qu'à une valeur de marché. Or, du fait que les parties sont chacune représentées par un mandataire professionnel, il n'appartenait pas au tribunal de céans d'ordonner de son propre chef la production de moyens de preuve complémentaires – notamment le contrat de transfert – destinés à élucider cette question.

Dans ces circonstances, rien ne permet d'attester qu'un calcul de rendement est impossible en l'espèce et la seule hypothèse pouvant être retenue compte tenu des éléments à disposition est celle de l'acquisition récente à une valeur de marché; ainsi, le loyer concerné doit être déterminé sur le critère du rendement net. Or, bien que la production des pièces permettant de calculer le rendement de l'objet litigieux ait été requise par la défenderesse et ordonnée par la présidente de céans par avis du 3 avril 2024, la demanderesse n'a rien produit à cet égard. Il s'ensuit que son refus de collaborer à l'administration des preuves a privé la défenderesse des moyens d'établir le caractère abusif de la hausse litigieuse et doit être sanctionné par le rejet de la conclusion de la demanderesse en validation de la hausse de loyer qu'elle a notifiée à la défenderesse le 9 octobre 2023, le défaut de production laissant supposer un rendement abusif dont le tribunal a acquis la conviction.

Partant, les conclusions de la bailleresse tendant à fixer le loyer à 1260 fr. et à condamner la locataire au paiement de la différence de loyer depuis le 1^{er} mars 2024 jusqu'au mois de l'entrée en force du présent jugement le sont également.

Est-il possible d'amortir les travaux sur la durée du bail ?

Le seul fait que le bail soit conclu pour une durée limitée, et/ou que la bailleresse n'ait pas la possibilité d'amortir les travaux extraordinaires sur la durée normale des installations, dès lors que la villa litigieuse est vouée à être démolie, ne doit pas conduire à péjorer la situation des locataires, même si ceux-ci étaient informés du projet de démolition à la conclusion du bail.

Können Arbeiten über die Dauer des Mietverhältnisses abgeschrieben werden?

Allein die Tatsache, dass es sich um ein befristetes Mietverhältnis handelt und/oder die Vermieterin ausserordentliche Arbeiten aufgrund des geplanten Abrisses der streitigen Villa nicht über die normale Lebensdauer der Anlagen abschreiben kann, darf die Situation der Mieterschaft nicht verschlechtern, auch wenn sie bei Abschluss des Mietvertrags von dem Abrissprojekt Kenntnis hatte.

È possibile un ammortamento dei lavori corrispondente alla durata della locazione?

Il solo fatto che il contratto di locazione venga stipulato per una durata limitata e/o che la locatrice non abbia la possibilità di ammortizzare i lavori straordinari sulla durata normale delle installazioni, dato che la villa oggetto del contenzioso dovrà essere demolita, non deve portare al peggioramento della situazione dei conduttori, neanche se questi ultimi erano a conoscenza della prevista demolizione alla scadenza del contratto di locazione.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail du 26 mars 2021 portant sur la location d'une villa de six pièces à Pery. Le bail a été conclu pour une durée de quatre ans, le loyer étant fixé à 4'000 fr. par mois. Les locataires ont été informés sur le fait que la villa était vouée à la démolition ultérieurement.

En 2021, la propriétaire (appelante) a entrepris des travaux sur la villa pour un montant total de 20'845 fr. 35.

Par requête du 25 mai 2021, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière des baux et loyers du 13 décembre 2021 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 14 décembre 2021, les locataires (intimés) ont conclu préalablement à ce que le Tribunal ordonne à la propriétaire de produire toutes les pièces nécessaires en vue de procéder à un calcul de rendement et à ce que le loyer initial soit fixé à 2'678 fr. par mois. Dans sa réponse, la propriétaire a conclu à ce que le Tribunal constate que le loyer initial de 4'000 fr. n'était pas abusif.

Dans son jugement, le Tribunal a considéré qu'exceptionnellement les charges d'exploitation devaient prendre en compte les travaux entrepris après la conclusion du bail, dès lors que la villa avait été acquise juste avant sa mise en location et qu'il n'était pas possible de se baser sur des moyennes antérieures à la fixation du loyer. Ces travaux représentaient pour la plupart de l'entretien courant, tandis que les travaux d'entretien extraordinaire devaient être amortis.

Par jugement du 5 septembre 2023, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 43'920 fr. par année le loyer de la villa litigieuse. Par acte du 13 octobre 2023, la propriétaire a formé appel de ce jugement.

Extrait des considérants

3.4. Charges d'entretien [...]

3.4.1 Les frais d'entretien sont les dépenses que le bailleur assume pour maintenir l'objet loué dans l'état correspondant à l'usage convenu. En principe, ces frais peuvent être inclus dans les charges dès que les travaux ont été effectués et payés par le bailleur. Pour compenser le caractère fortuit du moment auquel il faut effectuer des travaux d'entretien, l'on procède à une moyenne des charges encourues les cinq dernières années, cas échéant au moins

les trois dernières années. Lorsque le bailleur encourt des frais d'entretien extraordinaires, ceux-ci sont répartis sur plusieurs exercices, en fonction de la durée de vie des installations ainsi financées. La quote-part correspondante est intégrée chaque année dans les charges d'entretien jusqu'à amortissement complet (ATF 142 III 245 consid. 6.5).

Dans des circonstances particulières, la jurisprudence admet exceptionnellement que les moyennes soient basées sur un nombre d'années plus petit (par exemple deux ans), voire que la première moyenne soit calculée sur des années postérieures à la dernière fixation du loyer. Tel est en particulier le cas si l'immeuble vient d'être acheté et que l'acquéreur ne dispose pas de documents comptables pour les années précédant l'acquisition (LACHAT et al., *op. cit.*, p. 599; BOHNET/CARRON/MONTINI, *op. cit.*, n. 66 ad art. 269 CO).

Les frais d'entretien extraordinairement élevés, par exemple les coûts de remplacement d'installations telles que chaudière, ascenseur, toiture, prise d'eau, doivent être amortis suivant la durée de vie de l'installation (LACHAT/BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd, 2021, n. 5b ad art. 269 CO). Selon les tables d'amortissement communément admises, la durée de vie d'une peinture intérieure à dispersion est de 8 ans, celle de moquettes est de 10 ans et celle d'une hotte est également de 10 ans (cf. Table d'amortissement commune aux associations de bailleurs et de locataires, in LACHAT et al., *op. cit.*, annexe VIII, p. 1137ss).

3.4.2 En l'espèce, les deux parties critiquent le montant des frais d'entretien retenu par le Tribunal.

3.4.2.1 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu que les travaux d'entretien considérés comme extraordinaires, soit en l'occurrence les travaux de peinture, de réfection des moquettes et de remplacement de la hotte, devaient être amortis sur huit et dix ans respectivement, conformément aux principes rappelés ci-dessus, plutôt que sur quatre ans, correspondant à la durée convenue du bail.

En l'occurrence, le seul fait que le bail soit conclu pour une durée limitée, et/ou que la bailleuse n'ait pas la possibilité d'amortir les travaux extraordinaires susvisés sur la durée de vie normale des installations, dès lors que la villa litigieuse est vouée à être démolie après l'échéance du bail, ne doit cependant pas conduire à péjorer la situation des locataires intimés, même si ceux-ci étaient informés du projet de démolition à la conclusion du bail. En particulier, il n'est pas établi que les intimés auraient eux-mêmes sollicité l'exécution des travaux susvisés, comme le soutient l'appelante. S'il est possible que les intimés aient également été

informés du coût devisé de certains travaux au préalable, comme l'a retenu le Tribunal dans la partie "en droit" de son jugement (mais non dans la partie "en fait"), ceci ne suffit pas à établir que les travaux en question auraient été effectués à leur demande. Comme les intimés le relèvent aujourd'hui, il est tout aussi plausible, voire vraisemblable, que la villa se soit trouvée dans un état de vétusté avancé après avoir été occupée par son ancienne propriétaire et qu'elle n'était alors pas susceptible de trouver preneur sur le marché de la location sans que les travaux susvisés ne soient effectués, en particulier ceux de rafraîchissement des peintures et de remplacement des moquettes. L'appelante doit ici aussi assumer les conséquences de son choix de mettre la villa litigieuse en location pour une durée limitée, afin de rentabiliser son investissement (ou de limiter ses pertes) dans l'attente de la démolition projetée, et ce sans qu'il soit nécessaire d'envisager une quelconque prolongation de bail.

Par conséquent, le grief sera rejeté et la Cour retiendra, comme le Tribunal, que les travaux extraordinaires peuvent donner lieu à un amortissement de 1'231 fr. par an pour la peinture, de 810 fr. par an pour les moquettes et de 45 fr. par an pour la hotte, soit un total de 2'086 fr. par an.

3.4.2.2 Les intimés contestent quant à eux le montant des travaux d'entretien courant pris en compte par le Tribunal, lesquels totalisent 2'231 fr., au motif que ces travaux étaient ponctuels et ne se seraient pas reproduits après la première année de bail, soit après 2021.

Arrêt de la Cour de Justice de Genève du 3 septembre 2024
(ACJC/1063/2024)

Abkürzungsverzeichnis

Abréviations

Abbreviazion

ACJC	Référence des arrêts de la Cour de justice de Genève	CR CC I	Commentaire Romand, Code civil I
aCO	Ancien Code des obligations	CR CO I	Commentaire Romand, Code des obligations I
AJP	Aktuelle juristische Praxis	Cst.	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (RS 101)
ATF	Arrêts du Tribunal fédéral suisse	DB	Revue du droit du bail
BGE	Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts	DTF	Decisioni del Tribunale federale svizzero
BGer	Bundesgericht	EMRK	Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten vom 4. November 1950 (SR 0.101)
BJM	Basler Juristische Mitteilungen	FamPra.ch	Die Praxis des Familienrechts
BK	Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht	FF	Feuille fédérale
BMM	Bundesbeschluss vom 30. Juni 1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (SR 221.213.1)	HAP	Handbücher für die Anwaltspraxis
BSK	Basler Kommentar	JdT	Journal des tribunaux
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101)	LaCC	Loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (RS GE E 1 05)
CC	Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS 210); Codice civile svizzero del 10 dicembre 1907 (RS 210)	LBFA	Loi fédérale sur le bail à ferme agricole (SR 221.213.2)
CCA	Camera civile del Tribunale di appello (TI)	LCAP	Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de; logements du 4 octobre 1974 (RS 843); Legge federale che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà del 4 ottobre 1974 (RS 843)
CCR	Contrat-cadre romand de baux à loyer	LCBD	Loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale du 23 juin 1995 (RS 221.213.15)
CdB	Cahiers du bail	LDTR	Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (RS GE L 5 20)
CEDH	Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (RS 0.101)	LEF	Legge federale sulla esecuzione e sul fallimento dell'11 aprile 1889 (RS 281.1)
CEDU	Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali del 4 novembre 1950 (RS 0.101)	LGL	Loi genevoise générale sur le logement et la protection des locataires (RS GE I 4 05)
CHK	Handkommentar zum Schweizer Privatrecht	LOG	Loi sur le logement du 21 mars 2003 (RS 842)
CO	Code des obligations du 30 mars 1911 (RS 220); Codice delle obbligazioni del 30 marzo 1911 (RS 220)	LOJ	Loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (RS GE E 2 05)
Cost.	Costituzione federale della Confederazione Svizzera del 18 aprile 1999 (RS 101)		
CPC	Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (RS 272); Codice di diritto processuale civile svizzero del 19 dicembre 2008 (RS 272)		
CPra Bail	Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme		

LP	Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 (RS 281.1)	TF	Tribunal fédéral; Tribunale federale
LPrA	Legge sulla promozione dell'alloggio del 21 marzo 2003 (RS 842)	VMM	Verordnung vom 10. Juli 1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (SR 221.213.11)
LTF	Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (RS 173.10)	VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (SR 221.213.11)
mp	Mietrechtspraxis: Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht	WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (SR 843)
MRA	MietRecht Aktuell	WFG	Wohnraumförderungsgesetz vom 21. März 2003 (SR 842)
NZZ	Neue Zürcher Zeitung	ZBJV	Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (RS 221.213.11)	ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
OLAL	Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali del 9 maggio 1990 (RS 221.213.11)	ZK	Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
OR	Obligationenrecht vom 30. März 1911 (SR 220)	ZMP	Zürcher Mietrechtspraxis
PJA	Pratique Juridique Actuelle	ZPO	Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (SR 272)
Plädoyer	Plädoyer: Magazin für Recht und Politik	ZR	Blätter für Zürcherische Rechtsprechung
Plaidoyer	Plaidoyer: Revue juridique et politique	ZSR	Zeitschrift für Schweizerisches Recht
Pra	Die Praxis		
RDS	Revue de droit suisse		
recht	Recht, Zeitschrift für juristische Weiterbildung und Praxis		
RGL	Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RS GE I 4 05.01)		
RPUS	Règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève (LC 21 211)		
RSJ	Revue Suisse de Jurisprudence		
SchKG	Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs vom 11. April 1889 (SR 281.1)		
SJ	La Semaine judiciaire		
SJZ	Schweizerische Juristen-Zeitung		
SVIT-K	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft - Kommentar zum schweizerischen Mietrecht		

Impressum

Herausgeber / Edité par / Edito da

Bundesamt für Wohnungswesen BWO / Office fédéral du logement OFL /
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11, Fax +41 58 480 91 10
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

www.bwo.admin.ch

Redaktion / Rédaction / Redazione

Daniel Stähli, Aldiana Mazza, Barbara Ballmer, Dorina Pirja, Diana Pinto Coelho,
BWO/OFL/UFAB

Gestaltungskonzept / Conception graphique / Concetto grafico

Hahn + Zimmermann, Bern

Zitierweise / Mode de citation / Metodo di citazione

Mitteilungen zum Mietrecht, Auszüge aus Gerichtsentscheiden, Band 64, 1/2025.

Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

*Communications concernant le droit du bail, Extraits de la jurisprudence, volume 64,
1/2025.* Office fédéral du logement, Berne.

*Comunicazioni concernenti il diritto di locazione, Estratti di giurisprudenza, volume 64,
1/2025.* Ufficio federale delle abitazioni, Berna.

Anmerkung / Remarque / Note

Die auszugsweise wiedergegebenen Urteile stellen eine Auswahl des Redaktionsteams dar,
welche anonymisiert und sprachlich geringfügig vereinheitlicht worden sind.

Les jugements sélectionnés par les rédacteurs sont reproduits sous forme d'extraits qui ont
été rendus anonymes et légèrement standardisés sur le plan linguistique.

I giudizi riprodotti in estratti rappresentano una selezione della redazione, resa anonima e
leggermente standardizzata linguisticamente.

© BWO/OFL/UFAB, 12/2025

Vertrieb: www.bundespublikationen.admin.ch

Art.-Nr. 725.972

01.26 400 860594014

