

## Résiliation. Bonne foi. Congé reprisailles. Usage propre.

Contrat de bail commercial. – Demande de travaux d'entretien. – Réalisation partielle des travaux. – Intention de résilier le bail transmise aux locataires. – Menace de consignation du loyer. – Résiliation du bail pour besoin propre du fils du propriétaire. – Contestation du congé. – Validation de la résiliation et refus d'octroi d'une prolongation par la Commission de conciliation. – Saisine du Tribunal des baux.

Art. 271, 271a al. 1<sup>er</sup> et 2 CO.

1. *Un locataire peut se prévaloir de l'article 271a al. 1<sup>er</sup> litt. e CO sans avoir à démontrer de causalité entre la procédure qui s'est achevée et le congé.*
2. *L'entente hors procédure dont il est question à l'article 271a al. 2 CO, va au-delà d'un simple désaccord sur certains points. Il faut en plus que les parties au contrat dégagent de ces faits des conséquences juridiques différentes puis les règlent par un accord.*

## Kündigung. Guter Glaube. Erpressung. Eigengebrauch.

Geschäftsmiete. – Gesuch um Durchführung von Renovationsarbeiten. – Teilweise Realisierung der Arbeiten. – Absichtserklärung an die Mieter, den Mietvertrag zu kündigen. – Androhung der Mietzinshinterlegung. – Kündigung wegen Eigengebrauchs des Mietobjekts durch den Sohn des Eigentümers. – Anfechtung der Kündigung. – Gültigerklärung der Kündigung und Abweisungen eines Erstreckungsgesuches durch die Schlichtungsbehörde. – Anrufung des Mietgerichts.

Art. 271, 271a Abs. 1 und 2 OR.

1. *Der Mieter kann sich auf Art. 271a Abs. 1 lit. e OR berufen, ohne einen Zusammenhang zwischen dem Anfechtungsverfahren und der Kündigung belegen zu müssen.*
2. *Die in Art. 271a Abs. 2 OR erwähnte aussergerichtliche Einigung geht über eine einfache Uneinigkeit betreffend bestimmter Punkte hinaus. Vielmehr bedarf es, dass die Parteien aus dem Sachverhalt unterschiedliche rechtliche Konsequenzen ableiten, über die sie sich dann in einer Vereinbarung einigen können.*

**Source:** Jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 28 juin 2010 dans la cause B. SA c/ M.

### En faits et en droit: (...)

attendu que, par courrier du 3 juin 2009 adressé à la demanderesse, la défenderesse lui a fait savoir qu'elle résiliait le bail du 22 novembre 1984 pour le 1<sup>er</sup> octobre 2015 au motif que son fils, R., avait l'intention d'exploiter un établissement dans les locaux litigieux dès cette dernière date,