
Bail commercial. Résiliation. Annulation du congé. Manque de diligence. Bonne foi.

Contrats commerciaux portant sur des établissements publics. – Recours du locataire au Tribunal administratif portant sur l'heure de fermeture d'une terrasse. – Installation du fils du propriétaire dans l'immeuble. – Résiliation des baux pour nuisances et besoin propre. – Déclaration de validité des congés par la Commission de conciliation. – Résiliation extraordinaire fondée sur l'article 257f CO. – Causes jointes par le Tribunal des baux qui annule les deux résiliations. – Confirmation par le Tribunal cantonal. – Recours au Tribunal fédéral.

Art. 2 CC; 257f, 271, 271a al. 1 CO.

Une résiliation ne peut pas être fondée sur des nuisances générées par l'exploitation commerciale du locataire, connues du bailleur au moment de la conclusion du bail. Une telle résiliation relevant d'un caractère contradictoire peut être qualifiée d'abusives au sens de l'article 271 al. 1 CO.

Geschäftsmiete. Kündigung. Ungültigerklärung der Kündigung. Mangelnde Sorgfalt. Guter Glaube.

Geschäftsmiete öffentlich-rechtlicher Mieträumlichkeiten. – Rekurs eines Mieters an das Verwaltungsgericht betreffend Öffnungszeit der Terrasse. – Bedarf der Mieträumlichkeiten durch den Sohn des Eigentümers. – Kündigung des Mietvertrages infolge Belästigungen und Eigenbedarfs. – Gültigerklärung der Kündigung durch die Schlichtungsbehörde. – Ausserordentliche Kündigung gestützt auf Art. 257f OR. – Zusammenlegung beider Verfahren durch das Mietgericht, welches beide Kündigungen für ungültig erklärt. – Bestätigung des Vorentscheides durch das Kantonsgericht. – Berufung ans Bundesgericht.

Art. 2 ZGB; 257f, 271a Abs. 1 OR.

Eine Kündigung aufgrund von Belästigungen, die auf die betriebliche Nutzung des Mietobjektes zurückzuführen sind, ist ungültig, wenn diese dem Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages bekannt waren. Eine solche Kündigung ist widersprüchlicher Natur und als missbräuchlich im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR zu qualifizieren.

Source: Arrêt de la I^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 23 mars 2009 dans la cause X. c/ Y. SA (4A_583/2008).