

il s'agit d'une responsabilité objective et causale, le bailleur ne disposant d'aucun moyen libératoire, sous réserve d'un comportement abusif du locataire (faute concomitante du lésé en cas, par exemple, d'omission d'aviser son bailleur au sens de l'article 257g CO).

A noter que la situation du bailleur propriétaire d'étage est délicate, selon cette dernière jurisprudence, dès lors qu'il pourrait être tenu pour responsable pour des défauts affectant des parties communes de la propriété par étages sans avoir le pouvoir de les réparer, étant soumis à une décision, potentiellement négative, de l'assemblée des copropriétaires.

Jacques Ansermet, responsable service juridique CVI

VAUD

Non-paiement de loyer. Résiliation. Compensation. Annulabilité. Bonne foi. Pourparlers transactionnels.

Bail d'habitation. – Demeure du locataire. – Consignation du loyer et demande de réparation des défauts. – Lettre comminatoire. – Pourparlers contractuels. – Proposition limitée dans le temps. – Résiliation du bail. – Rejet de la demande d'évacuation par le Juge de paix. – Appel.

Art. 257d, 271 al. 1 CO.

Lorsque les parties sont en pourparlers transactionnels et que le bailleur admet le principe d'une réduction de loyer pour défaut, une résiliation pour non-paiement de loyer apparaît, en principe, comme étant contraire aux règles de la bonne foi et est, à ce titre, susceptible d'annulation (3. c).

Nicht-Bezahlen des Mietzinses. Kündigung. Bezahlung gemäss getroffener Vereinbarung. Ungültigkeit. Guter Glaube. Einigung nach Verhandlungsgesprächen.

Wohnungsmiete. – Zahlungsrückstand des Mieters. – Auflösung des Mietverhältnisses und Aufforderung die bestehenden Mängel zu beheben. – Schriftliche Fristansetzung. – Verhandlungsgespräche. – Zeitlich beschränkter Lösungsvorschlag. – Kündigung des Mietvertrages. – Abweisung des Räumungsbegehrens durch den Fridensrichter. – Berufung.

Art. 257d, 271 Abs. 1 OR.

Führen die Parteien Verhandlungsgespräche in denen sich der Vermieter grundsätzlich mit einer Mietsinsreduktion wegen bestehender Mängel Einverstanden erklärt, so widerspricht die wegen Nicht-Bezahlen des Mietsinses ausgesprochene Kündigung dem Prinzip des guten Glaubens und ist deshalb ungültig (3. c).