
Résiliation. Annulation du congé. Protection contre les congés.

Contrat de bail. – Demande de travaux de rafraîchissement. – Demande de devis par B. – Mise en demeure et menace de consignation du loyer. – Exécution des travaux et octroi d’une réduction de loyer. – Résiliation du bail par B. – Contestation. – Non-conciliation. – Annulation du congé par le Tribunal des baux. – Validation du congé par le Tribunal cantonal. – Recours au Tribunal fédéral.

Art. 271a al. 1 litt. e ch. 4, 271a al. 2 CO.

L’art. 271a al. 2 CO ne peut être invoqué lorsqu’il n’y a pas eu de litige, parce que l’une ou l’autre des parties a donné directement suite à la requête de son cocontractant. Tel est le cas de travaux entrepris par le bailleur, à la demande du locataire et après l’obtention de devis, assortis d’une réduction proportionnelle du loyer (4.2).

Kündigung. Ungültigerklärung der Kündigung. Kündigungsschutz.

Wohnungsmiete. – Anfrage zur Vornahme gewisser Erneuerungsarbeiten. – Anfrage von B. eine Offerte einholen zu lassen. – In Verzug-Setzung und Androhung der Mietzinshinterlegung. – Durchführung der Arbeiten und Gewährung einer Mietzinsreduktion. – Kündigung des Mietvertrages durch B. – Anfechtung. – Keine Einigung. – Ungültigerklärung der Kündigung durch das Mietgericht. – Gültigerklärung der Kündigung durch das Kantonsgericht. – Berufung ans Bundesgericht.

Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4, 271a Abs. 2 OR.

Die Anwendung von Art. 271a Abs. 2 OR ist dann nicht möglich, wenn es deshalb zu keiner Streitigkeit gekommen ist, weil die eine oder die andere Partei dem Begehren der anderen Partei selbständig Folge geleistet hat. Dies ist der Fall bei Arbeiten, die vom Vermieter auf Begehren des Mieters und nach Erhalt eines Kostenvoranschlages, versehen mit einer entsprechenden Mietzinsreduktion, ausgeführt wurden (4.2).

Source: Arrêt de la I^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 27 avril 2010 dans la cause H.X. et F.X. c/ Y. (4A_46/2010).

Faits: Par contrat du 6 avril 2000, Y. (ci-après: le bailleur) a remis à bail aux époux H.X. et F.X. (ci-après: les locataires) à partir du 1^{er} avril 2000 l’appartement de quatre pièces précité. Cette convention, dont la durée initiale était d’un an, s’est ensuite renouvelée d’année en année selon une clause de reconduction tacite; fixé initialement à Fr. 24’000.– par année, sans les charges, le loyer annuel se montait en 2006 à Fr. 25’164.–.