
Défaut. Réduction de loyer. Occupation illicite. Indemnité.

Bail à loyer. – Défaut. – Aggravation du défaut par le locataire. – Occupation illicite. – Réduction de loyer accordée par le Tribunal des baux jusqu'à l'échéance contractuelle. – Indemnité d'occupation illicite fixée au niveau du montant du loyer, sans réduction pour défaut. – Recours du locataire auprès du Tribunal cantonal.

Art. 41, 62 ss, 259a ss CO.

- 1. La jurisprudence et la doctrine qualifient de diverses manières le cas du locataire occupant des locaux de manière illicite après l'expiration de son bail. Le montant de l'indemnité pour occupation illicite correspond au loyer contractuel précédent ou à la valeur objective de l'objet loué pour le propriétaire (6 b)).*
- 2. L'occupant sans droit de locaux ne peut pas invoquer les règles relatives à la garantie des défauts en matière de bail à loyer, notamment une réduction de loyer, alors qu'il occupe les lieux précisément en l'absence de toute convention (6 b)).*

Mangel. Mietzinsherabsetzung. Widerrechtliche Besetzung. Schadenersatz.

Wohnungsmiete. – Mangel. – Verschlimmerung des bestehenden Mangels durch den Mieter. – Widerrechtliche Besetzung. – Gewährung einer Mietzinsreduktion durch das Mietgericht bis Ablauf des Mietvertrages. – Festsetzung des Schadenersatzes wegen widerrechtlicher Besetzung in der Höhe des Mietzinses, jedoch ohne Abzug aufgrund bestehender Mängel. – Berufung des Mieters ans Kantonsgericht.

Art. 41, 62 ff, 259a ff OR.

- 1. Lehre und Rechtsprechung behandeln den Fall einer widerrechtlichen Besetzung von Wohnräumlichkeiten nach Beendigung des Mietvertrages unterschiedlich. Die Höhe des Schadenersatzes wegen widerrechtlicher Besetzung entspricht dem vormaligen Mietzins gemäss Mietvertrag oder dem objektiven Wert, den die Wohnräumlichkeiten für den Eigentümer darstellen (6 b)).*
- 2. Der widerrechtliche Besetzer kann sich nicht auf die Garantierechte der Mängelrüge gemäss Mietvertragsrecht berufen, insbesondere auch nicht auf eine Herabsetzung des Mietzinses, da er die fraglichen Räumlichkeiten ja gerade ohne jegliche vertragliche Vereinbarung besetzt hält (6 b)).*