

TRIBUNAL FÉDÉRAL

Résiliation. Protection contre les congés. Annulabilité. Travaux. Justes motifs.

Bail d'habitation portant sur une villa. – Résiliation. – Retrait de la résiliation. – Seconde résiliation sans indication de motifs. – Annulation du congé par la Commission de conciliation. – Saisine du Tribunal des baux. – Dépôt d'une demande de permis de construire visant à démolir et reconstruire deux immeubles. – Résiliation admise par le Tribunal des baux retenant le besoin urgent du bailleur de se reloger dans un appartement à construire. – Annulation du congé par le Tribunal cantonal. – Recours au Tribunal fédéral.

Art. 271a al. 1 litt. e et al. 3 CO.

1. *La volonté de démolir et de reconstruire n'est pas un motif permettant exceptionnellement de résilier un bail durant une période de protection au sens de l'article 271a al. 1 litt. e CO. Un tel congé ne serait licite que si ces travaux sont si urgents qu'ils constituent un juste motif selon l'alinéa 3 litt. e de cette disposition (3.2).*
2. *Le besoin urgent et personnel du bailleur d'occuper ses propres locaux n'est pas retenu lorsque dite occupation dépend d'une autorisation administrative ni sollicitée, ni obtenue (3.3).*

Kündigung. Kündigungsschutz. Ungültigkeit. Bauliche Arbeiten. Gerechtfertigte Gründe.

Mietvertrag betreffend eine Villa. – Kündigung. – Rückzug der Kündigung. – Zweite Kündigung ohne Angabe eines Kündigungsgrundes. – Ungültigerklärung der Kündigung durch die Schlichtungsbehörde. – Anrufung des Bundesgerichts. – Einreichung eines Baugesuchs, das den Abriss und den Neubau zwei neuer Gebäude vorsieht. – Gültigerklärung der Kündigung durch das Mietgericht, welches den dringenden Eigenbedarf des Vermieters zur Benutzung der neu zu erstellenden Wohnung anerkennt. – Ungültigerklärung der Kündigung durch das Kantonsgericht. – Berufung ans Bundesgericht.

Art. 271a Abs. 1 lit. e und Abs. 3 OR.

1. *Die Absicht des Vermieters eine Liegenschaft abzubrechen und eine neue erstellen zu lassen, stellt keinen gerechtfertigten Grund dar, ein Mietverhältnis ausnahmsweise während der Schutzfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR aufzukündigen. Die Kündigung wäre nur zulässig, wenn die durchzuführenden Bauarbeiten derart dringend wären, dass sie einen Rechtfertigungsgrund gemäss Abs. 3 lit. e derselben Bestimmung darstellen würden (3.2).*