

Paudex, le 17 août 2009

USPI INFO n° 25/2009**Jurisprudence: annulation du congé**

Dans un arrêt du 19 février 2009, le Tribunal fédéral a confirmé une annulation de congé en application de l'art. 271 CO (congé contraire aux règles de la bonne foi), en rappelant que cette disposition vise toute résiliation qui consacre une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts en présence.

En l'espèce, le TF a considéré le déséquilibre comme patent. D'un côté, la locataire était une personne âgée, domiciliée dans l'appartement (entretenu et aménagé à ses frais) depuis plus de 20 ans. D'un autre côté, le bailleur avait notifié la résiliation pour le seul motif qu'il avait conçu le vague projet de venir travailler à cet endroit. Ce projet était d'autant plus vague qu'il s'agissait d'une possibilité parmi d'autres et que le bailleur n'avait pas effectué le moindre préparatif pour se domicilier effectivement là. Peu après avoir notifié le congé, mais avant l'échéance de la résiliation, il s'est d'ailleurs installé en Inde pour une période de trois ans.

Ainsi, comparés à la situation personnelle de la locataire, les intérêts du bailleurs sont apparus de peu de poids au yeux du TF. L'annulation du congé en application de l'art. 271 CO était justifiée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

Référence de l'arrêt: 4A_575/2008