

Paudex, le 14 août 2009

USPI INFO n° 28/2009**Jurisprudence: résiliation immédiate à la survenance d'un juste motif**

Dans un arrêt du 9 juin 2009, le Tribunal fédéral s'est penché sur le cas de l'ex-employé d'une société, qui s'était mis à son compte, tout en restant dans les mêmes locaux. Son ex-employeur lui avait confié un mandat, qui constituait l'essentiel de son activité. Les deux parties avaient conclu un contrat de bail, dont une clause spéciale permettait à l'ex-employé de résilier le contrat au cas où le mandat confié se terminait ou n'était pas reconduit.

Pour le TF, les parties avaient ainsi admis par avance que la perte du mandat constituerait un juste motif de résiliation anticipée au sens de l'art. 266g CO. Cela dit, le locataire restait libre de résilier ou non le contrat de façon anticipée et il lui était loisible, notamment s'il avait développé d'autres affaires, de poursuivre le bail nonobstant la fin du mandat.

Cela dit, dans les cas de justes motifs, la partie doit résilier immédiatement après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat. Or, en l'espèce, le locataire a été informé à la fin du mois de mars 2003 que le mandat prendrait fin dès le début du mois de juillet. Il n'a toutefois résilié le bail que par courrier du 30 octobre 2003, soit sept mois après avoir eu connaissance du juste motif et quatre mois après avoir commencé à en subir les effets. En différant dans une telle mesure la résiliation, le locataire a montré que, subjectivement, la fin du mandat ne lui rendait pas insupportable la continuation du bail. Une résiliation tardive n'étant pas conforme au sens et au but d'une clause instituant un juste motif de résiliation anticipée, le congé a donc été considéré comme inefficace.

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

Le secrétaire


Olivier Rau

Référence de l'arrêt: 4A_119/2009