

Paudex, le 9 mars 2010

## USPI INFO n° 08/2010

### Jurisprudence: résiliation de bail

**Le courrier contenant l'avis comminatoire doit expressément indiquer qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail sera résilié. Il ne suffit pas de renvoyer à une disposition légale ou contractuelle.**

Dans un arrêt du 10 février 2010, destiné à la publication, le Tribunal fédéral donne tort aux propriétaires du fonds de commerce d'un café-restaurant genevois, qui avaient remis en gérance leur établissement, puis résilié le bail à ferme pour non-paiement de l'indemnité mensuelle.

En l'espèce, la résiliation avait certes été précédée de l'expédition valable d'une sommation. Mais cette dernière ne contenait aucune menace de résiliation du bail et ne respectait donc pas l'exigence de l'art. 282 CO (demeure du fermier ; même teneur que l'art. 257d CO pour le bail à loyer).

Pour le TF, cette exigence est stricte : il **faut** que la sommation contienne une menace expresse de résiliation. Or, en l'espèce, le courrier valant sommation se bornait à renvoyer à une disposition du contrat, qui rappelait simplement les conditions de la résiliation prévue à l'art. 282 CO et ne contenait en soi aucune formulation pouvant s'apparenter à une menace concrète de résiliation. Sur la base de ce courrier, la gérante n'était donc pas à même de comprendre qu'à défaut de paiement de sa part, les propriétaires se réservaient la faculté de mettre un terme au contrat de bail à ferme.

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

Le secrétaire

  
Olivier Rau

Référence de l'arrêt : 4A\_551/2009