

---

**Résiliation pour justes motifs. Inefficacité.**

---

**Contrat de bail commercial. – Locataire et bailleur liés par un contrat de mandat. – Clause insolite prévoyant que la révocation du mandat constitue un cas de juste motif de résiliation. – Révocation du mandat. – Résiliation anticipée du contrat par le locataire. – Opposition du bailleur à la résiliation. – Jugement d'inefficacité du congé par les instances cantonales. – Recours au Tribunal fédéral.**

Art. 266g CO.

*La partie qui se prévaut d'un juste motif de résiliation doit résilier immédiatement après la survenance dudit motif. Dans le cas contraire, elle montre, par son comportement, que la continuation du contrat ne lui est pas insupportable, au sens de l'article 266 g CO, et admet, implicitement, que le juste motif évoqué n'en est pas un (2.3).*

---

**Vorzeitige Kündigung aus wichtigen Gründen. Ungültigkeit.**

---

**Geschäftsmiete. – Auftragsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter. – Unübliche Klausel im Mietvertrag, wonach der Widerruf des Auftrages einen gerechtfertigten Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses darstellt. – Widerruf des Auftrages. – Vorzeitige Kündigung durch den Mieter. – Nicht Anerkennung der Kündigung durch den Vermieter. – Ungültigerklärung der Kündigung durch die kantonalen Instanzen. – Berufung ans Bundesgericht.**

Art. 266g OR.

*Die Partei, die sich auf einen wichtigen Kündigungsgrund beruft, muss die Kündigung unmittelbar nach Bekanntwerden des wichtigen Grundes aussprechen. Unterlässt sie dies, so kommt damit zum Ausdruck, dass eine Weiterführung des Mietverhältnisses für sie nicht unzumutbar im Sinne von Art. 266g OR ist und anerkennt implizit, dass es sich um keinen gerechtfertigten Grund handelt (2.3).*

**Source:** Arrêt de la I<sup>re</sup> Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 9 juin 2009 dans la cause X. c/ Banque Y. (4A\_119/2009).

**Faits:** A partir de 1994, X., qui travaillait précédemment comme employé de A., s'est mis à son compte, sous l'enseigne U., tout en demeurant dans les locaux qu'il occupait à Genève. A. lui avait confié un mandat, intitulé V., qui constituait l'essentiel de son activité.

Par contrat du 4 juillet 1996, A. a remis à bail à X., U., des locaux commerciaux avec des places de parc dans le même immeuble. Conclu initialement du 1<sup>er</sup> juillet 1996 au 30 juin 1999, le bail était ensuite renouvelable tacitement d'année en année, sauf dénon-