



Article
scientifique

Commentaire

2018

Published
version

Public
access

This is the published version of the publication, made available in accordance with the publisher's policy.

Demeure du locataire. Résiliation du bail suite au non-paiement du loyer dans le délai de grâce. Envoi recommandé de résiliation retiré par le locataire dans le délai de garde. Dies a quo du délai de résiliation. Circonstances graves empêchant le destinataire de donner suite à l'invitation au retrait? Commentaire de l'arrêt 4A_100/2018

Chappuis, Christine

How to cite

CHAPPUIS, Christine. Demeure du locataire. Résiliation du bail suite au non-paiement du loyer dans le délai de grâce. Envoi recommandé de résiliation retiré par le locataire dans le délai de garde. Dies a quo du délai de résiliation. Circonstances graves empêchant le destinataire de donner suite à l'invitation au retrait? Commentaire de l'arrêt 4A_100/2018. In: Droit du bail, 2018, n° 30, p. 32–34.

This publication URL: <https://archive-ouverte.unige.ch/unige:159944>

9

Demeure du locataire. Résiliation du bail suite au non-paiement du loyer dans le délai de grâce. Envoi recommandé de résiliation retiré par le locataire dans le délai de garde. Dies a quo du délai de résiliation. Circonstances graves empêchant le destinataire de donner suite à l'invitation au retrait ?

Tribunal fédéral

05.03.2018

X. c. Fondation U.

4A_100/2018

Art. 257d CO

1. Après sommations valablement signifiées pour demeure du locataire, la bailleresse résilie les baux par envois postaux recommandés (avec formules officielles). Les envois recommandés sont retirés par le locataire le dernier jour du délai de garde. Faute de paiement, la bailleresse requiert l'évacuation et l'exécution forcée à l'échéance du délai d'évacuation fixé par le juge. Elle fait valoir la procédure sommaire s'agissant d'un cas clair (art. 257 CPC). Le litige porte sur le point de départ du délai de trente jours pour la fin d'un mois dans lequel la bailleresse est en droit de résilier le bail selon l'art. 257d al. 2 CO suite à la mise en demeure de l'alinéa 1. Il fait appel aux règles générales sur la perfection de l'acte juridique qu'est la résiliation, rappelées dans l'arrêt sous revue dont les considérants principaux sont reproduits ci-dessous.
2. Selon le considérant 6 de l'arrêt sous revue, « Par sa gérance, la demanderesse a fait notifier au défendeur deux

sommations conformes à l'art. 257d al. 1 CO, par envois postaux recommandés, concernant l'une l'appartement et ses dépendances, l'autre la place de stationnement. Le défendeur les a reçues au guichet postal le 17 février 2017. Usant de formules officielles et d'envois postaux recommandés, la demanderesse a résilié les deux baux le 24 mars 2017 avec effet au 30 avril. Des invitations à retirer ces envois ont été déposées le 27 mars à l'intention du défendeur ; celui-ci a retiré les envois le 3 avril. La Cour d'appel retient que le délai de résiliation de trente jours s'est écoulé dès le dépôt des invitations à retirer les envois, le 27 mars ; que ce délai est ainsi arrivé à échéance avant le terme fixé par la demanderesse au 30 avril 2017, et qu'il est donc conforme à l'art. 257d al. 2 CO. Le défendeur soutient que dans les circonstances particulières de son cas, le délai ne s'écoulait que dès le retrait des envois le 3 avril, avec cette conséquence que le terme fixé au 30 du même mois ne respecte pas un délai de résiliation de trente jours comme l'exige cette disposition légale. Selon son exposé, il séjournait à cette époque au domicile de son épouse, très gravement malade, qu'il s'occupait de soigner. »

3. Selon le considérant 7 de l'arrêt sous revue, « Selon la jurisprudence qui concerne en général la computation des délais prévus et régis par le droit des obligations, et dont le point de départ est la réception d'une manifestation de volonté, un envoi postal recommandé est censé reçu le jour où l'agent postal dépose une invitation à retirer cet envoi dans la boîte aux lettres ou dans la boîte postale du destinataire ; l'envoi est censé reçu le lendemain de ce jour si l'on ne peut pas attendre du destinataire qu'il procède incontinent au retrait. Un régime différent, plus favorable au destinataire, est consacré relativement à deux communications prévues par le droit du bail à loyer. Il s'agit notamment de la sommation prévue par l'art. 257d al. 1 CO, mais pas des délais de résiliation du bail, tel celui prévu par l'art. 257d al. 2 CO (ATF 143 III 15 consid. 4.1 p. 18 ; 137 III 208 consid. 3.1.2 et 3.1.3 p. 213). Le Tribunal fédéral n'a jusqu'ici pas dû examiner s'il faut prendre en considération, le cas échéant, que des circonstances graves empêchaient le destinataire d'organiser normalement ses affaires et de donner suite à une invitation au retrait déposée dans sa boîte aux lettres (ATF 143 III 15 consid. 4.3 p. 20). Cette discussion n'est pas non plus nécessaire dans la présente contestation car le défendeur n'était de toute manière pas sérieusement empêché de prendre connaissance de l'invitation au retrait et de se rendre à l'office postal. Selon des constatations de la Cour d'appel qui ne sont pas mises en doute et qui lient le Tribunal fédéral en vertu de l'art. 105 al. 1 LTF, les domiciles du défendeur et de son épouse sont voisins, et les soins que celui-là prodiguait à celle-ci ne l'ont pas empêché de poursuivre ses activités professionnelles. Il s'impose donc de retenir que le défendeur n'était pas davantage empêché de donner suite à l'invitation au retrait déposée le 27 mars 2017. A bon droit, les autorités précédentes ont jugé que le cas était clair aux termes de l'art. 257 CPC et que le délai



de résiliation prévu par l'art. 257d al. 2 CO a été dûment observé. »

4. Le résultat de l'affaire est défavorable au locataire dont le recours n'offrait manifestement aucune chance de succès (arrêt sous revue, c. 7).

■ **Note**

5. Le point de départ et la computation des délais sont des problèmes récurrents, souvent plus délicats qu'il n'y paraît, comme le montre l'argumentation du locataire sèchement rejetée dans la présente affaire. La question est souvent traitée dans ces colonnes (*DB 2017 N 18, note de Carron à propos de l'ATF 143 III 15; DB 2014 N 19, note de Carron à propos de l'ATF 140 III 244*).
6. Le droit déterminant pour le calcul d'un délai est le droit qui fixe ce délai selon le principe de l'unité de l'ordre juridique (*ATF 143 III 15 c. 4.1, DB 2017 N 18, avec note de Carron, et ATF 137 III 208 c. 3.1.2, DB 2014 N 19, avec note de Carron*), étant noté que les règles valant pour les délais de procédure ne sont pas transposables sans autre aux délais du droit matériel, ici les règles du CO. Il résulte des art. 77 al. 1 ch. 1 (délai fixé par jours) et 132 CO (supputation des délais de prescription) qu'un délai court dès le lendemain de l'événement déclencheur, quel qu'il soit. Pour notre affaire, cela signifie que le délai de trente jours de l'art. 257d al. 2 CO court dès que la résiliation, en tant qu'acte formateur, est parfaite.
7. En droit des obligations, un acte juridique, notamment formateur, est soumis à la théorie de la réception dite « absolue ». Selon cette théorie d'application générale, un acte juridique est parfait, donc prend effet, dès qu'il est parvenu dans la sphère de puissance du destinataire, que celui-ci ait pris connaissance ou non de cet acte, d'où le terme « absolu ». Ces règles générales valent en matière de bail, sous réserve de deux exceptions dans lesquelles la théorie de la réception dite « relative » l'emporte sur la théorie de la réception absolue comme le rappelle une décision de 2016 (*ATF 143 III 15 c. 4.1, note de Carron in : DB 2017 N 18*). La première exception relative à la communication d'un avis de majoration du loyer qui doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation ne nous concerne pas ici (art. 269d al. 1 CO), et n'est pas rappelée dans l'arrêt sous revue. La seconde exception vise la sommation de payer de l'alinéa 1^{er} de l'art. 257d CO, selon lequel la sommation fait courir un délai de trente jours au moins (pour la fin d'un mois) pendant lequel le locataire peut éviter la résiliation dont il est menacé en payant le loyer en retard.
8. Cette seconde exception ne concerne pas non plus le présent cas. En effet, est en cause ici une application

de l'alinéa 2 de la même disposition qui donne au bailleur le droit de résilier, faute de paiement, un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Les deux délais visés par l'art. 257d CO ne doivent pas être confondus. Alors que le premier délai vise à donner une chance au locataire de payer le loyer en retard et à permettre au bailleur d'obtenir ce à quoi il a droit (délai de grâce accordé au débiteur en demeure selon l'art. 107 al. 1 CO, écarté par la loi spéciale de l'art. 257d al. 1 CO), le second délai permet au locataire de prendre ses dispositions pour vider les lieux (habitation ou local commercial) au terme (fin du mois). Seul le premier cas est soumis à la théorie de la réception relative, plus favorable au locataire qui doit pouvoir disposer de l'intégralité du délai de grâce pour s'acquitter de son loyer en retard. Le présent arrêt concerne cependant le second cas soumis à la théorie de la réception absolue plus sévère pour le locataire.

9. La décision de 2016 mentionnée au ch. 7 (*ATF 143 III 15 c. 4.1, 4.2, note de Carron in : DB 2017 N 18*) avait clarifié la situation de la résiliation de l'art. 257d al. 2 CO signifiée par courrier recommandé, pour laquelle la fiction de notification le dernier jour du délai de garde ne vaut pas, conformément à la théorie de la réception absolue (*critique : Weber, in : Basler Kommentar Obligationenrecht I, 6^e éd., Bâle 2015, art. 257d CO N 6*) :

« La résiliation du bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat, qui est soumise à réception (...). Comme la communication de la résiliation constitue le moment à partir duquel court le délai de péremption de droit matériel pour ouvrir l'action en contestation du congé (art. 273 al. 1 CO), tant le point de départ de ce délai que sa computation doivent se faire selon le droit matériel; en effet, en vertu du principe de l'unité de l'ordre juridique, le droit qui fixe le délai est déterminant pour le calcul de ce délai (...). Les règles de procédure du CPC ne sont pas applicables pour la computation des délais de droit matériel (...); sont réservées les deux exceptions que sont la communication de l'avis de majoration du loyer et la sommation de payer de l'art. 257d al. 1 CO (...).

La communication de la résiliation du bail est soumise à la théorie de la réception dite absolue (...). Le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté (i.e. la résiliation du bail) est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance (...).

Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire (ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi) et qu'il laisse un avis de re-

trait (« invitation à retirer un envoi ») dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (...). La fiction de notification le 7^e jour du délai de garde prévue pour les délais de procédure (art. 138 al. 3 lit. a CPC; 44 al. 2 LTF) ne vaut pas pour les délais de droit matériel. Il en va de même de la réserve faite à l'art. 138 al. 3 lit. a CPC, selon laquelle la fiction ne vaut que si le destinataire devait s'attendre à recevoir une notification (...).

Selon la jurisprudence, la théorie de la réception absolue tient compte de manière équitable des intérêts antagonistes des deux parties, à savoir ceux de l'expéditeur et ceux du destinataire. L'expéditeur supporte le risque de transmission du pli jusqu'au moment où il parvient dans la sphère d'influence du destinataire, alors que celui-ci supporte le risque, à l'intérieur de sa sphère d'influence, du fait qu'il prend connaissance tardivement, respectivement ne prend pas connaissance du support de la communication. Cet équilibre serait rompu si la théorie de la réception relative – selon laquelle le pli est reçu au moment où il est effectivement retiré à la poste ou, s'il n'est pas retiré, le 7^e et dernier jour du délai de garde – devait s'appliquer (...).

Le destinataire supporte donc le risque qu'il ne prenne pas ou prenne tardivement connaissance de la manifestation de volonté de l'expéditeur, par exemple en cas d'absence ou de vacances (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*, 10^e éd. 2014, n. 196a; BUCHER, *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*, 2^e éd. 1998, p. 139/140) (...).

10. Dans l'affaire sous revue (c. 7), la résiliation avait été valablement notifiée et faisait courir le délai de trente jours pour la fin du mois. Cette décision induit toutefois en erreur lorsqu'elle dit que, en cas d'invitation à retirer un envoi déposé dans la boîte aux lettres, l'envoi est censé reçu le lendemain « si l'on ne peut pas attendre du destinataire qu'il procède incontinent au retrait ». Selon la théorie de la réception absolue, peu importe ce qu'on peut attendre du destinataire: dès lors que la résiliation est parvenue dans la sphère de puissance du destinataire, elle est « reçue » et fait courir le délai de résiliation. Dans l'hypothèse où une invitation

au retrait est déposée dans la boîte aux lettres, la réception intervient aussitôt que le retrait est possible, soit le jour même ou, le plus souvent, le lendemain, ce qui ne dépend pas du destinataire mais de la poste. Le fait que le délai ne commence à courir que le lendemain de la réception (jour du dépôt ou jour suivant) résulte d'une application des règles rappelées ci-dessus (*supra*, n. 6.). Une « prise de connaissance tardive de la résiliation aura pratiquement pour conséquence que le locataire qui entend contester le congé ne disposera plus de l'entier du délai de 30 jours pour ouvrir action » (ATF 143 III 19 c. 4.1, cité ci-dessus), mais ne retardera pas le *dies a quo* du délai de résiliation.

11. Une fois l'absence de paiement dans le délai de grâce acquise et le point de départ du délai de résiliation élucidé, il ne restait qu'une question à trancher: le locataire était-il en droit de faire valoir des circonstances graves qui l'auraient empêché d'organiser normalement ses affaires et de donner suite à l'invitation au retrait de la résiliation déposée dans sa boîte aux lettres (ATF 143 III 15 c. 4.1, cité ci-dessus)? La question n'est pas tranchée dans l'arrêt cité, pas plus qu'elle ne l'est dans l'arrêt sous revue, le TF se contentant de relever que les conditions d'une restitution du délai n'étaient de toute façon pas réalisées parce que le locataire n'était pas « sérieusement empêché de prendre connaissance de l'invitation au retrait et de se rendre à l'office postal » (arrêt sous revue, c. 7). Le raccourci est commode, mais introduit du flou là où règne déjà l'obscurité. Les deux délais de l'art. 257d CO sont des délais de droit matériel, le délai de grâce de l'alinéa 1^{er}, tout comme le délai de résiliation de l'alinéa 2, mais la sommation de l'alinéa 1^{er} est soumise à la réception relative alors que la résiliation de l'alinéa 2 obéit à la réception absolue (la distinction est loin d'être évidente). Le CO, contrairement au CPC ou à d'autres lois de procédure (art. 148 CPC, art. 94 CPP, art. 24 PA), ne prévoit pas de restitution des délais en cas d'empêchement du locataire ou de son mandant. Une application par analogie des règles de procédure sur la restitution des délais supposerait qu'on ait constaté une lacune du droit privé fédéral à cet égard. Elle ne pourrait se faire sans une vérification des conditions de l'analogie. Ce n'est pas la voie sur laquelle le TF s'engage avec ses *obiter dicta* malheureux qui contredisent le rappel net du principe de l'unité de l'ordre juridique (cf. *supra*, n. 6).

C.C.