

**Tribunal fédéral - 4A\_656/2010 (destiné à la publication)**

**Ire Cour de droit civil  
Arrêt du 6 janvier 2011**

**Résumé et analyse**

**Newsletter avril 2011**

Application des règles protectrices relatives au logement familial à la résiliation d'un bail mixte (locaux commerciaux et logement de famille), sauf abus de droit.

Application de la théorie de la réception absolue à la résiliation du bail.

**Art. 261, 266d, 266n-o CO ;  
2 CC**

Les règles spéciales applicables au logement de la famille doivent être respectées en cas de résiliation d'un bail à destination mixte (locaux commerciaux et logement familial), sous réserve d'abus de droit.

La théorie de la réception absolue s'applique en matière de résiliation de bail (confirmation de jurisprudence).

**Patricia Dietschy**

## **I. Objet de l'arrêt**

L'arrêt étudié s'attache principalement à résoudre deux questions :

1. Le congé d'un bail de locaux commerciaux qui sert également de logement familial doit-il être notifié séparément aux deux époux locataires ?
2. Quel est le point de départ du délai de résiliation ? Ou, autrement dit, à quelle date le congé doit-il être considéré comme reçu par son destinataire ?

## **II. Résumé de l'arrêt**

### **A. Les faits**

Dès le 1<sup>er</sup> septembre 2001, C. et D. ont loué à H.X. et F.X. un hôtel-restaurant sis dans le canton de Vaud, comprenant 24 chambres, un restaurant ainsi que trois appartements de trois pièces. La bail était conclu pour une durée de 10 ans et devait se renouveler de cinq ans en cinq ans sauf avis de résiliation donné par une partie une année à l'avance pour la prochaine échéance.

En 2005 et 2006, les locataires ont saisi le Tribunal des baux du canton de Vaud de deux requêtes visant à la réduction du loyer et à l'exécution de travaux. Il ressort de ces actes qu'à cette époque, H.X. était domicilié à Lonay (VD) et F.X. à Vuflens-la-Ville (VD).

A une date indéterminée en cours de bail, H.X. a occupé, avec son épouse et ses enfants, deux des trois appartements faisant partie de l'objet remis à bail.

Au début 2008, C. et D. sont tombés en faillite. La société Y. SA a acquis aux enchères la parcelle où se trouve l'hôtel-restaurant, sans la charge des baux à loyer grevant le bien-fonds.

Par courrier du 18 février 2008, le représentant des locataires a avisé la nouvelle bailleuse qu'un procès portant sur l'exécution de travaux dans les locaux était pendant devant le Tribunal des baux et l'a mise en demeure de les effectuer. Le 26 février suivant, les locataires ont consigné leur loyer.

En date du 20 mars 2008, Y. SA a envoyé, par pli simple et recommandé, à H.X. et F.X. un avis de résiliation de leur bail pour le 1<sup>er</sup> octobre suivant, formule officielle à l'appui. L'envoi recommandé était à disposition des locataires au guichet postal à partir du 26 mars 2008 mais le pli n'a été retiré effectivement que le 1<sup>er</sup> avril.

Le 18 avril 2008, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyers d'une requête visant à ce que le congé soit déclaré nul, subsidiairement annulé, plus subsidiairement inefficace et plus subsidiairement encore qu'une prolongation soit accordée pour le cas où la validité du congé devait être prononcée.

La conciliation ayant échoué, les locataires ont saisi le Tribunal des baux qui a reconnu, par jugement du 11 novembre 2009, la validité du congé et accordé une unique prolongation de bail au 1<sup>er</sup> septembre 2011. Cette décision a été confirmée par la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois. H.X. et F.X. exercent un recours au Tribunal fédéral contre cet arrêt.

## B. Le droit

### a. La question du régime applicable à la résiliation d'un bail à destination mixte

Le Tribunal fédéral se penche en premier lieu sur la question de la nullité du congé. En effet, l'un des deux locataires du café-restaurant était domicilié avec sa famille dans deux des trois appartements de l'établissement. La résiliation du contrat n'a toutefois pas été notifiée séparément à son conjoint.

Notre haute cour considère que la résiliation d'un bail à caractère mixte doit respecter les règles spéciales prévues en matière de protection du logement de la famille (art. 266m-n CO), au motif qu'une famille ne doit pas être privée de la protection spéciale accordée dans ce domaine du seul fait qu'elle habite dans les locaux qu'elle a pris à bail pour mener une activité économique.

Le Tribunal fédéral admet cependant qu'au vu des circonstances spéciales du cas d'espèce, les locataires commettent un abus de droit à invoquer la nullité du congé pour ce motif. Le bailleur a acquis le bien-fonds concerné à l'occasion d'une vente forcée lors de la seconde mise à prix, c'est-à-dire sans le bail conclu par les locataires avec les anciens propriétaires. Du moment que la parcelle contenait essentiellement des locaux commerciaux à usage d'un hôtel-restaurant, il appartenait aux locataires d'informer l'adjudicataire que ceux-ci servaient également de logement familial, ce d'autant plus que le locataire en question ne s'était installé dans les appartements en cause qu'en 2006, soit plusieurs années après la conclusion du bail initial.

### b. La question de la date de réception du congé

Le Tribunal fédéral rappelle en second lieu que la résiliation du bail est une déclaration de volonté soumise à réception. La date à prendre en compte pour déterminer si le délai légal ou contractuel a été respecté est celle correspondant au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire (théorie de la réception dite absolue). En cas d'envoi par pli simple, la date est celle du dépôt dans la boîte aux lettres ou dans la case postale ; s'il s'agit d'une lettre recommandée et si le facteur n'a pas pu remettre l'envoi en mains propres, la date à prendre en compte correspond en règle générale au lendemain du jour où l'avis de retrait est déposé dans la boîte ou la case postale du destinataire.

En l'espèce, la bailleuse a envoyé la résiliation du 20 mars 2008 par pli simple et recommandé. Si elle n'est pas parvenue à apporter la preuve de la réception du pli simple par les locataires, il a été constaté par les autorités cantonales que les locataires pouvaient retirer le courrier recommandé au guichet de la poste dès le mercredi 26 mars 2008. Ceux-ci étaient par conséquent à même d'en

prendre connaissance dès le 27 mars. La résiliation, notifiée six mois à l'avance conformément à l'art. 266d CO, pouvait ainsi valablement prendre effet pour le terme usuel vaudois du 1<sup>er</sup> octobre.

### III. Analyse

#### A. La résiliation d'un bail à destination mixte

En doctrine, il est communément admis que lorsque l'objet loué sert tant de locaux commerciaux que de logement de la famille, les locataires doivent bénéficier de la protection spéciale instituée par le législateur dans ce second domaine (art. 266m-o CO)<sup>1</sup>. La Cour de justice du canton de Genève a elle aussi retenu ce principe dans un arrêt de 1993 : le fait que le logement en cause ait parallèlement une affectation professionnelle ne supprime pas son caractère familial<sup>2</sup>. En l'espèce, l'abus de droit des locataires (art. 2 CC) à se prévaloir des art. 266m-o CO avait cependant été admis, les époux ayant – certes après la résiliation du bail en cause – déménagé et constitué leur domicile familial ailleurs ; il n'y avait ainsi plus d'intérêt légitime à une protection du précédent logement sur la base des dispositions précitées.

Il incombe au locataire d'informer le bailleur de sa situation familiale, en début comme en cours de bail. La doctrine estime que ce devoir est une obligation accessoire du locataire, dont le non-respect peut l'exposer au paiement de dommages-intérêts<sup>3</sup>. En revanche, la violation du devoir d'information n'efface en principe pas la nullité du congé, sous réserve d'abus de droit<sup>4</sup>.

Au considérant 2 de l'arrêt ici étudié, le Tribunal fédéral suit l'avis unanimement partagé en doctrine de l'application des règles spéciales instituées en matière de logement familial aux baux à destination mixte. Il considère en effet qu'une famille ne saurait être privée de cette protection du seul fait qu'elle habite, peut-être même par nécessité, dans les locaux pris à bail pour mener une activité commerciale. A ce principe, notre haute cour reconnaît une seule exception – qu'elle applique d'ailleurs dans le cas d'espèce – fondée sur les règles de la bonne foi de l'art. 2 CC. D'après le Tribunal fédéral, il y a abus de droit lorsqu'une personne adopte un comportement contradictoire, conformément à l'adage latin « *venire contra factum proprium* ». L'abus de droit ne sera ainsi retenu que dans le cadre d'un « contexte particulier » ne méritant pas d'être protégé judiciairement. En l'occurrence, les locataires avaient omis d'informer l'adjudicataire de l'immeuble de la constitution, en cours de bail, d'un domicile familial dans les locaux loués, alors qu'ils s'étaient adressés à lui quelques jours après la vente forcée afin de le mettre en demeure d'exécuter certains travaux. De son côté le bailleur avait acquis l'immeuble aux enchères lors de la seconde mise à prix, sans le bail conclu par les locataires avec les anciens propriétaires. Dès lors que le bien-fonds contenait essentiellement des locaux commerciaux à usage d'un hôtel-restaurant, rien ne pouvait indiquer l'existence d'un logement familial.

#### B. Les théories de la réception absolue et relative

En principe, une manifestation de volonté est réputée notifiée dès qu'elle parvient dans la sphère d'influence de son destinataire, c'est-à-dire dès le jour où celui-ci est à même d'en prendre connaissance dans sa boîte aux lettres, sa case postale, son domicile privé ou professionnel<sup>5</sup>. C'est

---

<sup>1</sup> CPra Bail-BARRELET, N 4 ad art. 266m CO; LCHAT ET AL., *Das Mietrecht für die Praxis*, 8<sup>ème</sup> éd., Zurich 2009, p. 60 ch. 4.2.9; ZK-HIGI, N 42 ad art. 253a-253b CO.

<sup>2</sup> CJ GE du 18.10.1993, CdB 1994 31.

<sup>3</sup> CPra Bail-BARRELET, N 35 ad art. 266m CO; BSK-WEBER, N 2 *i.f.* ad art. 266m/266n CO; LCHAT DAVID, *Bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 634 ch. 4.7; ZK-HIGI, N 26 ad art. 266m-266n CO.

<sup>4</sup> TF du 23.03.2007, 4C.441/2006, c. 5, DB 2008 N 24; BOHNET FRANÇOIS, *Note in DB 2008 N 24*, ch. 6; CPra Bail-BARRELET, N 35 ad art. 266m CO; LCHAT (n. 3), p. 634 ch. 4.7.

<sup>5</sup> ATF 107 II 189, c. 2; 118 II 42, c. 3b; BOHNET FRANÇOIS, *Les termes et délais en droit du bail à loyer*, *in* 13<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 4 s.

l'expression de la théorie de la réception dite absolue. Cela signifie qu'en cas d'envoi par courrier simple, le pli est réputé notifié le jour du dépôt dans la boîte aux lettres ou la case postale<sup>6</sup>. Il appartient toutefois à l'expéditeur de prouver la date de réception de l'envoi<sup>7</sup>. Lorsque le courrier est recommandé, la date de réception correspond au jour de la remise effective par le facteur ou, à défaut d'une telle remise, au jour où le destinataire est en mesure de retirer le pli au bureau de poste. En principe, il s'agira du jour suivant celui de la tentative de remise, sauf si l'on pouvait raisonnablement exiger un retrait au guichet le jour même<sup>8</sup>.

La théorie de la réception dite relative, qui s'applique à la notification des actes judiciaires, retient quant à elle pour déterminant le moment où le destinataire reçoit effectivement le pli. Selon cette théorie, un envoi recommandé qui n'est pas remis en mains propres ou qui n'est pas retiré au guichet postal est réputé notifié à la date d'échéance du délai de garde de sept jours<sup>9</sup>.

Comme toute déclaration de volonté, la résiliation du bail obéit au principe de la réception absolue<sup>10</sup>. Certains auteurs préconisent toutefois de lui appliquer la théorie relative de la réception, à l'instar de ce qui prévaut en matière de majoration de loyer (art. 269d CO) et d'avis comminatoire (art. 257d al. 1 CO)<sup>11</sup>. Le Tribunal fédéral admet en effet que ces deux domaines présentent des particularités qui s'opposent au système de la réception absolue et nécessitent une protection accrue du destinataire de l'envoi<sup>12</sup>. Ainsi le locataire qui reçoit un avis de hausse doit-il bénéficier effectivement de l'entier du délai de réflexion de dix jours et de la possibilité de résilier le bail s'il n'accepte pas la majoration. Il en va de même en matière d'avis comminatoire, le locataire devant disposer de l'ensemble du délai de 30 jours pour réunir les fonds nécessaires au règlement de son loyer échu. Or selon la doctrine précitée, l'application de la théorie de la réception relative se justifierait également à la résiliation du bail, pour des questions d'ordre pratique – les horaires des bureaux de poste n'étant pas toujours compatibles avec ceux des personnes travaillant à plein temps –, mais aussi dans un souci de sécurité du droit et de protection des locataires.

Au considérant 3 de l'arrêt ici étudié, le Tribunal fédéral réaffirme sa jurisprudence relative à l'application de la théorie de la réception dite absolue à la résiliation du bail. Notre haute cour estime qu'aucune considération particulière ne justifie d'appliquer la théorie de la réception relative à cette manifestation de volonté. Selon elle, « le système de la réception absolue tient compte de manière équitable des intérêts antagonistes des deux parties, à savoir ceux de l'émetteur et 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, de prendre connaissance tardivement, respectivement de ne pas prendre connaissance du support de communication. Cet équilibre serait rompu si la théorie relative de la réception devait s'appliquer sans limite ».

Cette jurisprudence doit à notre avis être approuvée. Elle permet d'éviter que la partie qui s'attend à recevoir une résiliation de bail néglige d'aller retirer l'avis à la poste, dans le dessein de reporter les effets du congé. Elle assure ainsi l'égalité de traitement entre les parties à un contrat de bail.

---

<sup>6</sup> ATF 118 II 42, c. 3b.

<sup>7</sup> ATF 105 III 43, c. 2a; BOHNET (n. 5), p. 5.

<sup>8</sup> ATF 107 II 189, c. 2; BOHNET (n. 5), p. 5.

<sup>9</sup> ATF 130 III 396, c. 1.2.3; 111 V 99, c. 2b. Pour plus de détails, voir BOHNET (n. 5), p. 8.

<sup>10</sup> ATF 118 II 42, c. 3b. En doctrine, voir, parmi d'autres: CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY, N 4 ad art. 266a CO; BSK-WEBER, N 1a ad art. 266a CO; ZK-HIGI, N 38 ad Vorbem. zu art. 266-266o CO.

<sup>11</sup> BASELICE CARMINE, *in* MRA 1995 103; LACHAT (n. 3), p. 639 s.

<sup>12</sup> ATF 107 II 189, c. 3b (hausse de loyer); 119 II 147, c. 2, JdT 1994 I 205 (mise en demeure).