

Adresse de notification du
congé ; fiabilité des
données figurant au RC
lorsque l'expéditeur connaît
déjà les difficultés de la
Poste à transmettre des plis
chargés à l'adresse qui y est
indiquée

Résumé et analyse

Proposition de citation :

François Bohnet, Bail et notification viciée
(TF 4A_74/2011), Newsletter Bail.ch juillet 2011

Art. 266g CO

Bail et notification viciée

François Bohnet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt examiné pose la question intéressante de l'adresse de notification dans les relations contractuelles de bail, en particulier des actes formateurs comme la résiliation.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Un bailleur notifie une résiliation extraordinaire du bail (art. 266g CO) à sa locataire, la société B. Sàrl, à son siège, rue X. à Y. (adresse mentionnée sur le bail), lieu où elle exploite l'établissement public objet du bail, alors que plusieurs plis notifiés à cette adresse sont déjà revenus en retour. La résiliation est elle aussi retournée, avec la mention "le destinataire est introuvable à l'adresse indiquée". En procédure d'expulsion, la locataire conteste la validité de la résiliation, faute de notification valable. Le premier juge la suit, de même que la Cour d'appel, qui retient que le bailleur connaissait les difficultés de notification au siège de la société (absence de boîte aux lettres à la dite adresse) et qu'il aurait pu notifier la résiliation à l'adresse de l'établissement public objet de la location, ou à l'adresse de l'associée gérante qu'il connaissait.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral retient que dans la mesure où le bailleur savait que la notification au siège de la locataire était problématique (en raison de l'absence de boîte aux lettres au nom de la société), puisque plusieurs plis lui étant revenus en retour par le passé, et qu'il savait pouvoir effectuer la notification à l'adresse de l'établissement public loué au même lieu (société B. Sàrl c/o restaurant C., rue X. à Y.) , ou le cas échéant à l'adresse de l'associée-gérante qu'il connaissait, il ne pouvait de bonne foi se prévaloir de l'adresse du siège mentionnée au registre du commerce.

Le Tribunal fédéral cite un précédent (ATF 111 II 480 consid. 2a, JdT 1986 I 244), dont il résulte que s'il fallait admettre que les inscriptions au registre du commerce jouissent de la foi publique, seuls les tiers de bonne foi pourraient s'en prévaloir. Or en l'occurrence, le bailleur n'est pas de bonne foi : il savait qu'une notification au siège de la société était problématique et il disposait de la possibilité d'atteindre son locataire en adressant le pli à l'établissement public loué ou à l'adresse de l'associée-gérante.

Dès lors, faute de notification valable, la résiliation extraordinaire est nulle et le jugement cantonal rejetant l'appel formé contre le prononcé rejetant la requête d'expulsion ne prête pas le flan à la critique.

III. Analyse

En principe, les correspondances entre parties au bail doivent intervenir à l'adresse de notification mentionnée sur le bail. Faute de mention ou circonstance particulière, l'adresse de l'objet loué comme habitation ou locaux commerciaux peut généralement être retenue comme lieu de notification, compte tenu d'une interprétation objective des déclarations de volonté des parties selon le principe de la confiance¹. L'acte est en effet réputé notifié en matière conventionnelle lorsqu'il entre dans la sphère d'influence du destinataire (demeure ou domicile professionnel²), qu'il lui soit remis ou déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale³.

Dans le cas d'espèce, le bailleur savait qu'une notification au siège de la société locataire était problématique, compte tenu de l'absence de boîte postale au nom de ladite société à l'adresse en cause, raison pour laquelle plusieurs plis étaient venus en retour par le passé. Il savait également comment atteindre le locataire, à savoir par la simple mention du nom de l'établissement public loué sur le pli, ou par un envoi à l'associée-gérante. Dès lors que la résiliation n'était pas parvenue dans la sphère de connaissance du locataire, sa notification n'était pas réputée accomplie et devait être considérée comme *inexistante*.

Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de se pencher sur d'autres cas de notification déficiente, en particulier lorsque le pli n'est pas remis à son destinataire⁴. Dans une affaire relativement proche du cas d'espèce, il a considéré comme nulle une notification d'un acte judiciaire étant intervenue au lieu de travail du destinataire, derrière un pot aux fleurs situé devant la vitrine de l'établissement et en bord de route⁵. Là également, le destinataire n'avait pas de boîte postale, mais pouvait malgré tout être atteint à son domicile.

Qu'en est-il lorsque le destinataire n'est plus atteignable à l'adresse mentionnée sur le bail ? A notre sens, si l'auteur de l'acte ne dispose d'aucune information lui permettant de déterminer le lieu où le destinataire peut être atteint, la communication peut se faire à la dite adresse, puisque le dépôt dans la boîte aux lettres (ou sous la porte si la boîte aux lettres déborde !) signifie que le pli entre dans la sphère d'influence du locataire.

En revanche, si le bailleur sait le locataire absent et connaît avec précision le lieu où il peut être atteint (suite à une information de sa part ou de toute autre manière), c'est à ce lieu que la notification doit intervenir. A défaut, le bailleur qui se prévaudrait d'une notification dans de telles circonstances abuserait de son droit (art. 2 al. 2 CC).

En cas de longue absence, il revient à l'intéressé de prendre les mesures utiles et d'avertir le bailleur de l'adresse de notification ou d'effectuer un transfert du courrier. Dans ce cas, la notification intervient lorsque le pli parvient à la nouvelle destination⁶. Si l'absence est moins longue (vacances de 15 jours par exemple), le locataire n'a pas à prendre de telles mesures⁷, à moins qu'il doive s'attendre avec une certaine probabilité, à recevoir une communication de sa partie contractante⁸. Dans ce cas, et dans ce cas seulement, la notification intervient à la remise dans la boîte aux lettres.

¹ Sur la notion, voir ATF 113 II 246, JdT 1988 I 3.

² ATF 32 II 281 consid. 6.

³ ATF 107 II 189 consid. 2, et les références doctrinales ; ATF 118 II 42 consid. 3b, JdT 1993 I 140.

⁴ Comp. RSPC 2007 30, et les références.

⁵ RSPC 2007 29.

⁶ Comp. RSPC 2006 154 en matière judiciaire.

⁷ TF 2P_120/2005, consid. 4-5 ; ATF 119 V 89 consid. 4b.

⁸ TF 4A_250/2008, consid. 3.2.1 ; ATF 119 V 89 consid. 4b.

Un locataire doit ainsi s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur lorsqu'il est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer⁹. Si le locataire ne devait pas s'attendre à la communication (une résiliation ordinaire par exemple), il faut retenir qu'elle entre dans la sphère de connaissance (si le courrier est non recommandé) au retour du locataire. Si le pli est recommandé, aucune notification n'intervient si l'absence dépasse sept jours, le locataire ne pouvant plus aller chercher le pli.

⁹ TF 4A_250/2008, consid. 3.1.