

**Tribunal fédéral - 4A\_285/2013 – destiné à la publication**

**Ire Cour de droit civil  
Arrêt du 7 novembre 2013**

**Résumé et analyse**

**Proposition de citation :**

Marino Montini, Validité du congé donné au moyen d'une formule officielle non signée ?, Newsletter Bail.ch décembre 2013

**Newsletter décembre 2013**

Validité du congé donné par le bailleur au moyen d'une formule officielle non signée, si la lettre d'accompagnement comporte la signature manuscrite

**Art. 11 al. 2, 13 al. 1,  
14 al. 1, 266I CO**



## Validité du congé donné au moyen d'une formule officielle non signée ?

**Marino Montini**

### **I. Objet de l'arrêt**

L'arrêt examine la question de savoir si les exigences de la forme écrite qualifiée sont remplies ou non lorsque le bailleur notifie le congé en ne signant que la lettre d'accompagnement, à l'exclusion de la formule officielle.

### **II. Résumé de l'arrêt**

#### **A. Les faits**

Les parties (Banque X. & Cie, bailleuse ; Z., locataire) sont liées par un contrat de bail portant sur un appartement de 3 pièces. Durant 3 ans, la locataire a vécu dans ce logement avec A. et leur fils, avant qu'elle parte vivre ailleurs. Depuis lors, A. est le seul occupant de l'appartement et il s'acquitte du loyer au moyen de bulletins de versement envoyés par la bailleuse à la locataire à l'adresse des locaux loués. Après plusieurs années, la bailleuse a écrit une lettre recommandée à la locataire, à sa nouvelle adresse, lui rappelant qu'elle désirait savoir si elle comptait réintégrer son logement de 3 pièces précité et, dans la négative, la pria de résilier son bail. La locataire a répondu qu'elle ne désirait pas résilier le bail de cet appartement. La bailleuse a réitéré sa requête par différents courriers. Par avis officiel de résiliation du 30 septembre 2009, notifié à l'adresse du bail, la bailleuse a communiqué à la locataire son congé pour l'échéance contractuelle du 31 décembre 2010. Ce pli recommandé n'a pas été reçu par l'intéressée et est revenu à son expéditeur avec la mention « a déménagé, délai de réexpédition expiré ». La bailleuse a dès lors retourné à la locataire, par pli simple du 9 novembre 2009, toujours à l'adresse des locaux loués, une copie noir et blanc de l'avis de résiliation du bail, ainsi que des directives de la régie relative à l'état des lieux de sortie. Le courrier d'accompagnement, signé, l'informait de la tenue d'un état des lieux de sortie le 3 janvier 2011.

La locataire admet avoir reçu ce pli simple et le congé du 30 septembre 2009 n'a pas été contesté dans le délai légal. Elle a cependant refusé de libérer l'appartement. La locataire fait ainsi notamment valoir que le congé n'a pas été valablement notifié, l'avis officiel (original) du 30 septembre 2009 ne lui ayant pas été notifié et le pli simple du 9 novembre 2009 ne contenant qu'une photocopie de l'avis officiel. Suite à diverses actions judiciaires menées par la Banque X. et Cie (visant à l'expulsion), les instances cantonales sont appelées tour à tour à se prononcer sur la validité du congé, avant que l'affaire soit portée devant le Tribunal fédéral par la bailleuse.

## B. Le droit

Le Tribunal fédéral relève à titre liminaire avoir déjà rejeté la thèse selon laquelle le congé notifié par le bailleur serait nul parce que seule la lettre d'accompagnement, et non la formule officielle, contiendrait une signature manuscrite. Il a ainsi considéré qu'il fallait tenir comme suffisante une signature manuscrite apposée sur la lettre d'accompagnement.

Notre Haute cour rappelle ensuite que lorsque le congé émane du bailleur, il doit être donné au moyen d'une formule officielle agréée par le canton : il s'agit là de l'exigence d'une forme (écrite) qualifiée.

Elle note cependant que l'apposition de la signature autographe, dans les déclarations où une forme est prescrite, répond au besoin de pouvoir attribuer une déclaration à une personne clairement identifiable. C'est donc pour satisfaire à l'exigence de la forme écrite requise par l'art. 266/ CO, en lien avec les art. 11 al. 2, 13 al. 1 et 14 al. 1 CO, qu'une signature manuscrite doit être apposée par le bailleur sur la formule officielle (en l'absence de lettre d'accompagnement), et non parce qu'une telle signature serait spécialement exigée pour la formule officielle par l'art. 266/ al. 2 CO ou l'art. 9 OBLF.

Ni l'art. 266/ CO, ni l'art. 14 CO ne disposent que la signature manuscrite d'une formule officielle devrait être apposée au pied de l'acte lui-même.

Le Tribunal fédéral retient enfin qu'en l'espèce, le courrier d'accompagnement et la formule officielle forment un tout, de telle sorte que l'on est en présence d'une déclaration signée qui est valable.

## III. Analyse

L'arrêt examiné mérite d'être approuvé. Il confirme en effet une jurisprudence de notre Haute cour qui a été unanimement suivie par la doctrine : le congé donné par le bailleur au moyen d'une formule officielle non signée reste valable dès lors que la lettre qui l'accompagne comporte une signature manuscrite de son expéditeur.

Pour parvenir à cette conclusion, notre Haute cour a rappelé à juste titre que l'apposition de la signature autographe, dans les déclarations où une forme est prescrite, répond au besoin de pouvoir identifier la personne du déclarant<sup>1</sup>. Partant, c'est bien pour satisfaire à l'exigence de la forme écrite requise par l'art. 266/ CO, en lien avec les art. 11 al. 2, 13 al. 1 et 14 al. 1 CO, qu'une signature manuscrite doit être apposée par le bailleur sur la formule officielle (en l'absence de lettre d'accompagnement), et non parce qu'une telle signature serait spécialement exigée pour la formule officielle par l'art. 266/ al. 2 CO ou l'art. 9 OBLF.

La validité du congé, qui a été reçu, dans un deuxième temps, par la locataire Z., ne faisait dès lors aucun doute.

La situation apparaît différente s'agissant du premier envoi comportant l'avis de résiliation original. Adressé par pli recommandé, celui-ci n'a en effet jamais été délivré à la locataire. Pour rappel, il a été envoyé à l'adresse du bail, alors que la bailleuse connaissait parfaitement la nouvelle adresse de la locataire pour lui avoir déjà écrit à celle-ci, notamment lorsqu'elle lui demandait à réitérées reprises si elle entendait ou non réintégrer le logement loué.

---

<sup>1</sup> Voir aussi CPra Bail-MONTINI, art. 266I CO N 18.

Certes, il est usuellement admis que les correspondances en relation avec le bail, destinées au locataire, se fassent à l'adresse des locaux loués<sup>2</sup>. A notre sens, la bailleuse ne pouvait cependant pas sans autre, en l'occurrence, envoyer l'avis de résiliation à l'adresse du bail ; connaissant le départ de la locataire, depuis plusieurs années, elle devait selon nous lui notifier le congé à son adresse actuelle. Cette question n'avait toutefois pas à être abordée dans l'arrêt examiné. En effet, si la résiliation du bail, qui est une manifestation de volonté sujette à réception, doit ainsi parvenir dans la sphère de puissance de son destinataire pour être valable, le congé mal adressé qui parvient néanmoins à son destinataire originel déploie pleinement ses effets<sup>3</sup>. En l'espèce, comme on l'a vu, la locataire Z. a admis avoir reçu le second envoi (comportant une copie de la formule officielle et sa lettre d'accompagnement signée par la bailleuse) : la réception du congé est ainsi venue à chef.

---

<sup>2</sup> CPra Bail-MONTINI, art. 266o CO N 32.

<sup>3</sup> CPra Bail-MONTINI, art. 266o CO N 30 et 32.