

**Tribunal fédéral - 4A\_471/2013**

**Ire Cour de droit civil**

**Arrêt du 11 novembre 2013**

**Résumé et analyse**

**Proposition de citation :**

François Bohnet, (Faux) départ du délai pour contester le congé, Newsletter Bail.ch janvier 2014

**Newsletter Janvier 2014**

*Dies a quo* du délai utile à la contestation du congé, respectivement à la demande de prolongation du bail ; application de la théorie absolue de la réception

**Art. 77, 273 al. 2 let. a CO**

## (Faux) départ du délai pour contester le congé

François Bohnet

### I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A\_471/2013, qui ne sera pas publié au recueil officiel, déclare que la théorie absolue de la réception s'applique au *dies a quo* du délai pour agir en contestation du congé et en prolongation du bail. Par ailleurs, il ressort de l'arrêt cantonal que lorsque le délai pour contester le congé n'est pas respecté, la demande est irrecevable.

### II. Résumé de l'arrêt

#### A. Les faits

Les bailleurs résilient les baux par courriers recommandés, avec avis de retrait le 2 septembre 2011 dans la boîte aux lettres du locataire à l'adresse des locaux loués.

Le 7 septembre 2011, le locataire demande la réexpédition de ce courrier à l'adresse de sa case postale de Lausanne, d'où un nouvel avis de retrait déposé le 14 septembre 2011 dans ladite case postale. Le locataire va chercher le courrier le 21 septembre 2011.

Le 17 octobre 2011, le locataire a saisi la commission de conciliation en matière de baux à loyer compétente d'une requête en prolongation des baux.

Le tribunal des baux vaudois juge la requête irrecevable, pour cause de tardiveté : le délai pour agir en prolongation a commencé à courir le 3 septembre 2011 et était échu le jour de la saisine de la commission de conciliation, en vertu de la théorie absolue de la réception.

L'appel formé contre ce prononcé a été rejeté par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois, par substitution de motifs : le délai n'a pas commencé à courir le 3 septembre, mais bien plutôt le 12 septembre 2011, à l'échéance du délai de garde, en vertu de l'application de la théorie relative de la réception. Cela ne change rien au fait que le délai pour agir était échu le 17 octobre, la demande de réexpédition du courrier étant sans effet sur le moment de la notification.

Le Tribunal fédéral déclare le recours irrecevable, faute pour celui-ci de comporter des conclusions, en précisant à toutes fins utiles que le délai a commencé à courir, d'après la théorie absolue de réception, le lendemain du dépôt de l'avis de retrait, comme le tribunal des baux l'avait retenu.

## B. Le droit

Alors qu'il pouvait se limiter à déclarer le recours irrecevable après avoir constaté que celui-ci ne comprenait pas de conclusions, le Tribunal fédéral tient à indiquer dans son arrêt que la théorie absolue de la réception s'applique au *dies a quo* du délai pour agir en prolongation du bail, conformément au texte de l'art. 273 al. 2 let. a CO, qui dispose que le locataire qui veut demander une prolongation du bail doit saisir l'autorité de conciliation, lorsqu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée, dans les 30 jours qui suivent la réception du congé.

Il rappelle les enseignements du considérant 3.1.2 de l'ATF 137 III 208, en les appliquant au délai pour agir en contestation du congé et en prolongation du bail : quand le *dies a quo* d'un délai correspond à la communication d'une manifestation de volonté, il faut faire application de la théorie de la réception absolue. Partant, le délai court dès que la manifestation de volonté (i.e. le congé) est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire ou de son représentant. Lorsque la communication est opérée par lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire ou à un tiers autorisé et qu'un avis de retrait a été laissé 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, soit en règle générale le lendemain du dépôt de l'avis de retrait. Selon le Tribunal fédéral, consid. 2., : « Il n'y a pas à revenir sur cette conception ».

## III. Analyse

La théorie absolue de la réception s'applique en principe au *dies a quo* d'un délai correspondant à la communication d'une manifestation de volonté. Selon cette théorie, la communication intervient lorsque l'acte en cause entre dans la sphère de connaissance de son destinataire, à savoir le jour de la mise du pli dans la boîte aux lettres lorsque celui-ci est envoyé en courrier A ou B, et en principe le lendemain en cas d'envoi recommandé, lorsque seul un avis de retrait est placé dans la boîte aux lettres ou la case postale. La différence s'explique par le fait que dans le second cas, le pli ne peut en principe être retiré que le lendemain, mais l'avantage du recommandé est la preuve quasi irréfutable de la notification<sup>1</sup>.

Le Tribunal fédéral rappelle ce principe en matière de notification du congé – celui-ci étant une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat soumise à réception –, en renvoyant à l'ATF 137 III 208 consid. 3.1.2. Il relève que l'art. 273 al. 2 let. a CO dispose que le locataire qui veut demander une prolongation du bail doit saisir l'autorité de conciliation, lorsqu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée, dans les 30 jours qui suivent la réception du congé, et que pour définir la notion de réception, il faut appliquer la théorie absolue de la réception.

A vrai dire, le Tribunal fédéral ne fait que renvoyer à l'ATF 137 III 208 qui ne traitait cependant pas du départ du délai pour agir en contestation du congé ou en prolongation du bail, mais exclusivement du respect du délai pour résilier de l'auteur de la résiliation. Or les deux situations sont très différentes : dans le second cas, il faut simplement déterminer si un congé a été donné assez tôt, et l'application de la théorie absolue de la réception est équilibrée pour les deux parties ; dans le premier, il faut déterminer si le locataire a eu effectivement le temps nécessaire pour contester le congé. On se trouve alors très exactement dans le type de situation à l'origine de la jurisprudence appliquant la théorie relative aux notification des art. 269d CO<sup>2</sup> et 257d al. 1 CO<sup>3</sup>. Dans ces deux cas, il est important que le locataire dispose effectivement du délai légal, soit pour résilier le bail avant

---

<sup>1</sup> ATF 137 III 208 consid, 3.1.2 et les réf.

<sup>2</sup> « L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation » ; ATF 107 II 189 consid. 2.

<sup>3</sup> « Le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement » ; ATF 119 II 147 consid. 2.

l'augmentation du loyer (hypothèse à vrai dire hautement théorique), soit pour payer le loyer arriéré dans le délai comminatoire. Il est tout aussi fondamental que le locataire dispose effectivement du délai légal pour contester un congé ou une hausse de loyer, comme le retient la doctrine très largement majoritaire<sup>4</sup>. Le délai pour agir en annulation du congé ou en prolongation du bail étant un **délai de déchéance lié à une action formatrice**<sup>5</sup>, il est logique d'appliquer la théorie relative de la réception, comme pour les délais s'appliquant à l'occasion d'une procédure<sup>6</sup>. Il est de plus difficile pour le locataire de s'y retrouver : comment peut-il comprendre que pour tel délai partant à la réception d'un pli du bailleur, la théorie relative s'applique et que pour d'autres, dans la même relation contractuelle, la théorie absolue serait de rigueur ?

Le Tribunal fédéral a donc procédé à une analyse très superficielle, en reprenant un arrêt ne s'étant pas prononcé précisément sur la question se posant dans le cas d'espèce. Il ne s'agira donc pas, dans une future affaire moins mal emmanchée, de revenir sur la conception de l'ATF 137 III 208, mais bien d'en préciser la portée. A notre avis, et comme l'admet la doctrine largement majoritaire et la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois, dont l'arrêt est parfaitement motivé<sup>7</sup>, il faut admettre que le *dies a quo* du délai pour agir en contestation du congé répond à la théorie relative de la réception.

---

<sup>4</sup> MAJA BLUMER, *Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete/Pacht)*, SPR VII/3, N 1006 ; SVIT-K, art. 266-266o CO, N 6 ; BSK-WEBER, art. 273 N 3a, et les réf. ; KUKO OR-WALTER, art. 273 N 2 ; CHK-HEINRICH, art. 266-266f, N 2, 273 N 1 ; DAVID LACHAT, *Bail à loyer*, 2008, p. 639 ; FRANÇOIS BOHNET, *Les délais en droit du bail*, 13<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 26 *in fine*. *Contra* : ZK-HIGI, art. 273 N 45 ss.

<sup>5</sup> D'où l'irrecevabilité de la demande lorsque le délai est échu, comme le retiennent les cours vaudoises dans la présente affaire ; voir également, TF, arrêt du 22 mai 2008, 4A\_171/2008, consid 1.2 ; CPC-BOHNET, art. 59 N 148.

<sup>6</sup> FRANÇOIS BOHNET, *Les délais en droit du bail*, 13<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 26-27.

<sup>7</sup> Arrêt du 4 juillet 2013, HC/2013/492. Voir aussi le jugement du Tribunal des Baux, Meilen, 18 juillet 2001, ZR 101 N° 48, p. 172.