

VD_FINDINFO HC / 2013 / 492 vom 4. Juli 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-07-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___492

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 492 du 4 juillet 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 492 del 4 luglio 2013

Regeste

BAIL À LOYER, RÉILIATION, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, DÉLAI DE GARDE, RÉEXPÉDITION PAR LA POSTE, PRINCIPE DE LA RÉCEPTION, COMMUNICATION | 273 al. 2 let. a CO, 273 CO

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la doctrine, même si elle n'est pas mentionnée à l'art. 308 al. 1 CPC, la décision partielle, prise à des fins de "simplification du procès" au sens de l'art. 125 CPC, est attaquant immédiatement, sous peine de péremption du droit d'appel ou de recours, au même titre qu'une décision finale (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 8 ad art. 308 CPC). En l'espèce, la valeur litigieuse correspond au montant total de loyer durant la période de prolongation de quatre ans requise, soit à un montant supérieur à la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC. La voie de l'appel est dès lors ouverte. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, en l'occurrence la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Formé en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 3

L'appelant conteste le raisonnement des premiers juges, fondé sur l'ATF 137 III 208, selon lequel la réception du congé obéit toujours en droit du bail à la théorie de la réception absolue, de sorte que le délai pour saisir la commission de conciliation avait en l'espèce couru dès le 3 septembre 2011, soit le lendemain du jour où le pli contenant la résiliation avait été déposé dans la boîte aux lettres de l'appelant. Il soutient au contraire qu'il convient d'appliquer la théorie de la réception relative et que le délai n'a couru que depuis le 21 septembre 2011, soit le jour où le pli lui a été distribué à l'adresse de réexpédition. a) Selon

l'art. 273 al. 2 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), le locataire qui veut demander une prolongation de bail doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé, lorsqu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée. b) Dans un arrêt du 14 février 2011 (ATF 137 III 208), le Tribunal fédéral a considéré que la résiliation du bail était une déclaration unilatérale de volonté soumise à réception (c. 3.1.1). Lorsque la communication d'une manifestation de volonté constitue le moment à partir duquel court un délai de droit matériel fédéral, la théorie de la réception dite absolue est applicable et le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire, soit, s'agissant d'un pli recommandé, 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 s'attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (c. 3.1.2). Il y a lieu d'appliquer cette théorie s'agissant de la résiliation du bail à loyer, sous réserve du cas de la communication, par pli recommandé, de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO et de celle de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO. Pour ces deux éventualités, la théorie de la réception relative est applicable, l'acte étant reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour du délai (c. 3.1.3). Le TF en a conclu que la réception du congé obéissait toujours en droit du bail au système de la réception absolue (c. 3.1.3 i.f.). c) La formulation très générale de l'ATF 137 III 208 pourrait laisser penser que la théorie de la réception absolue est également applicable au délai de l'art. 273 CO. Il faut cependant souligner que cet arrêt concernait le respect des délais de droit matériel, en particulier celui de reconduction des baux à durée indéterminée selon l'art. 255 al. 3 CO et ne traite pas du délai de l'art. 273 CO, ainsi que le souligne Heinrich (Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2 e éd., n. 2 ad art. 266-266 f CO et n. 1 ad art. 273 CO). Il y a ainsi lieu d'examiner si cette jurisprudence est applicable au délai de péremption procédural que constitue l'art. 273 CO (Weber, Basler Kommentar, 5 e éd., n. 3 ad art. 273 CO). Pour la doctrine majoritaire, le point de départ du délai pour saisir la commission de conciliation est soumis à la théorie relative (DB 2007 n. 19, note Montini; Conod, CPra-Bail, n. 5 ad art. 273 CO; Bohnet, Les termes et délais en droit du bail à loyer, 13 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, pp. 26-27; Weber, Basler Kommentar, 5 e éd. n. 3a ad art. 273 CO; Blumer, Gebrauchs-überlassungsverträge, Schweizerisches Privatrecht VII/3, p. 288; Heinrich, loc. cit.; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 18 ad art. 273 CO; contra Higi, Zürcher Kommentar, n. 45ss ad art. 273 CO). Cette doctrine est convaincante. La ratio de cet arrêt du Tribunal fédéral est de tenir compte de manière équitable des intérêts antagonistes des deux parties, à savoir ceux de l'émetteur et du destinataire (ATF 137 III 208, c. 3.1.3). Cet équilibre serait certes rompu si la théorie relative de la réception devait s'appliquer sans limite. Il est ainsi justifié d'appliquer la théorie absolue pour l'examen du respect et du terme de congé que doit respecter le bailleur, celui-ci ne devant supporter le risque de transmission que jusqu'au moment où il parvient dans la sphère du destinataire et ne devant pas dépendre du comportement ou de l'inaction du locataire. En revanche, s'agissant du respect du délai pour saisir l'autorité de conciliation, il paraît justifié de faire partir ce délai en application de la théorie relative, afin de permettre au locataire, qui n'avait pas nécessairement à s'attendre à une résiliation, de bénéficier pleinement du délai de l'art. 273 CO, en étant effectivement informé du contenu du pli recommandé et de la possibilité de s'adresser à la commission de conciliation

figurant sur la formule agréée par le canton. Une telle solution sauvegarde les intérêts des deux parties en présence (en ce sens Bohnet, loc. cit.; DB 2007 n. 21 note Martini; Weber, loc. cit.; Lachat, Le bail à loyer, p. 639 note infrapaginale 90 qui préconisait certes d'appliquer de manière générale de théorie relative pour des raisons de simplicité du droit qui ont été rejetées par le Tribunal fédéral dans l'ATF 137 III 208, tout en admettant qu'il était logique de distinguer le dies a quo du délai selon que l'on se place dans l'optique de l'expéditeur [du congé] ou du destinataire [du délai de contestation]). On ne comprendrait pas pourquoi, alors que la théorie relative s'applique aux délais de l'art. 269d CO et 257d CO afin de permettre au locataire de bénéficier effectivement du délai de réflexion de dix jours ou de celui de trente jours pour contester la hausse de l'art. 269d al. 1 CO ou pour jouir de l'entier du délai de trente jours afin de réunir les fonds pour régler l'arriéré dû, ces mêmes considérations ne devraient pas valoir pour permettre au locataire de disposer pleinement du délai de l'art. 273 CO (en ce sens Heinrich, loc. cit.). On relèvera en particulier que la théorie absolue n'a précisément pas été appliquée par le Tribunal fédéral s'agissant du dies a quo du délai de trente jours de l'ancien art. 18 al. 2 AMSL (Arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif), pour la contestation judiciaire d'une majoration de loyer. L'analogie des situations (délai péremptoire de trente jours pour saisir l'autorité judiciaire, imparti dans les deux situations au locataire) devrait conduire à transposer le même raisonnement au délai de l'art. 273 CO (DB 2007 n. 19 précité). Enfin, même si ce délai n'est pas fixé par l'autorité, l'application du principe de réception relative se justifie comme pour chaque notification liée à un délai pour saisir une autorité (Bohnet, loc. cit.; Weber, loc. cit.). La théorie relative de la réception doit dès lors trouver application dans le cas présent. d) En cas de demande de réexpédition du courrier, la notification intervient à l'adresse désirée et à l'échéance d'un délai de sept jours après la première tentative de remise par la poste de destination (Bohnet, Les termes et délais en droit du bail à loyer, op. cit., pp. 26-27; Bohnet/Brügger, La notification en procédure civile suisse, RDS 2010 I 318; TF 5P.425/2005 du 20 février 2006, RSPC 2006 p. 154). Cette jurisprudence ne s'applique cependant que lorsque la demande de réexpédition est antérieure au dépôt du premier avis de retrait, comme c'était le cas dans l'arrêt du Tribunal fédéral précité. Lorsque la demande de réexpédition est postérieure au dépôt du premier avis de retrait, il n'y a pas de raison de déroger à la règle selon laquelle la notification est réalisée le dernier jour du délai de garde de sept jours, indépendamment du délai concret de retrait octroyé par la poste (ATF 127 I 31, JT 2001 I 727). En cas de demande de garde du courrier recommandé, le pli est considéré comme communiqué le dernier jour d'un délai de sept jours dès réception du pli à l'office de poste du domicile du destinataire, ce délai n'étant pas prolongé à la suite d'une demande de garde (ATF 127 I 31, JT 2001 I 727; Bohnet, CPC commenté, n. 23 ad art. 138 CPC). De même que le destinataire ne peut repousser le moment de la réception par une demande de garde, de même il ne saurait repousser ce délai par une demande de réexpédition postérieure au dépôt du premier avis de retrait régulièrement parvenu à son domicile. En l'occurrence, un premier avis de retrait a été déposé dans la boîte du domicile de l'appelant le 2 septembre 2011. Le délai de garde était dès lors échu le 9 septembre 2011 et n'a pu être prolongé par la demande de réexpédition intervenue le 7 septembre 2011. La requête de conciliation, déposée le 17 octobre 2011, l'a donc été tardivement. La décision des premiers juges peut être confirmée par substitution de motifs.

E. 4

. En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'792 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant versera à l'intimée la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 95 al. 1 et 106 al. 1; art. 3 al. 1 et 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.