

# La notification d'une résiliation d'un contrat de bail en l'absence du locataire

**Auteur** : Arnaud Nussbaumer

**Date** : 13 janvier 2017

[ATF 143 III 15](#) | [TF, 13.12.2016, 4A\\_293/2016\\*](#)

## Faits

En 2008, un bailleur et un locataire conviennent d'un **contrat de bail** portant sur un logement d'habitation pour **une durée déterminée** de cinq ans jusqu'au 31 mars 2014. Il est convenu que le contrat se renouvelle ensuite de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation trois mois avant son échéance. **Le 29 novembre 2013**, le bailleur communique par **pli recommandé** au locataire la résiliation ordinaire du bail pour le 31 mars 2014. Le pli recommandé n'ayant pas pu être remis en mains propres au locataire, l'agent postal dépose dans la boîte aux lettres une invitation à retirer les envois durant **le délai de garde du 2 au 9 décembre 2013**.

Etant absent durant dix jours vers la fin novembre 2013, **le locataire ne trouve l'avis de retrait du pli recommandé que le lundi 9 décembre 2013**, à une heure trop tardive pour se rendre à la poste. Le pli recommandé n'ayant pas été retiré, il est retourné au bailleur le 10 décembre dans l'après-midi. **Le 23 janvier 2014**, le bailleur renvoie au locataire la résiliation du 29 novembre 2013 sous **pli simple**. **Le 7 février 2014**, le locataire ouvre une action en contestation du congé.

**Le Tribunal des baux** déclare l'action irrecevable, considérant que la résiliation est intervenue le lendemain du jour où l'avis de retrait de la poste avait été déposé dans la boîte aux lettres des locataires, soit **le 3 décembre 2013**, de sorte que l'action en contestation du congé déposée le 7 février 2014 est tardive.

**Le Tribunal cantonal** réforme ce jugement et déclare l'action du locataire recevable. Il considère en effet que la réalisation est intervenue non pas le 3 décembre 2013, mais **le 24 janvier 2014**, date de la réception du pli simple. Le bailleur recourt contre cette décision au Tribunal fédéral, lequel est amené à déterminer à quelle date le locataire est réputé avoir reçu l'avis de résiliation de son bail.

## Droit

Le Tribunal fédéral commence par rappeler que la communication de la résiliation du bail constitue le moment à partir duquel court **le délai de péremption de 30 jours de droit matériel** pour ouvrir l'action en contestation du congé ([art. 273 al. 1 CO](#)). Ainsi, tant le point de départ de ce délai que sa computation reposent sur les règles de droit matériel. Le Tribunal fédéral explique en effet qu'en vertu du principe de l'unité de l'ordre juridique, le droit qui fixe le délai est déterminant pour le calcul de ce délai ; **les règles de procédure du CPC n'étant en principe pas applicables pour la computation des délais de droit matériel**.

Le Tribunal fédéral explique ensuite que la communication de la résiliation du bail est soumise à **la théorie de la réception dite absolue**. Le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté (*i.e.* la résiliation du bail) est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance.

Le Tribunal fédéral considère que lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire et qu'il laisse un avis de retrait 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 ; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour.

**La théorie de la réception relative** – soit la fiction de notification le 7<sup>e</sup> jour du délai de garde prévue pour les délais de procédure ([art. 138 al. 3 let. a CPC](#); [44 al. 2 LTF](#)) – **ne vaut pas pour les délais de droit matériel**. Il en va de même de la réserve faite à l'[art. 138 al. 3 let. a CPC](#), selon laquelle la fiction ne vaut que si le destinataire devait s'attendre à recevoir une notification.

Ainsi, l'expéditeur supporte le risque de transmission du pli jusqu'au moment où il parvient dans la sphère d'influence du destinataire, alors que ce dernier supporte le risque à l'intérieur de sa sphère d'influence, du fait qu'il prend connaissance tardivement ou ne prend pas connaissance du support de la communication.

Pratiquement, cela signifie que le locataire ne peut pas simplement ignorer l'avis de retrait qui a été déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale lorsqu'il était absent ou en vacances, et ce même si le délai de garde est échu lorsqu'il le trouve à son retour. Il doit s'informer auprès de la poste pour connaître le nom de l'expéditeur du pli recommandé.

En l'espèce, en conformité avec la théorie de la réception absolue, le Tribunal fédéral **estime que la notification de la résiliation est valablement intervenue le 3 décembre 2013**, soit le lendemain du dépôt de l'avis de retrait dans la boîte aux lettres de la locataire.

Le recours est donc admis et l'action en contestation du congé est irrecevable.

## **Note**

Le considérant 1.2 de l'arrêt consacré à la recevabilité du recours de la régie est tout à fait remarquable. En effet, dans la mesure où la décision querellée est **une décision incidente**, le Tribunal fédéral doit examiner si l'admission du recours conduirait immédiatement à une décision finale qui permettrait d'éviter **une procédure probatoire longue et coûteuse** ([art. 93 al. 1 let. b LTF](#)).

Le Tribunal fédéral estime que s'il admettait le recours de la régie, cela éviterait au Tribunal des baux de devoir instruire et examiner la question de la validité de **la résiliation notifiée pour des motifs purement économiques** (résiliation pour optimiser le rendement), qui suppose de devoir déterminer si le loyer pourrait être augmenté eu égard aux loyers usuels du quartier : « [c]ette question nécessitant par expérience l'examen de nombreuses pièces, voire les inspections de cinq logements comparatifs, la condition de l'existence d'une procédure probatoire longue et coûteuse est réalisée ».

L'auteur de ce résumé exerce dans l'étude d'avocats chargée de défendre la recourante devant le Tribunal fédéral dans cette affaire.