Urteilskopf

137 III 208

34. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour de droit civil dans la cause H.X. et F.X. contre Y. SA (recours en matière civile) 4A_656/2010 du 14 février 2011

Regeste (de):
Art. 266n OR; Kündigung der Miete der Familienwohnung.

Geschäftsräume, die auch der Unterkunft von Ehegatten dienen, von denen mindestens einer Mieter ist, geniessen den Schutz der Art. 266m bis 266n OR. Den Mieter eines Geschäftsraums, der während laufender Mietdauer mit seiner Familie in das Mietobjekt einzieht, trifft die Nebenpflicht, diese Situation dem Vermieter anzuzeigen (E. 2). Regeste b

Regeste (fr):
Art. 266n CO; résiliation du bail du logement de la famille.

Les locaux commerciaux qui servent également à l'hébergement d'époux dont l'un d'eux au moins est titulaire du bail commercial bénéficient de la protection conférée par les art. 266m à 266n CO. Lorsque le locataire d'un local commercial s'y installe avec sa famille en cours de bail, il a l'obligation accessoire de faire part de cette situation au bailleur (consid. 2). Regeste b

Regesto (it):
Art. 266n CO; disdetta della locazione dell'abitazione familiare.

Beneficiano della protezione conferita dagli art. 266m a 266n CO i locali commerciali che servono anche da abitazione ai coniugi, quando almeno uno di questi è titolare della locazione commerciale. Il conduttore di un locale commerciale che vi si installa con la sua famiglia durante la locazione ha l'obbligo accessorio di comunicare tale situazione al locatore (consid. 2). Regesto b

Regeste b

Art. 77 OR; Empfangstheorie.
Für die Zustellung der Kündigung gilt im Mietrecht die uneingeschränkte Empfangstheorie (Bestätigung der Rechtsprechung; E. 3).
Erwägungen ab Seite 209

BGE 137 III 208 S. 209

Extrait des considérants:

2. Invoquant une violation de l'art. 266n CO, les recourants, dans un premier moyen, prétendent que le congé du 20 mars 2008 est nul, à défaut d'avoir été notifié à l'épouse de H.X. Ils font valoir que l'objet du bail litigieux a essentiellement un caractère familial, en ce sens que les familles qui exploitent l'établissement sont

installées dans deux des appartements qui s'y trouvent. De toute manière, poursuivent-ils, si le bail a trait à la fois à des objets commerciaux et à des logements de famille, la protection conférée par les art. 266m à 266o CO doit entrer en jeu. Les recourants soutiennent avoir informé les anciennes propriétaires de l'hôtel-restaurant de cette situation et en infèrent qu'ils n'avaient à effectuer aucunes démarches envers l'adjudicataire. Ils ajoutent, pour parer à un reproche de la Chambre des recours, que ce n'est qu'à titre subsidiaire qu'ils se sont prévalus des règles relatives au bail commercial, de sorte qu'il serait incongru de tirer profit de cette tactique judiciaire pour dénier à l'objet loué son caractère de logement familial. Les recourants font enfin grief à la cour cantonale d'être tombée dans l'arbitraire et d'avoir attenté à leur droit d'être entendus en écartant l'audition du témoin E., qui avait occupé lui-même avec sa famille avant 2005 un des appartements de l'établissement public.

2.1 Il est constant que C. et D. ont cédé l'usage de locaux à usage d'hôtel-restaurant aux recourants par convention du 26 juillet 2001, laquelle se définit comme un contrat de bail à loyer (art. 253 CO). Un peu plus de trois semaines auparavant, les anciens exploitants (qui n'étaient pas les propriétaires) avaient remis aux recourants les installations et équipements de l'établissement par un contrat du 3 juillet 2001; cet accord doit se qualifier de contrat de remise de commerce, lequel constitue un contrat sui generis (ATF 129 III 18 consid. 2.1). Ces éléments montrent clairement que les locaux loués étaient destinés de manière prépondérante à l'exploitation d'un commerce, de sorte que le contrat du 26 juillet 2001 doit être assimilé à un bail commercial.

2.2 Il a été constaté (art. 105 al. 1 LTF) que les locaux pris à bail comprenaient en particulier 24 chambres, un restaurant, et trois appartements de trois pièces. L'autorité cantonale a retenu qu'après la conclusion du bail commercial, le locataire H.X. a occupé, avec sa femme et ses enfants, deux des trois appartements en cause. Etant parvenue à une conviction à ce propos sur la base des preuves administrées, la Chambre des recours pouvait renoncer à entendre le témoin E., dont la déposition ne pouvait l'amener à modifier son opinion (ATF 130 II 425 consid. 2.1). En effet, le précité avait apparemment occupé, antérieurement à 2005, un des trois appartements en tant que locaux de fonction; or la notion de local de fonction n'a rien à voir avec celle du logement de famille valant en droit du bail (cf. DAVID LACHAT, Le bail à loyer [ci-après: Bail], 2008, p. 121). Le grief de violation du droit d'être entendu, fondé sur le refus d'audition dudit témoin, n'a aucune consistance. Et les recourants ne désignent pas la norme du droit de la procédure cantonale qui aurait été appliquée arbitrairement dans ce cadre par les magistrats vaudois, ce qui rend ce pan de la critique irrecevable (art. 106 al. 2 LTF).

2.3 On ne sait à quelle date H.X. et sa famille se sont installés dans les deux appartements de l'établissement. Mais, dès l'instant où le précité, dans les requêtes en réduction de loyer et en demande de travaux qu'il a envoyées au Tribunal des baux vaudois les 8 juin 2005 et 11 août 2006, s'est dit lui-même encore domicilié à Lonay (Vaud), il y a de forts indices qu'il n'est venu habiter dans l'immeuble abritant l'hôtel-restaurant qu'après août 2006. Il n'en demeure pas moins qu'à partir de septembre 2006 au plus tôt, la destination de l'immeuble loué était mixte, en ce sens qu'il comprenait tout à la fois des locaux commerciaux et un logement familial (i.e. celui du locataire H.X.). Or, selon la doctrine, les locaux commerciaux, qui servent également à l'hébergement d'époux dont l'un d'eux au moins est titulaire du bail (ce qui est le cas en l'espèce), doivent bénéficier de la protection accordée par les art. 266m à 266n CO (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n°4 ad art. 266m CO p. 717; LACHAT ET AL., Das Mietrecht für die Praxis [ci-après: Mietrecht], 8e éd. 2009, ch. 4/4.2.9 p. 60; PETER HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1994, n°42 ad art. 253a-253b CO; ROGER WEBER, in Commentaire bâlois, Obligationenrecht, vol. I, 4e éd. 2007, n°14 ad art. 253a/253b CO; LACHAT, Bail, op. cit., p. 121). Ces opinions sont convaincantes, car une famille

ne saurait être privée de la possibilité d'invoquer les normes protectrices susmentionnées sous le seul prétexte qu'elle habite, peut-être par nécessités économiques, dans les locaux qu'elle a pris à bail afin de mener une activité économique.

2.4 D'après l'art. 266n CO, le congé donné par le bailleur doit être communiqué séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré. Le congé qui ne satisfait pas notamment à la condition prévue à l'art. 266n CO est nul (art. 266o CO). Il n'est pas contesté que l'intimée n'a pas envoyé le congé à l'épouse du locataire H.X. A considérer les circonstances particulières de l'espèce, la nullité du congé ne doit toutefois pas être admise.

2.5 L'intimée est entrée dans le rapport de bail, en vertu de l'art. 261 al. 1 CO, après que la parcelle n°304 lui a été adjugée au cours d'une vente aux enchères le 15 février 2008. Elle a acquis cet immeuble lors d'une seconde mise à prix, sans les baux qui le grevaient (cf. art. 812 CC et 142 LP). Elle a ensuite fait usage de son droit de résilier de manière anticipée le contrat litigieux (non annoté au registre foncier) pour le prochain terme légal en application de l'art. 261 al. 2 let. a CO (cf. ATF 128 III 82 consid. 2d/dd), prérogative qui n'exige pas de l'acquéreur la preuve d'un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés (ATF 125 III 123 consid. 1e). Il est admis que si, en cours de bail, le locataire déplace le logement de la famille, il est tenu d'en faire part au bailleur; il s'agit là d'une obligation accessoire du locataire (PETER HIGI, Commentaire zurichois, 1995, nos 26-27 ad art. 266m-266n CO; LACHAT, Bail, op. cit., ch. 4.7 p. 634; WEBER, op. cit., n°2 in fine ad art. 266m/266n CO). Le principe de la bonne foi, ancré à l'art. 2 al. 1 CC, s'applique à l'ensemble des domaines du droit. L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Il peut y avoir abus de droit lorsqu'une personne adopte un comportement contradictoire ("venire contra factum proprium": cf. ATF 125 III 257 consid. 2a; ATF 123 III 70 consid. 3c p. 75, ATF 123 III 220 consid. 4d p. 228). Dans le cas présent, les recourants n'ont pas prétendu avoir informé l'adjudicataire de la parcelle n°304 que H.X. et sa famille s'étaient installés dans deux des appartements de l'hôtel-restaurant qui y est bâti. Du moment que l'intimée a acquis l'immeuble dans une vente forcée lors de la seconde mise à prix, en particulier sans le bail conclu par les recourants avec les anciennes propriétaires, et que le

bien-fonds contenait essentiellement des locaux commerciaux à usage d'hôtel-restaurant, il incombait aux demandeurs de faire part à l'adjudicataire qu'une partie des locaux pris à bail servait également de logement de famille. Les recourants étaient parfaitement à même d'atteindre la bailleresse, puisque trois jours seulement après la vente forcée, soit le 18 février 2008, leur conseil d'alors a écrit à l'intimée que les locataires étaient titulaires d'un bail portant sur une partie de l'immeuble acquis aux enchères par celle-ci et que la bailleresse était mise en demeure d'opérer dans les cinq jours divers travaux dans le bâtiment. Les recourants n'ont cependant pas averti l'intimée, dans ce courrier du 18 février 2008, de la constitution en cours de bail (i.e. plusieurs années après sa passation avec les anciennes propriétaires de l'immeuble) d'un logement familial dans les locaux à usage d'hôtel-restaurant. En se prévalant, dans ce contexte particulier, de la nullité du congé sur la base de l'art. 266o CO, au motif que cet acte n'aurait pas été notifié à l'épouse de l'un d'eux, laquelle n'est pas titulaire du bail, les recourants commettent une entorse au principe de la bonne foi, qui ne mérite pas d'être protégée judiciairement. La critique doit être rejetée.

3. A l'appui de leur deuxième moyen, les recourants prétendent que la résiliation est tardive. Ils font grief à la cour cantonale d'avoir admis que le pli recommandé contenant le congé leur est parvenu le 26 mars 2008, voire au plus tard le lendemain, et non à la date où ils en ont pris connaissance effectivement en le retirant à la

poste, soit le 1er avril 2008. Ils allèguent que, selon la jurisprudence et la doctrine, la date du retrait effectif à la poste doit prévaloir. Ils sont d'avis que la résiliation communiquée le 1er avril 2008, à défaut d'avoir respecté le préavis de congé légal de six mois valant pour le bail de locaux commerciaux, était tardive et qu'elle ne pouvait ainsi déployer d'effet pour l'échéance invoquée du 1er octobre 2008.

3.1

3.1.1 La résiliation de bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat soumise à réception (cf. parmi les auteurs récents: LACHAT, Bail, op. cit., p. 638 ch. 7.1; BOHNET/MONTINI, op. cit., nos 3 et 4 ad art. 266a CO). D'après l'art. 261 al. 2 let. a CO, l'acquéreur qui a obtenu la propriété d'habitations ou de locaux commerciaux, après la conclusion du bail, dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite peut résilier le contrat de manière anticipée pour le prochain terme légal en observant le délai de congé légal, pour autant qu'il fasse valoir un

besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. Il est dejurisprudence que l'adjudicataire, qui devient propriétaire d'un bien-fonds dans une vente forcée à la suite d'une double mise à prix, a la faculté de résilier un bail de longue durée pour le prochain terme légal, même s'il ne se prévaut pas d'un besoin urgent (ATF 128 III 82 consid. 2; ATF 125 III 123 consid. 1e). Ce droit de donner le congé, sans avoir à respecter l'échéance et le préavis prévus contractuellement, est un privilège de l'adjudicataire (cf. WEBER, op. cit., n°6 ad art. 261 CO; LACHAT, Bail, op. cit., p. 690 ch. 4.2.3). L'art. 266d CO dispose que, pour les locaux commerciaux, le délai de congé est de six mois pour le terme fixé par l'usage local; dans le canton de Vaud, les termes usuels sont le 1er avril, le 1er juillet et le 1er octobre à midi (art. 36 des Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud, constituant le Contrat-cadre vaudois déclaré de force obligatoire au 1er décembre 2001; LACHAT, Bail, op. cit., p. 650 en haut et p. 104 ch. 4.3).

3.1.2 Il résulte du principe de l'unité de l'ordre juridique que la computation d'un délai doit se faire selon le droit qui fixe ce délai, ce principe valant pour le droit fédéral (ATF 123 III 67 consid. 2a et les références). Le Code des obligations, comme on l'a vu, fixe à six mois le délai légal de congé des baux de locaux commerciaux. Il s'agit donc d'un délai du droit matériel fédéral. Lorsque la communication d'une manifestation de volonté constitue le moment à partir duquel court un délai de droit matériel fédéral, il faut appliquer la théorie de la réception dite absolue (ATF 118 II 42 consid. 3; ATF 107 II 189 consid. 2; ERNST A. KRAMER, Commentaire bernois, 1986, n°88 ad art. 1 CO; PETER GAUCH ET AL., Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, vol. I, 9e éd. 2008, ch. 196/196a p. 37; FABIENNE HOHL, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 2003, n°5 ad art. 77 CO; la même, Procédure civile [ci-après: Procédure], vol. II, 2e éd. 2010, ch. 916 ss p. 171/172). Le point de départ du délai correspond alors au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance.
S'agissant d'un pli ordinaire communiqué par la poste, la manifestation de volonté est reçue lorsqu'elle est déposée dans la boîte aux

lettres ou la case postale du destinataire si l'on peut escompter qu'il lève le courrier à ce moment-là; savoir si le destinataire prend effectivement connaissance de l'envoi n'est pas déterminant (ATF 118 II 42 consid. 3b p. 44 et les références doctrinales). Un tel envoi simple ne fait cependant pas preuve de sa réception (ATF 105 III 43 consid. 2a p. 45). En ce qui concerne une lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi 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 (ATF 107 II 189 consid. 2 p. 192; cf. KRAMER, op. cit., n°88 ad art. 1 CO; FABIENNE HOHL, Procédure, op. cit., ch. 920-924 p. 171/172; BOHNET/MONTINI, op. cit., n°4 ad art. 266a CO). Cette conception est approuvée par la doctrine majoritaire s'agissant de la notification d'une résiliation de bail à loyer (RAYMOND BISANG ET AL., Das Schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3e éd. 2008, n°5a ad Vorbemerkungen Art. 266-266o CO et n°28 in fine ad art. 257d CO; WEBER, op. cit., n°3a ad art. 273 CO et n°1a ad art. 266a CO; HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1995, nos 38 et 41 ad Vorbemerkungen zu Art. 266-266o CO; LACHAT ET AL., Mietrecht, op. cit., ch. 25/6.3 p. 519; ZIHLMANN/JAKOB, Mietrecht, 3e éd. 1999, p. 185 in fine; FRANÇOIS BOHNET, Les termes et les délais du bail à loyer, in 13e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 26 in fine; MARIO MONTINI, Droit du bail 19/2007, p. 38; JEAN-PIERRE MENGE, Kündigung und Kündigungsschutz bei dei Miete von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten, 1993, p. 21; CLAUDE RAMONI, Demeure du débiteur et contrats de droit suisse, 2002, p. 148 ch. 317; TOBIAS BARTELS, Die Fristwahrung im Mietrecht-insbesondere bei empfangsbedürftigen Willenserklärungen, MietRecht aktuell 1/2002, p. 4-8).

3.1.3 Dans deux cas en matière de bail, la jurisprudence du Tribunal fédéral a dérogé à la théorie de la réception absolue. Il s'agit de la communication, par pli recommandé, de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO (ATF 107 II 189 consid. 2) et de celle de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 147 consid. 2). Pour ces deux éventualités, à l'instar de ce qui prévaut pour les délais de procédure (cf. art. 138 al. 3 du Code

de procédure civile du 19 décembre 2008 [RS 272]; ATF 130 III 396 consid. 1.2.3; ATF 111 V 99 consid. 2b p. 101), si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai. Cette théorie de la réception est dite relative. Prenant appui sur cette jurisprudence, certains auteurs préconisent, lorsque la notification de la manifestation de volonté est effectuée au destinataire sous pli recommandé avec dépôt d'un avis de retrait postal, une application de la théorie relative de la réception à d'autres actes du droit du bail que l'avis de majoration de loyer (art. 269d CO) et l'avis comminatoire (art. 257d CO), en particulier à la notification du congé, voire prônent même une application uniforme de cette théorie de la réception pour tous les actes de droit civil (BOHNET/MONTINI, op. cit., n°21 ad art. 257d CO; LACHAT, Bail, op. cit., p. 639/640; le même, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 2003, n°5 ad art. 266a CO; CARMINE BASELICE, MietRecht aktuell 2/1995 p. 103 in fine). Ils invoquent les horaires d'ouverture des guichets postaux, la clarté et la cohérence du droit ainsi que la protection de la partie faible. Cette opinion minoritaire ne convainc pas. Le Tribunal fédéral a appliqué la théorie relative de la réception lorsque le locataire reçoit un avis de hausse de loyer afin qu'il bénéficie effectivement du délai de réflexion de dix jours de l'art. 269d al. 1 CO et de la possibilité de résilier le contrat s'il n'entend pas accepter la hausse ou la contester. La juridiction fédérale en a fait de même pour la communication de l'avis comminatoire dans l'intention que le

locataire de baux d'habitations ou de locaux commerciaux jouisse de l'entier du délai de 30 jours pour réunir les fonds lui permettant de régler son loyer échu. Ces considérations particulières ne sauraient valoir pour d'autres actes, comme la notification du congé. En outre, le système de la réception absolue tient compte de manière équitable des intérêts antagonistes des deux parties, à savoir ceux de l'émetteur et du destinataire. L'expéditeur supporte le risque de transmission du pli jusqu'au moment où il parvient dans la sphère d'influence du destinataire, alors que celui-ci supporte le risque, à l'intérieur de sa sphère d'influence, de prendre connaissance tardivement,

respectivement de ne pas prendre connaissance du support de communication. Cet équilibre serait rompu si la théorie relative de la réception devait s'appliquer sans limite. Il faut donc admettre qu'il n'y a aucun motif objectif sérieux de changer la jurisprudence, approuvée par de très nombreux auteurs. Autrement dit, la réception du congé obéit toujours en droit du bail au système de la réception absolue.

3.2 Ces considérations conduisent le Tribunal fédéral à retenir que l'intimée a en l'occurrence respecté le délai légal de congé de six mois de l'art. 266d CO pour le terme usuel du 1er octobre 2008. En effet, il a été constaté (art. 105 al. 1 LTF) que la bailleresse a envoyé aux recourants le congé du 20 mars 2008 par pli simple et par pli recommandé. Concernant le courrier simple, l'intimée n'a pas apporté la preuve, qui lui incombait (art. 8 CC; LACHAT, Bail, op. cit., p. 641 ch. 7.7; HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1995, n°42 ad Vorbemerkungen zu Art. 266-266o CO), de la réception par les locataires du pli renfermant le congé. En revanche, il ressort des constatations cantonales, non taxées d'arbitraire, que le congé adressé aux recourants par pli recommandé pouvait être retiré dès le mercredi 26 mars 2008 au guichet de la poste. Les locataires n'ont jamais prétendu qu'un avis de retrait n'a pas été déposé dans leur boîte aux lettres. Les recourants étaient donc à même de prendre connaissance du pli recommandé le jeudi 27 mars 2008. Le congé a donc été notifié, pour le terme usuel vaudois du 1er octobre 2008, dans le respect du préavis légal de six mois instauré par l'art. 266d CO pour les locaux commerciaux. Le grief doit être rejeté.