Urteilskopf

140 III 244

39. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour de droit civil dans la cause A. contre B. et dame B. (recours en matière civile) 4A_120/2014 du 19 mai 2014

Regeste (de):
Art. 266l Abs. 2 OR, Art. 9 Abs. 1 VMWG; Kündigung des Mietvertrags durch den Vermieter; Anforderungen an das offizielle Kündigungsformular.

Teilt der Vermieter die Kündigung auf einem alten offiziellen Formular mit, sind die Folgen dieser Regelwidrigkeit nach dem Zweck zu beurteilen, der mit der Pflicht zum Gebrauch des aktuellen offiziellen Formulars verfolgt wird. Anwendungsfall, in dem die Gültigkeit einer Kündigung anerkannt wurde, die mit einem alten, vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt wurde (E. 4.1 und 4.2). Regeste b

Regeste (fr):
Art. 266l al. 2 CO, art. 9 al. 1 OBLF; résiliation du bail par le bailleur; exigences concernant la formule officielle.

Si le bailleur donne le congé en utilisant une ancienne formule officielle, il convient de déterminer les conséquences de cette irrégularité en fonction du but visé par l'obligation d'user de la formule officielle en vigueur. Cas où a été reconnu valable le congé signifié en utilisant l'ancienne formule agréée par le canton (consid. 4.1 et 4.2). Regeste b

Regesto (it):
Art. 266l cpv. 2 CO, art. 9 cpv. 1 OLAL; disdetta del contratto di locazione data dal locatore; esigenze concernenti il modulo ufficiale.

Se il locatore dà la disdetta utilizzando un vecchio modulo ufficiale, occorre determinare le conseguenze di questa irregolarità basandosi sullo scopo perseguito dall'obbligo di utilizzare il modulo ufficiale in vigore. Caso in cui la disdetta notificata utilizzando il vecchio modulo approvato dal Cantone è stata considerata valida (consid. 4.1 e 4.2). Regesto b

Regeste b

Art. 273 Abs. 1 OR; Frist zur Anfechtung der Kündigung.
Die Frist gemäss Art. 273 Abs. 1 OR ist - wie sämtliche Klagefristen im OR - eine materielle Klagefrist, für welche die absolute Empfangstheorie gilt (E. 5.1 und 5.2). Diese Qualifikation und deren Folgen sind nicht neu, so dass kein Schutz des Vertrauens in behördliches Handeln zur Anwendung gelangt (E. 5.3).
Erwägungen ab Seite 245

Extrait des considérants:

4. A titre principal, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir violé les art. 266l al. 2 CO et 9 al. 1 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11) en refusant de constater, dans son arrêt préjudiciel du 4 mars 2013, la nullité du congé qui lui a été signifié sur une ancienne formule officielle, datant de 2007.

BGE 140 III 244 S. 246

4.1 Aux termes de l'art. 266l al. 2 CO, le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. L'inobservation de cette condition entraîne la nullité du congé (art. 266o CO). Cette nullité peut être invoquée en tout temps, à n'importe quel stade de la procédure et le juge doit la relever d'office (ATF 115 II 361 consid. 4c; arrêt 4C.219/1993 du 4 janvier 1994 consid. 2, in SJ 1994 p. 376), l'abus de droit étant réservé (art. 2 al. 2 CC).
La formule officielle exigée par l'art. 266l al. 2 CO a pour but, comme cela résulte du texte de cette disposition, d'informer le locataire de son droit de contester le congé et/ou de demander la prolongation du bail. Son contenu est précisé par l'art. 9 al. 1 OBLF. En particulier, en vertu de la let. d de cette disposition, qui reprend le texte même de l'art. 266l al. 2 CO, la formule doit indiquer les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271-273 CO).
La formule officielle utilisée pour la signification d'un congé doit bien évidemment être celle qui est en vigueur à ce moment-là. Si une ancienne formule agréée a été employée, il y a lieu de déterminer les conséquences de cette irrégularité en fonction du but visé par l'obligation d'user de la formule officielle en vigueur (cf., à propos de la formule officielle pour la notification du loyer initial, ATF 137 III 547 consid. 2.3; ATF 121 III 56 consid. 2c). En effet, sous peine de tomber dans le formalisme excessif, l'ancienne formule agréée ne doit entraîner la nullité du congé que si elle ne contient pas les mêmes informations que la formule actuelle, en tant qu'elles sont exigées par l'art. 266l al. 2 CO et l'art. 9 al. 1 OBLF (à propos de l'utilisation d'une ancienne formule de hausse de loyer, cf. arrêt 4C.457/1996 du 24 mars 1997 consid. 2b; semblant admettre une formule officielle agréée d'un autre canton, cf. ATF 121 III 214 consid. 3b in fine p. 218).

4.2 En l'espèce, il est constant que, à la suite de l'entrée en vigueur du CPC, le canton de Vaud a adopté le 18 janvier 2011 une nouvelle formule officielle pour la notification de la résiliation du bail, laquelle annule et remplace, dès sa publication le 25 janvier 2011, l'ancienne formule datant du 8 novembre 2007. Pour leur signification du congé du 11 janvier 2012, soit une année plus tard, les bailleurs auraient donc dû utiliser la nouvelle formule.

BGE 140 III 244 S. 247

Reste à rechercher quelle conséquence doit être attachée en l'espèce au fait que les bailleurs ont utilisé l'ancienne formule, datant de 2007. Dès lors qu'en vertu des art. 266l al. 2 CO et 9 al. 1 let. d OBLF, l'utilisation de la formule a pour but de permettre au locataire de savoir comment il doit procéder et à qui il doit s'adresser s'il veut contester le congé, respectivement demander la prolongation du bail, et qu'en l'occurrence, la locataire a effectivement été mise en mesure de le faire aussi bien que si elle avait reçu notification du congé sur la nouvelle formule, il y a lieu d'admettre, sauf à tomber dans le formalisme excessif, que le congé signifié en utilisant l'ancienne formule agréée par le canton est valable. En effet, les al. 1 à 3 de l'art. 273 CO n'ont pas été modifiés lors de l'entrée en vigueur du CPC. (...)

5. Le congé étant formellement valable, il s'impose d'examiner désormais la question du point de départ du délai de 30 jours pour ouvrir l'action en contestation du congé conformément à l'art. 273 al. 1 CO. Selon la cour cantonale, la théorie de la réception absolue doit s'appliquer, alors que, pour la recourante, la théorie de la réception relative doit avoir le pas.

5.1 Aux termes de l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé. Dans l' ATF 137 III 208, rendu à propos du délai de congé extraordinaire fondé sur l'art. 261 al. 2 let. a CO, le Tribunal fédéral a examiné en détail la question de la réception de la résiliation du bail, point de départ pour le calcul de ce délai de droit matériel fixé par le Code des obligations. Il a confirmé que, lorsqu'un délai de droit matériel court à partir de la communication d'une manifestation de volonté, il faut appliquer la théorie de la réception absolue: le point de départ du délai correspond 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. Ainsi, en particulier, lorsque l'agent postal n'a pas pu remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un tiers autorisé à en prendre livraison 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. Le Tribunal fédéral a relevé qu'il s'agit là d'une conception approuvée par la doctrine majoritaire (consid. 3.1.2). Ce n'est que dans deux cas en matière de bail que la jurisprudence déroge à la théorie de la réception absolue et retient la théorie de la réception relative qui est applicable aux délais de procédure, à savoir pour la communication de l'avis de majoration du loyer au sens de l'art. 269d CO et pour celle de la sommation de payer de l'art. 257d al. 1 CO. Dans ces deux cas, 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. Le Tribunal fédéral n'a pas ignoré que certains auteurs préconisent d'appliquer la théorie de la réception relative également à d'autres actes du droit du bail, mais il a considéré que cette opinion ne convainc pas. Les considérations particulières qui valent pour ces deux cas (délai de réflexion, délai de paiement) ne se justifient pas pour d'autres. Le Tribunal fédéral a également considéré que le système de la réception absolue tient compte de manière équitable des intérêts antagonistes des deux parties: l'expéditeur supporte le risque de la transmission du pli jusqu'à ce qu'il parvienne dans la sphère d'influence du destinataire alors que celui-ci supporte le risque, à l'intérieur de sa sphère d'influence, d'en prendre connaissance tardivement ou de ne pas en prendre connaissance. Il a estimé qu'il n'y a aucun motif objectif sérieux de changer la jurisprudence, appuyée par de très nombreux auteurs (consid. 3.1.3).
Dans l'arrêt 4A_471/2013 du 11 novembre 2013, dans une motivation certes subsidiaire, le Tribunal fédéral a confirmé les principes développés dans l' ATF 137 III 208 et a jugé que la théorie de la réception absolue s'applique au point de départ du délai de 30 jours imparti au locataire pour saisir l'autorité de conciliation d'une demande de prolongation du bail conformément à l'art. 273 al. 2 let. a CO, dès lors qu'il s'agit d'un délai de droit matériel soumis au Code des obligations.

5.2 La recourante ne disconvient pas que la théorie de la réception absolue s'applique dans le cadre de la réception de la résiliation selon l'art. 261 al. 2 let. a CO (ATF 137 III 208), car il s'agit là d'un

délai de droit matériel. Mais elle soutient que cette théorie ne s'appliquerait pas en matière de réception du congé faisant courir le délai de 30 jours de l'art. 273 al. 1 CO pour l'attaquer, du moment qu'il s'agirait, selon elle, d'un délai de droit procédural, auquel il y aurait lieu d'appliquer par analogie les mêmes règles que pour l'avis de majoration de loyer et la sommation de payer. Cette critique repose sur une conception erronée de la nature du délai de l'art. 273 al. 1 CO. En effet, tous les délais dans lesquels une action doit être introduite en justice sont des délais d'ouverture d'action; ils sont fixés par le CC ou le CO (ou d'autres lois spéciales) et sont donc des délais de droit matériel. Il s'agit soit de délais de prescription, soit de délais de péremption (FABIENNE HOHL, Procédure civile, tome I, n. 147 ss p. 47 ss). Ces délais courent dès le jour déterminé par la règle de droit matériel qui les fixe, à savoir dès la survenance d'un événement (art. 60 al. 1, 130 al. 1 et 706a al. 1 CO) ou dès la réception d'une manifestation de volonté, comme la résiliation du bail (HOHL, Procédure civile, tome II, 2e éd. 2010, n. 913 ss p. 170 ss et 911 p. 170). Le principe de la réception (absolue) s'applique (HOHL, op. cit., tome II, n. 922 ss p. 172); la jurisprudence n'a admis que deux exceptions à cette règle, en matière de bail - et, partant, appliqué la théorie de la réception relative -, à savoir pour la communication de l'avis de majoration de loyer et pour la sommation de payer de l'art. 257d al. 1 CO (HOHL, op. cit., tome II, n. 927 ss p. 173 s.). Contrairement à ce que croit la recourante, le délai d'ouverture d'action de l'art. 273 al. 1 CO est bien, par nature, un délai de droit matériel fédéral, et non un délai procédural. Il est donc soumis à la théorie de la réception absolue. La recourante se réfère certes à plusieurs auteurs qui préconisent l'application de la théorie de la réception relative à d'autres cas encore, mais elle n'en tire aucune argumentation qui viendrait remettre en cause les motifs exposés par le Tribunal fédéral dans l' ATF 137 III 208. Il ne se justifie donc pas de soumettre la jurisprudence à un nouvel examen. En tant que la recourante fait valoir que le bailleur pourrait profiter de l'absence ou de l'indisponibilité du locataire pour lui notifier le congé, la recourante méconnaît que, selon la jurisprudence, en droit matériel, la communication est considérée comme non avenue si l'auteur de l'envoi sait que le destinataire est en vacances ou absent (HOHL, op. cit., tome II, n. 926 p. 172 avec référence à l'arrêt 4P.307/1999 du 5 avril 2000 consid. 3).

5.3 Se prévalant de sa bonne foi (art. 5 al. 3 et art. 9 Cst.), la recourante invoque que la jurisprudence n'avait pas tranché la question de la réception en relation avec le délai de l'art. 273 CO avant qu'elle ne saisisse la Commission de conciliation et que la cour cantonale elle-même voulait appliquer la théorie de la réception relative. Elle reproche à celle-ci d'avoir adopté la théorie de la réception absolue sous l'impulsion de ce qui n'était qu'un obiter dictum dans l'arrêt 4A_471/2013. Elle relève que cet arrêt a déjà suscité des critiques de la part de FRANÇOIS BOHNET et THOMAS KOLLER, qui tous deux s'interrogent sur la présence d'un tel obiter dictum, et contestent l'application de la théorie de la réception absolue au délai de l'art. 273 al. 1 CO. Elle estime devoir être protégée dans le texte clair de la formule officielle qui fait courir le délai dès la réception et dans le fait que la théorie de la réception absolue ne découle ni du texte de l'art. 273 al. 1 CO, ni, de manière claire, d'aucune jurisprudence. Le problème de la recourante vient de ce qu'elle ne qualifie pas correctement la nature du délai en jeu et ignore quelle loi s'y applique. Or, il s'agit d'un délai d'ouverture d'action, de péremption, fixé par le droit matériel fédéral (art. 273 al. 1 CO) et, partant, soumis aux règles du droit des obligations. Cette qualification et ses conséquences ne sont pas nouvelles, mais bien connues, contrairement à ce que pensent également certains auteurs: le délai de péremption du droit matériel de l'art. 273 al. 1 CO est un délai dont l'inobservation entraîne la perte du droit (HOHL, op. cit., tome II, n. 1352-1353 p. 248). La recourante ne saurait tirer argument des deux exceptions faites en matière de bail pour en déduire que tous les délais d'ouverture d'action devraient désormais être soumis au régime des délais de procédure et, de ce fait, à la théorie de la réception relative. Comme l'a relevé le Tribunal fédéral dans l'arrêt de principe publié à l' ATF 137 III 208, en matière de délais de droit matériel, il y a lieu de tenir compte de manière équitable des intérêts

antagonistes des deux parties. Une telle pondération ne s'impose pas lorsqu'il s'agit d'un délai de procédure: le tribunal n'a, en effet, pas un intérêt propre à ce que le moment de la réception soit fixé le plus tôt possible, alors que le particulier a un intérêt à ce que la communication soit la plus rapide possible et l'on peut normalement exiger du destinataire qu'il prenne connaissance d'une lettre recommandée dès qu'il reçoit l'avis de retrait (HOHL, op. cit., tome II, n. 925 p. 172). Lorsque les règles légales pondèrent ainsi les intérêts respectifs de l'expéditeur et du destinataire, qui sont des personnes privées, il n'y a pas place pour une application du principe de la bonne foi dans

les actes de l'autorité. Il n'y a pas non plus de changement de jurisprudence, qui ne pourrait être effectif sans avertissement préalable. Comme on l'a vu, en dépit des critiques évoquées par la recourante et de l'hésitation manifestée par la cour cantonale, la jurisprudence est constante et il ne se justifie pas de la revoir. Il y va d'ailleurs de la sécurité du droit. Quant au texte de la formule officielle, il ne permet aucune interprétation dans le sens voulu par la recourante.