

Urteilskopf

143 III 15

4. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour de droit civil dans la cause X. contre H.Z. et F.Z. (recours en matière civile) 4A_293/2016 du 13 décembre 2016

Regeste (de):

Art. 273 Abs. 1 OR; Frist (des materiellen Rechts) zur Anfechtung der Kündigung; absolute Empfangstheorie; Abwesenheit oder Ferien des Mieters.

Der Vermieter trägt das Risiko der Übermittlung der Mietkündigung bis zum Zeitpunkt, in dem der eingeschriebene Brief in den Machtbereich des Mieters gelangt, während dieser das Risiko der Kenntnisnahme des Einschreibens innerhalb seines Machtbereichs trägt. Im Fall einer Abwesenheit oder von Ferien kann der Mieter also nicht einfach die Abholeinladung ignorieren, die in seinem Briefkasten (oder Postfach) hinterlegt wurde, sondern er muss sich bei der Post über den Namen des Absenders des Einschreibens informieren. Der Beginn der Anfechtungsfrist wird dadurch nicht geändert (E. 4).

Regeste (fr):

Art. 273 al. 1 CO; délai (de droit matériel) pour contester le congé; théorie de la réception absolue; absence ou vacances du locataire.

Le bailleur supporte le risque de la transmission de la résiliation du bail jusqu'au moment où le pli recommandé parvient dans la sphère d'influence du locataire, alors que celui-ci supporte le risque, à l'intérieur de sa sphère d'influence, de la prise de connaissance du pli. En cas d'absence ou de vacances, le locataire ne peut donc pas simplement ignorer l'avis de retrait déposé dans sa boîte aux lettres (ou sa case postale), mais doit s'informer auprès de la poste pour connaître le nom de l'expéditeur du pli recommandé. Le point de départ du délai pour ouvrir action n'en est pas modifié pour autant (consid. 4).

Regesto (it):

Art. 273 cpv. 1 CO; termine (di diritto materiale) per contestare la disdetta; teoria dell'atto ricettizio; assenza o vacanze del conduttore.

Il locatore sopporta il rischio della trasmissione della disdetta della locazione fino al momento in cui l'invio raccomandato arriva nella sfera d'influenza del conduttore, mentre quest'ultimo sopporta il rischio, all'interno della sua sfera d'influenza, della presa di conoscenza dell'invio. In caso di assenza o vacanze, il conduttore non può dunque semplicemente ignorare l'avviso di ritiro depositato nella sua bucalettere (o nella sua casella postale), ma deve informarsi presso la posta al fine di conoscere il nome del mittente dell'invio raccomandato. L'inizio del termine per promuovere l'azione non è però modificato (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 15

BGE 143 III 15 S. 15

A.

A.a Par contrat du 6 février 1995, H.Z. et F.Z. ont pris à bail un appartement de quatre pièces, destiné à l'usage d'habitation, dans un immeuble situé à Carouge. (...) Depuis le 1er avril 2011, le loyer est de 942 fr. par mois.

BGE 143 III 15 S. 16

Lors du divorce des locataires en juin 1996, l'appartement a été attribué à la seule ex-épouse (F.Z.).

A.b X. est devenu propriétaire de l'immeuble en 2006 et a succédé au précédent bailleur. En 2008, le bail a été modifié: depuis lors, il a été renouvelé pour une durée de cinq ans jusqu'au 31 mars 2014, puis se renouvelle ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation trois mois avant son échéance; le loyer qui est demeuré identique a toutefois été déclaré indexable annuellement à l'indice suisse des prix à la consommation.

B.

B.a Le 29 novembre 2013, le bailleur a communiqué aux locataires, sur formules officielles et par plis recommandés, la résiliation ordinaire de leur bail pour le 31 mars 2014. (...) Les plis recommandés n'ayant pas pu être remis en mains propres aux locataires, l'agent postal a déposé dans la boîte aux lettres une invitation à retirer les envois durant le délai de garde du 2 au 9 décembre 2013. Il a été retenu en procédure que la locataire (F.Z.) s'est absentée durant dix jours vers la fin novembre 2013 et qu'elle n'a trouvé l'avis de retrait du pli recommandé que le lundi 9 décembre 2013, à une heure trop tardive pour se rendre à la poste. Les plis recommandés n'ayant pas été retirés, ils ont été retournés au bailleur le 10 décembre à 15h27. Le 23 janvier 2014, la régie a renvoyé aux locataires, sous pli simple, la résiliation du 29 novembre 2013, leur rappelant qu'un pli recommandé non retiré était légalement considéré comme reçu le dernier jour du délai de garde postal et déployait par conséquent tous ses effets.

B.b Le 7 février 2014, par requête de conciliation adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève, les locataires ont ouvert une action en contestation du congé. Par courrier du même jour adressé au bailleur, ils ont demandé que le congé soit motivé. En cours de procédure, le bailleur a indiqué qu'il avait résilié le bail pour des raisons économiques, car il souhaitait relouer l'appartement à un prix plus élevé correspondant aux loyers usuels du quartier.

BGE 143 III 15 S. 17

Après échec de la tentative de conciliation, les locataires ont déposé leur demande devant le Tribunal des baux du canton de Genève le 18 août 2014, concluant principalement à la nullité du congé, respectivement à son annulation, et subsidiairement à une prolongation du bail de quatre ans. (...) Le Tribunal des baux a déclaré la requête irrecevable, par jugement du 17 août 2015. Il a considéré que la résiliation était 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 était tardive. Statuant sur appel des locataires par arrêt du 4 avril 2016, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a réformé ledit jugement, déclaré la requête des locataires recevable et renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers pour suite d'instruction et décision sur le fond. Elle a retenu en fait que la locataire s'était absentée durant dix jours et qu'elle n'a trouvé l'avis de retrait du pli recommandé que le lundi 9 décembre 2013, à une heure trop tardive pour se rendre à la poste. Elle a estimé que la locataire ne devait pas s'attendre à recevoir une communication du bailleur. Si des discussions avaient eu lieu avec celui-ci dans le courant de l'année, elles concernaient une éventuelle réduction du loyer en raison des nuisances causées par des travaux importants entrepris par celui-ci. Le seul fait que le bail venait à échéance à fin mars et qu'une résiliation pouvait intervenir trois mois à l'avance, ne suffisait pas pour retenir que la locataire devait s'attendre à recevoir un pli recommandé du bailleur, alors qu'elle occupait les lieux depuis près de 20 ans. La cour cantonale a aussi considéré que l'on ne pouvait pas reprocher à la locataire de ne pas s'être rendue à la poste le lendemain pour tenter de connaître l'expéditeur du pli recommandé, le délai de garde étant échu. La cour (...) a donc retenu que la réalisation était intervenue non pas le 3 décembre 2013, mais le 24 janvier 2014, date de la réception du pli simple.

C. Contre cet arrêt, le bailleur a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 9 mai 2016, concluant à son annulation, à la "confirmation du jugement du Tribunal des baux" et à ce que les locataires soient déboutés de toutes autres conclusions. Il invoque la violation de l'art. 273 CO en relation avec l'art. 77 CO. Les locataires ont conclu au rejet du recours. (...)

BGE 143 III 15 S. 18

Le Tribunal fédéral a admis le recours, déclaré irrecevable l'action introduite par H.Z. et rejeté l'action en contestation du congé introduite par F.Z. (extrait)

Erwägungen

Extrait des considérants:

4.

4.1 La résiliation du bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat, qui est soumise à réception (ATF 137 III 208 consid. 3.1.1). Comme la communication de la résiliation constitue le moment à partir duquel court le délai de péremption de droit matériel pour ouvrir l'action en contestation du congé (art. 273 al. 1 CO), tant le point de départ de ce délai que sa computation doivent se faire selon le droit matériel; en effet, 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 (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). Les règles de procédure du CPC ne sont pas applicables pour la computation des délais de droit matériel (FABIENNE HOHL, Procédure civile, vol. II, 2e éd. 2010, n. 908); sont réservées les deux exceptions que sont la communication de l'avis de majoration du loyer et la sommation de payer de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 140 III 244 consid. 5.2). La communication de la résiliation du bail est soumise à la théorie de la réception dite absolue (ATF 140 III 244 consid. 5; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2; ATF 118 II 42 consid. 3; ATF 107 II 189 consid. 2). 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 (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire (ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi) et qu'il laisse un avis de retrait ("invitation à retirer un envoi") 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 137 III 208 consid. 3.1.2; ATF 107 II 189 consid. 2 p. 192; arrêt 4A_471/2013 du 11 novembre 2013 consid. 2). La fiction de BGE 143 III 15 S. 19

notification le 7e 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 (sur cette dernière notion, cf. ATF 138 III 225 consid. 3.1; arrêts 5A_466/2012 du 4 septembre 2012 consid. 4; 5D_130/2011 du 22 septembre 2011 consid. 2.1). Selon la jurisprudence, la théorie de la réception absolue tient compte de manière équitable des intérêts antagonistes des deux parties, à savoir ceux de l'expéditeur et ceux 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, du fait qu'il prend connaissance tardivement, respectivement ne prend pas connaissance du support de la communication. Cet équilibre serait rompu si la théorie de la réception relative - selon laquelle le pli est reçu au moment où il est effectivement retiré à la poste ou, s'il n'est pas retiré, le 7e et dernier jour du délai de garde - devait s'appliquer (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3. in fine; ATF 140 III 244 consid. 5.1 in fine). Le destinataire supporte donc le risque qu'il ne prenne pas ou prenne tardivement connaissance de la manifestation de volonté de l'expéditeur, par exemple en cas d'absence ou de vacances (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 10e éd. 2014, n. 196a; BUCHER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2e éd. 1998, p. 139/140). Pratiquement, cela signifie que le locataire (F.Z.) 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; d'ailleurs, actuellement, il lui est même souvent possible d'obtenir cette information en consultant le site internet de la poste, à l'aide du code figurant sur l'avis de retrait. Si la poste n'est plus en possession du pli, le locataire devra s'enquérir alors directement auprès de l'expéditeur pour connaître le contenu du pli et en obtenir copie. Le point de départ du délai pour ouvrir action en contestation du congé n'en est pas modifié pour autant; la prise de connaissance tardive aura pratiquement pour conséquence BGE 143 III 15 S. 20

que le locataire qui entend contester le congé ne disposera plus de l'entier du délai de 30 jours pour ouvrir action.

4.2 En l'espèce, selon les constatations de l'arrêt attaqué, l'avis de retrait de la formule officielle de résiliation et de la lettre d'accompagnement, envoyées sous pli recommandé par le bailleur le 29 novembre 2013, a été mis dans la boîte aux lettres de la locataire le 2 décembre 2013 (selon le justificatif de distribution de la poste). Le délai de garde a couru du 2 au 9 décembre 2013. La locataire qui s'était absentée une dizaine de jours a trouvé l'avis de retrait à son retour le lundi 9

décembre 2013, à une heure trop tardive pour se rendre à la poste. Le pli recommandé n'a pas été retiré par la locataire. La poste a retourné le pli recommandé au bailleur le 10 décembre 2013 à 15h27. La notification de la résiliation est donc valablement intervenue le 3 décembre 2013, soit le lendemain du dépôt de l'avis de retrait dans la boîte aux lettres de la locataire, comme l'a retenu le Tribunal des baux en conformité avec la théorie de la réception absolue des actes juridiques.

4.3 Il n'y a pas lieu d'examiner ici si, pour d'autres raisons que ses vacances (comme par exemple une maladie), la locataire n'aurait pas été en mesure d'organiser normalement ses affaires pour se rendre à la poste le 3 décembre 2013, le grief qu'elle formule étant purement théorique. Contrairement à ce qu'a retenu la cour cantonale, celle-ci ne pouvait pas simplement ignorer l'avis de retrait. Il lui incombait de se rendre à la poste pour connaître le nom de l'expéditeur du pli recommandé, et ce même si le délai de garde était échu. D'ailleurs, si elle s'y était rendue le lendemain, le pli s'y serait encore trouvé jusqu'à 15h27. Après, elle aurait pu obtenir le nom de l'expéditeur et aurait pu s'adresser ensuite à celui-ci pour connaître le contenu du pli et en obtenir une copie. De même, contrairement à ce qu'a jugé la cour cantonale, le fait que la locataire ne devait pas s'attendre à recevoir une résiliation n'est pas pertinent en l'espèce. En effet, les règles sur la fiction de notification à l'échéance du délai de garde postal de 7 jours et sur son exception, à savoir lorsque le destinataire ne devait pas s'attendre à recevoir une communication, sont des règles de procédure qui ne sont pas applicables à la computation des délais de droit matériel, sous réserve des deux cas de l'avis de majoration du loyer et de la sommation de payer. L'arrêt 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2 cité par la

BGE 143 III 15 S. 21

cour cantonale est sans pertinence en l'espèce dès lors qu'il concerne précisément une sommation de payer et une résiliation de bail selon l'art. 257d CO. Quant à la thèse de BOHNET (Bail et notification viciée [TF 4A_74/2011], Newsletter Bail.ch, juillet 2011, p. 2), dont se prévaut l'intimée, elle n'est pas pertinente non plus, se référant exclusivement à des arrêts concernant la notification d'actes des autorités et à l'arrêt 4A_250/2008. (...)