

N° 26/2014

Droit du bail

Publication annuelle
du Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel



Helbing
Lichtenhahn
Verlag

IMPRESSUM

Droit du bail

Publication annuelle du Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel
N° 26/2014

Edition et administration

Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel
Avenue du 1^{er}-Mars 26
CH-2000 Neuchâtel
Téléphone +41 32 718 12 60
Téléfax +41 32 718 12 61
Courriel: seminaire.bail@unine.ch
Internet: www.bail.ch
CCP 20-5711-2
Secrétaire: Sylvia STÄHLI

Parution

Dernier trimestre de chaque année. 1^{re} année: 1989

Abonnement

Fr. 35.– par an. Sauf avis contraire avant le
15 septembre de chaque année, l'abonnement est
renouvelé sans formalité.

Manière de citer

DB (ex. DB 2002, p. 7, n° 2)

Reproduction

La reproduction de textes n'est admise qu'avec
l'autorisation expresse de l'éditeur et avec l'indication
exacte de la source.

Comité de rédaction

Président: François BOHNET (F.B.), professeur, avocat,
Neuchâtel
Membres: Blaise CARRON (B.C.), professeur, Neuchâtel
Philippe CONOD (P.C.), avocat et chargé d'enseignement,
Lausanne et Neuchâtel
Marino MONTINI (M.M.), avocat, Neuchâtel
Pierre WESSNER (P.W.), professeur honoraire,
Neuchâtel

Ont collaboré à ce numéro:

Carole AUBERT (C.A.), avocate, Neuchâtel
Julien BROQUET (J.B.), avocat, Neuchâtel
Christine CHAPPUIS (C.C.), professeure, Genève
Patricia DIETSCHY-MARTENET (P.D.-M.), Dr en droit,
chargée d'enseignement et de cours, Neuchâtel et Fribourg
Thomas PROBST (T.P.), professeur, Fribourg
Carole SONNENBERGER (C.S.), avocate, Lausanne

ISSN

1661-5409

gravement altérée déjà durant l'été 2011, au moment du congé litigieux. Dans cette situation, il est compréhensible que les époux Z. aient choisi de rentrer en Suisse et d'y habiter le logement qui leur appartient. Cela suffit au regard de l'art. 271a al. 3 lit. a CO; il n'est pas nécessaire que ce choix fût le seul approprié aux circonstances. La décision des juges d'appel est ainsi compatible avec le droit fédéral.

6. A titre subsidiaire, la contestation porte sur la durée de la prolongation des contrats. Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie également librement, selon les règles du droit et de l'équité, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que l'état du marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 c. 6; 135 III 121 c. 2; 125 III 226 c. 4b). Le juge doit notamment tenir compte d'un éventuel besoin personnel du bailleur ou de ses proches parents ou alliés (art. 272 al. 2 lit. d CO).

■ **Note**

7. Dans la présente espèce, les parties avaient passé des baux (formellement) distincts pour l'appartement et pour la place de stationnement. On rappellera que dans de telles situations, notre Haute Cour a eu l'occasion d'admettre implicitement le principe du congé portant sur une seule partie des locaux loués (p.ex. sur la seule place de parc). En effet, le TF a considéré que la résiliation des choses dont l'usage est cédé avec des habitations ou des locaux commerciaux (art. 253a al. 1 CO, 1 OBLF), mais découlant de contrats formellement distincts, pouvait intervenir en respectant les seules exigences de forme (forme écrite, usage de la formule officielle), sans devoir procéder selon l'art. 269d CO (ATF 125 III 231, DB 2000, p. 7, n° 2). Il s'agit là d'une brèche par rapport au principe selon lequel le congé qui porte sur une seule partie des locaux loués doit être considéré comme nul. Tout au plus doit-il être perçu comme une offre de contracter, respectivement de passer un avenant au contrat de bail existant (Montini, in: Bohnet/Montini [éd.], *Commentaire pratique Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, art. 266o CO N 43 s. et les réf. cit.).

M.M.

19

Dies a quo du délai de 30 jours pour ouvrir l'action en contestation du congé de l'art. 273 al. 1 CO. Application de la théorie de la réception absolue.

Tribunal fédéral

19.05.2014

A. c. B. et C.

4A_120/2014; ATF 140 III 244

Art. 273 al. 1 CO

1. Par pli recommandé du 11 janvier 2012, les bailleurs résilient un bail d'habitation pour l'échéance contractuelle du 31 mars 2012. Le 12 janvier 2012, l'agent postal dépose une invitation à retirer le courrier à l'office postal dès le 13 janvier 2012. La locataire retire le pli recommandé le 18 janvier 2012. Le 27 janvier 2012, elle demande une motivation du congé, qui lui est remise le 10 février 2012. Le 17 février 2012, la locataire saisit la commission de conciliation en matière de baux à loyer compétente en lui demandant de déclarer nul le congé, subsidiairement de l'annuler. Le 10 septembre 2012, le Tribunal des baux décide de statuer séparément sur la question de la nullité du congé et, le cas échéant, de la validité de la contestation du congé. Un premier jugement constatant la nullité du congé est annulé par la Cour cantonale qui considère le congé valable bien que notifié sur une formule officielle périmée, et qui renvoie la cause. Le 10 juillet 2013, le Tribunal des baux rend un nouveau jugement séparé déclarant irrecevables les conclusions de la locataire dans la mesure où elles tendent à l'annulation de la résiliation.
2. Par arrêt du 13 décembre 2013, la Cour cantonale rejette l'appel de la locataire. La locataire exerce un recours en matière civile et conclut principalement à la nullité du congé qui aurait été donné sur une formule ancienne (datant d'avant l'adoption du nouveau CPC) non valable, subsidiairement à la recevabilité de ses conclusions en annulation de la résiliation car le délai de l'art. 273 al. 1 CO aurait été respecté. Le TF rejette le recours dans la mesure où il est recevable.
3. En relation avec la formule utilisée par le bailleur, le TF rappelle que 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 (art. 266 l al. 2 CO). L'inobservation de cette condition entraîne la nullité du congé (art. 266o CO). Cette nullité doit être relevée d'office par le juge et peut être in-



voquée à tout stade de la procédure, l'abus de droit étant réservé. Sous peine de tomber dans le formalisme excessif, l'usage d'une formule agréée, mais périmée n'entraîne 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. 2661 al. 2 CO et l'art. 9 al. 1 OBLF (c. 4.1). Vu le contenu de la formule utilisée, le TF rejette le grief de la locataire (c. 4.2).

4. En relation avec le respect du délai prévu à l'art. 273 al. 1 CO, le TF commence par rappeler en détail les enseignements des considérants 3.1.2 et 3.1.3 de l'ATF 137 III 208, rendu à propos du délai de congé légal de l'art. 261 al. 2 lit. a CO mais où il affirme avoir examiné en détail la question du moment de la réception de la résiliation du bail, qui constitue le point de départ du délai de droit matériel fixé par cette disposition. Il mentionne ensuite la motivation subsidiaire de l'arrêt 4A_471/2013, où il a décidé que la théorie de la réception absolue s'appliquait au point de départ du délai de 30 jours pour saisir l'autorité de conciliation d'une demande de prolongation de bail conformément à l'art. 273 al. 2 lit. a CO, car il s'agit d'un délai de droit matériel soumis au Code des obligations (c. 5.1).
5. Se déterminant ensuite sur le grief de la locataire qui prétend que l'art. 273 al. 1 CO est un délai de droit procédural, le TF souligne qu'il s'agit d'un délai de droit matériel fixé dans le Code des obligations, qui court dès la réception d'une manifestation de volonté et pour lequel le principe de la réception absolue s'applique. Le TF rappelle que la jurisprudence n'a admis que deux exceptions à cette règle en matière de bail et a alors appliqué la théorie de la réception relative: le cas de la communication de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO et la sommation de payer de l'art. 257d al. 1 CO. En se fondant sur les motifs exposés dans l'ATF 137 III 208, le TF rejette à nouveau l'opinion des auteurs qui préconisent l'application de la théorie de la réception relative à d'autres cas (c. 5.2).
6. Le TF nie par ailleurs que la locataire puisse faire valoir la protection de la bonne foi (art. 5 al. 3 et 9 Cst.). Les juges précisent que l'art. 273 al. 1 CO est un délai (de droit matériel fédéral) de péremption relatif à une ouverture d'action, que l'ATF 137 III 208 – arrêt de principe en matière de délais de droit matériel – a affirmé qu'il fallait tenir compte de manière équitable des intérêts antagonistes des parties et que, lorsque les règles légales pondèrent ainsi les intérêts de l'expéditeur et du destinataire, il n'y a pas place pour une application du principe de la bonne foi dans les actes de l'autorité, ni de changement de jurisprudence qui ne pourrait être effectif sans avertissement préalable (c. 5.3). Le TF rejette également un grief fondé sur l'égalité de traitement (c. 5.4).

■ Note

7. Du point de vue méthodologique, l'ATF 140 III 244 rassurera au moins partiellement les auteurs qui s'étaient inquiétés de la démarche du TF dans un arrêt ayant précédé celui-ci de quelques mois (TF, 11.11.2013, 4A_471/2013). Le TF y avait tranché la question controversée du calcul du délai pour introduire une action formatrice en prolongation de bail (art. 273 al. 2 CO) dans un arrêt non publié au recueil officiel, sans discuter les nombreuses opinions doctrinales ayant inspiré les juges cantonaux, et de surcroît dans une motivation subsidiaire non nécessaire (*à ce sujet, cf. les critiques justifiées de Bohnet, (Faux) départ du délai pour contester le congé, Newsletter Bail.ch janvier 2014, de Koller, Wenn mir Mon-Repos die Ruhe raubt, in: Jusletter 3 février 2014, et de Bärtschi/Ackermann, Fristberechnung im Mietrecht, in: Jusletter 3 février 2014*). Sensibilisé aux doutes existant dans la pratique sur la portée de l'ATF 137 III 208 et de l'arrêt 4A_471/2013 évoqués ci-dessus, le TF fait preuve de pertinence en décidant de publier l'arrêt commenté au recueil officiel. Il précise ainsi que l'ATF 137 III 208 doit être compris en ce sens que le système de la réception absolue est valable non seulement pour la détermination du *dies a quo* du délai de congé (art. 261 al. 2 lit. a CO) mais aussi, de façon générale, pour tous les délais de droit matériel fédéral en droit du bail, notamment pour le départ du délai de contestation du congé (art. 273 al. 1 CO). Le Tribunal explique que l'arrêt 4A_471/2013 était déjà une application de cette règle générale, dans la mesure où le délai de l'art. 273 al. 2 lit. a CO relève du droit (matériel fédéral) du bail.
8. On regrettera néanmoins deux choses quant à la méthodologie utilisée. Premièrement, le jugement n'évoque que lapidairement les critiques de deux des auteurs mentionnés ci-dessus, sans même mentionner les références à leurs contributions. Deuxièmement, le jugement ne s'appuie que sur une seule opinion doctrinale, qui est celle d'un juge membre de la Cour, alors que de nombreux auteurs continuent de défendre un autre point de vue. On est en droit d'attendre une plus grande rigueur rédactionnelle dans un arrêt publié du TF.
9. Malgré certains développements sujets à caution (pour un commentaire plus détaillé de l'arrêt, cf. Carron, *Départ du délai pour contester un congé et théorie de la réception: une méthodologie (relativement) peu convaincante pour un résultat (absolument?) convaincant, Newsletter Bail.ch juillet 2014*), le fond de l'arrêt convainc. En particulier, l'application du principe de la réception absolue au départ du délai de contestation du congé de l'art. 273 al. 1 CO est pertinente. Pour le démontrer, nous reviendrons brièvement sur la distinction entre réception absolue et relative, puis nous rappellerons le principe général valable en droit des

obligations et les règles applicables en droit du bail, avant de nous déterminer sur le délai de l'art. 273 al. 1 CO en discutant les opinions doctrinales.

10. Selon la théorie générale de la réception, une manifestation de volonté est valablement communiquée dès que la déclaration se trouve dans la sphère personnelle du destinataire, de telle sorte qu'il ne dépend plus que de lui d'en prendre connaissance, indépendamment du moment où celui-ci la perçoit effectivement. En conséquence, lorsqu'une manifestation de volonté est communiquée par pli ordinaire, la réception a lieu lorsque le courrier est déposé dans la boîte à lettres ou la case postale du destinataire si l'on peut escompter qu'il lève le courrier à ce moment-là. Lorsqu'un courrier recommandé est remis en main propre du destinataire ou d'un tiers autorisé à en prendre livraison, la réception a lieu à ce moment-là. Dans ces deux cas, la distinction entre théorie de la réception absolue et théorie de la réception relative ne joue aucun rôle. Par contre, pour les courriers recommandés non distribués et pour lesquels l'agent postal a laissé un avis de retrait, il faut faire la distinction suivante. Selon la théorie de la réception absolue, la réception a lieu dès que le destinataire peut (théoriquement) en prendre connaissance à l'office postal selon l'avis de retrait : il s'agit en principe du lendemain du dépôt de l'avis de retrait, voire le jour même si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt. Savoir si le destinataire prend effectivement connaissance de l'envoi n'est pas déterminant. Au contraire, selon la théorie de la réception relative, le courrier recommandé est reçu au moment où le destinataire le retire (effectivement) au guichet de la poste et, dans tous les cas, le septième et dernier jour du délai de garde de la poste.
11. En vertu du principe de l'unité de l'ordre juridique, la règle générale en matière de computation de délai est que celle-ci doit se faire selon le droit qui fixe ce délai (ATF 123 III 67 c. 2a). Par conséquent, les délais du droit matériel fédéral, notamment ceux fixés dans le CO, sont calculés selon le principe de la réception absolue (ATF 118 II 42 c. 3; 107 II 189 c. 2). Le système de la réception absolue est justifié dans la mesure où il tient équitablement compte des intérêts antagonistes des deux parties : l'émetteur supporte le risque de la transmission jusqu'à la sphère d'influence du destinataire, mais il a ensuite un intérêt propre à ce que l'on exige du destinataire qu'il prenne connaissance d'un pli recommandé dès le dépôt de l'avis de retrait ou, en principe, le jour suivant (ATF 137 III 208 c. 3.1.3; arrêt 4A_120/2014 c. 5.1). Toujours en vertu du principe de l'unité de l'ordre juridique, les délais procéduraux en matière de droit privé se calculent selon le Code de procédure civile fédérale, qui prévoit le principe de la réception relative pour les envois recommandés non distribués ayant fait l'objet d'un avis de retrait (art. 138 al. 3 CPC). Cette règle, favorable au justiciable, s'explique parce qu'il n'y a pas besoin de pondérer des intérêts antagonistes : le tribunal n'a pas un intérêt propre à ce que sa communication soit la plus rapide possible.
12. En droit du bail, le système de la réception absolue s'applique en principe aux délais fixés par le droit matériel fédéral. La jurisprudence a néanmoins dérogé à deux reprises à ce principe en vue de protéger le locataire :
 - Dans l'ATF 107 II 189, le TF a appliqué la théorie de la réception relative à la communication par pli recommandé de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO. Dans sa jurisprudence récente (*p.ex.* ATF 137 III 208 c. 3.1.3), le TF justifie ce choix pour que le locataire puisse pleinement bénéficier du délai de 10 jours de l'art. 269d al. 1 CO et de la possibilité de résilier le contrat s'il n'entend pas accepter la hausse.
 - L'ATF 119 II 147 prévoit l'application du système de la réception relative à la communication par pli recommandé de l'avis comminatoire de paiement prévu par l'art. 257d al. 1 CO. Le TF justifie son choix afin que le locataire puisse bénéficier de la totalité du délai de 30 jours pour réunir les fonds lui permettant de régler les montants du loyer en retard.
13. Selon le TF, les considérations particulières valant pour les deux exceptions précitées (délai de réflexion, délai de paiement) ne se justifient pas pour d'autres cas, notamment en matière de détermination du *dies a quo* pour le calcul du délai de résiliation selon l'art. 261 al. 2 lit. a CO (ATF 137 III 208), pour celui du délai de 30 jours pour saisir l'autorité de conciliation d'une demande de prolongation du bail selon l'art. 273 al. 2 lit. a CO (arrêt précité 4A_471/2013) ou d'une demande en contestation du congé selon l'art. 273 al. 1 CO (arrêt précité 4A_120/2014). Par conséquent, il convient d'appliquer le principe de la réception absolue pour déterminer le *dies a quo* du délai de 30 jours pour contester un congé.
14. Une partie importante de la doctrine s'oppose à la solution retenue par le TF pour des motifs variés, que nous apprécierons ci-dessous d'un point de vue critique :
15. Bohnet (*Bohnet, Les termes et délais en droit du bail à loyer, 13^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 26 s.*; *idem (Faux) départ du délai pour contester le congé, Newsletter Bail.ch janvier 2014; dans le même sens, Lachat/Thanei, Mietrecht für die Praxis, 8^e éd., Zurich 2009, § 25 N 6.5; Montini, DB 2007, p. 36, n^o 19 ch. 6 s.*) affirme premièrement qu'il est tout aussi fondamental pour le locataire de disposer effectivement du délai de 30 jours pour contester un congé (art. 273 CO) que de bénéficier pleinement du délai de 10 jours

pour résilier le bail avant l'augmentation de loyer (art. 269d CO) ou du délai pour payer le loyer arriéré dans le délai comminatoire (art. 257d CO). Deuxièmement, vu que le délai pour agir en annulation du congé ou en prolongation du bail est un délai de déchéance lié à l'exercice d'une action formatrice, il est logique d'appliquer la théorie relative de la réception, comme pour les délais procéduraux (dans le même sens, *CHK-Heinrich*, Art. 266-266f N 2 i.f. et Art. 273 N 1; *Blumer*, *Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete/Pacht)*, *SPR VII/3*, N 1006 s.). Troisièmement, le locataire aurait de la peine à s'y retrouver si la même relation contractuelle contenait des délais où s'applique la théorie de la réception relative et d'autres où c'est la théorie de la réception absolue.

16. A ces motifs certes cohérents, nous opposons néanmoins les arguments suivants, largement influencés par le respect de l'unité voulue par le codificateur. Premièrement, le délai de réflexion de 10 jours de l'art. 269d CO est très court et justifie l'application de la théorie de la réception relative, ce d'autant plus que la résiliation du locataire est, le cas échéant, elle aussi soumise au principe de la réception absolue, ce qui ne laisse que quelques jours au locataire voulant s'adresser au bailleur par courrier recommandé. Quant au délai prévu par l'art. 257d al. 1 CO, il est certes plus long pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux, mais le TF a jugé important d'accorder au locataire 30 jours effectifs afin de pouvoir rassembler la somme due. Ce point de vue est défendable, même s'il n'aurait à notre avis pas été choquant de retenir le principe de la réception absolue, dès lors que, pour des créances en paiement relevant d'autres contrats (p.ex. le prix dans la vente), la fixation d'un délai de grâce n'est même pas nécessaire pour que le vendeur puisse se départir du contrat (art. 214 al. 1 CO).

Par contre, le départ du délai prévu à l'art. 273 CO ne justifie pas le même traitement. Même si le destinataire du congé ne prend pas connaissance du recommandé le lendemain du dépôt de l'avis de retrait dans sa boîte aux lettres, mais seulement plus tard (p.ex. le dernier jour du délai de garde), il disposera encore de plus de 20 jours pour contester le congé si ce dernier contrevient selon lui aux règles de la bonne foi. Or il ne nous paraît pas nécessaire qu'un locataire – ou, du reste, un bailleur puisqu'il peut aussi contester dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO un congé prononcé par un locataire – bénéficie effectivement de 30 jours pleins pour (faire) déposer, voire dicter au procès-verbal de l'autorité de conciliation une requête répondant aux exigences de l'art. 202 CPC (dans ce sens, *Bättig*, *MRA 2014 49 ss*, p. 56).

Deuxièmement, le principe de l'unité de l'ordre juridique peut légitimer une logique différente de celle mise en avant par les auteurs ci-dessus : elle consiste à

appliquer le principe de la réception absolue aux délais de droit matériel prévus dans le CO (même s'il s'agit d'un délai de déchéance lié à une action formatrice tel que celui de l'art. 273 al. 1 CO) et le principe de la réception relative aux délais procéduraux prévus dans le CPC.

Troisièmement, sans vouloir nier le caractère compliqué du régime dénoncé par le premier groupe d'auteurs, il serait tout aussi difficile pour le citoyen de saisir pourquoi la notification d'une seule et même lettre de congé pourrait se produire juridiquement à deux moments différents dans le temps, selon que l'on analyse le respect par le bailleur du délai et du terme du congé (principe de la réception absolue) ou le respect par le locataire du délai de déchéance pour contester le loyer (principe de la réception relative).

17. Weber, auquel renvoie Walter, affirme que les délais de l'art. 273 al. 1 et al. 2 lit. a CO sont des délais de péremption procéduraux du droit fédéral (*BSK OR-Weber*, Art. 273 N 3a; *KUKO OR-Walter*, Art. 273 N 2). Il distingue aussi la question de la validité du congé (soumise à la théorie de la réception absolue) de celle du respect du délai de contestation du congé ou de demande de prolongation du bail (soumise à la théorie de la réception relative). Le SVIT-Kommentar et son adaptation française, de même que l'adaptation allemande de Lachat, effectuent la même distinction (*SVIT-Kommentar*, *Vorbemerkungen Art. 266-266o N 6 et Art. 273 N 18 s.* ; *Burkhalter/Martinez-Favre*, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, *Remarques préliminaires ad art. 266-266o CO N 6 et Art. 273 N 17 s.* ; *Lachat/Thanei*, *Mietrecht für die Praxis*, 8^e éd., Zurich 2009, § 25 N 6.3 et 6.5). Weber justifie notamment son choix par l'utilisation de la formule officielle qui sert à informer le locataire de ses droits et le placerait dès lors dans une situation identique aux délais de procédure fixés par une autorité.

18. A notre avis, l'art. 273 CO ne contient d'abord pas des délais procéduraux, mais des délais de droit matériel. En outre, les auteurs mentionnés n'accordent pas suffisamment d'importance au principe de l'unité de l'ordre juridique, qui prescrit le principe de la réception absolue en droit (matériel fédéral) des obligations. Enfin, le texte de la formule officielle ne permet aucune interprétation en faveur de la théorie de la réception relative (*arrêt 4A_120/2014 c. 5.3*). De plus, si l'on retient l'utilisation de la formule officielle comme critère pertinent, il faudrait admettre l'application de la théorie de la réception relative pour le départ du délai de contestation du congé prononcé par le bailleur au moyen de la formule officielle et celle de la réception absolue lorsque c'est le locataire qui résilie (sans formule officielle). Cela n'est pas satisfaisant, vu que l'art. 273 al. 1 CO ne prévoit aucune différence selon l'auteur du congé.

19. Lachat, Montini et Baseline vont plus loin et plaident pour une application uniforme de la théorie de la réception relative lorsqu'il s'agit de déterminer le moment de la réception, en invoquant les réalités de la vie quotidienne, notamment les horaires d'ouverture des guichets postaux (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 639 s. ; Montini, *DB* 2001, p. 14, n° 9 ch. 8 ; Baseline, *MRA* 1995, p. 98 ss, p. 103). Tout en reconnaissant la logique des distinctions proposées par les auteurs précédents, Lachat rajoute qu'elles ne contribuent pas à la simplicité du droit et sont source d'insécurité juridique.
20. La volonté de simplicité et de sécurité juridique évoquée ci-dessus est louable, mais la solution proposée par ces auteurs est (trop) centrée sur le droit du bail. Cette ambition devrait s'étendre à l'ensemble du droit (matériel fédéral) des obligations, qui retient comme principe la théorie de la réception absolue. Par conséquent, si l'exception en droit des obligations devenait la règle en droit du bail, l'insécurité juridique serait notamment reportée sur les autres contrats : comment expliquer à un citoyen que son contrat de bail soit soumis au système de la réception relative alors que d'autres contrats continueraient d'obéir à la théorie de la réception absolue ?
21. En conclusion, il faut approuver l'ATF 140 III 244 pour les raisons suivantes :
- Le TF a raison d'insister sur le principe de l'unité de l'ordre juridique, notamment au sein du droit (matériel fédéral) des obligations, et d'appliquer par conséquent la règle générale (la théorie de la réception absolue) en ne tolérant que de façon restrictive l'application de la théorie de la réception relative.
 - En droit du bail, une exception au principe de la réception absolue n'est envisageable que si le besoin de protection de la partie faible l'exige. Alors que de telles réflexions justifient les exceptions jurisprudentielles prévues pour l'art. 269d CO et pour l'art. 257d al. 1 CO, cela n'est pas le cas pour le départ du délai prévu à l'art. 273 al. 1 CO, où l'application de la théorie de la réception absolue laisse suffisamment de temps au destinataire pour introduire une requête en conciliation visant à contester le congé.
22. La question pourrait sembler définitivement tranchée. C'est sans compter que le TF, en se fondant sur un arrêt en droit du travail, met en évidence une exception à la théorie de la réception (absolue ou relative), jusque-là peu explorée en droit du bail : une « communication est considérée comme non avenue si l'auteur de l'envoi sait que le destinataire est en vacances ou absent » (arrêt 4A_120/2014, c. 5.2 i.f., qui renvoie à l'arrêt 4P.307/1999 du 5 avril 2000, c. 3). Voilà un argument que s'empresseront d'invoquer les locataires ayant reçu

une résiliation en période de vacances et une occasion de plus pour le TF de préciser sa jurisprudence sur la théorie de la réception en veillant à l'unité du droit (matériel fédéral) des obligations ...

Pour un commentaire plus détaillé, cf. Carron, *Départ du délai pour contester un congé et théorie de la réception : une méthodologie (relativement) peu convaincante pour un résultat (absolument?) convaincant*, Newsletter Bail.ch juillet 2014

B.C.

20

Protection contre les congés. *Dies a quo* du délai utile à la contestation du congé, respectivement à la demande de prolongation du bail. Application de la théorie absolue de la réception.

Tribunal fédéral

11.11.2013

X. c. Z. SA

4A_471/2013 ; Newsletter janvier 2014

Art. 77, 273 al. 2 lit. a CO

1. Les bailleurs résilient les baux par courriers recommandés, avec avis de retrait le 2 septembre 2011 dans la boîte aux lettres du locataire à l'adresse des locaux loués. Le 7 septembre 2011, le locataire demande la réexpédition de ce courrier à l'adresse de sa case postale de Lausanne, d'où un nouvel avis de retrait déposé le 14 septembre 2011 dans ladite case postale. Le locataire va chercher le courrier le 21 septembre 2011. Le 17 octobre 2011, le locataire saisit la commission de conciliation en matière de baux à loyer compétente d'une requête en prolongation des baux.
2. Le Tribunal des baux vaudois juge la requête irrecevable, pour cause de tardiveté : le délai pour agir en prolongation a commencé à courir le 3 septembre 2011 et était échu le jour de la saisine de la commission de conciliation, en vertu de la théorie absolue de la réception.
3. L'appel formé contre ce prononcé a été rejeté par la Cour d'appel civile du TC vaudois, par substitution de motifs : le délai n'a pas commencé à courir le 3 septembre, mais bien plutôt le 12 septembre 2011, à l'échéance du délai de garde, en vertu de l'application de la théorie relative de la réception. Cela ne change rien au fait que le délai pour agir était échu le 17 octobre, la demande de réexpédition du courrier étant sans effet sur le moment de la notification.