

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 4 juillet 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mmes Favrod et Bendani  
Greffière : Mme Gabaz

\*\*\*\*\*

**Art. 273 al. 2 let. a CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **G.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, demandeur, contre le jugement préjudiciel rendu le 14 novembre 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **Z.**\_\_\_\_\_ **SA**, à Clarens, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement préjudiciel du 14 novembre 2012, dont les considérants ont été adressés aux parties le 26 mars 2013 pour notification, le Tribunal des baux a déclaré irrecevable la demande déposée le 8 mars 2012 par G.\_\_\_\_\_ à l'encontre de Z.\_\_\_\_\_ SA (I) et rendu le jugement sans frais judiciaire ni dépens (II).

En droit, le tribunal a tout d'abord considéré qu'il convenait de disjoindre la question de la recevabilité de la demande dans un souci d'économie de procédure. Les premiers juges, en application de la théorie de la réception dite absolue, ont ensuite retenu que les congés litigieux étaient arrivés dans la sphère d'influence de G.\_\_\_\_\_ le 3 septembre 2011, quand bien même il avait demandé à la poste le 7 septembre 2011 de les lui réexpédier à l'adresse de sa case postale de Lausanne. Dès lors, le délai pour saisir la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après: la commission de conciliation) était arrivé à échéance le 3 octobre 2011, de sorte que sa requête, adressée à cette commission le 17 octobre 2011, était tardive et sa demande irrecevable.

**B.** Par acte du 25 avril 2013, G.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre ce jugement concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que sa demande est déclaré recevable et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour qu'il statue sur celle-ci.

Par réponse du 27 juin 2013, Z.\_\_\_\_\_ SA a conclu, avec dépens, au rejet de l'appel.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** G.\_\_\_\_\_ est inscrit en résidence principale à Lausanne, [...], depuis le 1<sup>er</sup> décembre 1997.

Par contrat de bail à loyer du 27 juillet 2007, la succession I.N.\_\_\_\_\_, représentée par O.N.\_\_\_\_\_, J.N.\_\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_\_ (ci-après: la succession) a remis en location à G.\_\_\_\_\_ un appartement de trois pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], à Montreux, pour un loyer mensuel de 900 fr., charges comprises. Le durée du bail était de cinq ans, soit du 1<sup>er</sup> octobre 2007 au 1<sup>er</sup> octobre 2012. Il se renouvelait aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties, donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite, de cinq ans en cinq ans. L'adresse du locataire inscrite sur le bail correspondait à celle de l'appartement remis en location.

Le 11 juillet 2010, la succession a remis en location à G.\_\_\_\_\_ un appartement de trois pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], à Montreux. Le bail commençait le 1<sup>er</sup> août 2010 pour se terminer le 1<sup>er</sup> août 2011 et se renouvelait aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties, donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite, d'année en année. Le loyer s'élevait à 750 fr. par mois. L'adresse du locataire inscrite sur le bail correspondait à celle de l'appartement remis en location.

**2.** Par courrier recommandé du 31 août 2011, remis à la poste le 1<sup>er</sup> septembre 2011, la succession a informé G.\_\_\_\_\_ qu'elle résiliait les baux qui les liaient pour leur échéance respective, soit le 1<sup>er</sup> août 2012 et le 1<sup>er</sup> octobre 2012. A ce courrier étaient jointes deux formules officielles de notification de résiliation de bail. Ce courrier a été envoyé à l'adresse des locaux loués.

Le 2 septembre 2011, un avis de retrait de cet envoi a été déposé dans la boîte au lettre de G.\_\_\_\_\_.

Le 7 septembre 2011, G.\_\_\_\_\_ a demandé la réexpédition de ce courrier à l'adresse de sa case postale de Lausanne. L'avis de retrait relatif au courrier a été déposé le 14 septembre 2011 dans la case postale de G.\_\_\_\_\_ et la lettre elle-même distribuée à son destinataire le 21 septembre 2011.

**3.** Le 17 octobre 2011, G.\_\_\_\_\_ a saisi la commission de conciliation d'une requête en prolongation de bail. Une autorisation de procéder après opposition lui a été délivrée le 16 février 2012.

**4.** Le 22 novembre 2011, Z.\_\_\_\_\_ SA, dont l'administrateur unique est E.\_\_\_\_\_ et qui a son siège à Clarens, a été inscrite au registre foncier comme la nouvelle propriétaire de l'immeuble sis **Rue du Marché 4**, à Montreux.

**5.** Par demande du 8 mars 2012, adressée au Tribunal des baux, G.\_\_\_\_\_ a conclu, avec dépens, à l'octroi d'une prolongation de quatre ans des baux résiliés le 31 août 2011.

Par réponse du 26 avril 2012, Z.\_\_\_\_\_ SA a conclu, principalement, à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement à son rejet.

Le 14 mai 2012, la Présidente du Tribunal des baux a informé les parties que la question de la validité de la demande de prolongation était disjointe en application de l'art. 125 let. b CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272).

Les parties, assistées de leurs conseils, ont été entendues par le Tribunal des baux lors de l'audience du 2 juillet 2012. A cette occasion, elles ont requis une suspension de cause afin de poursuivre des pourparlers transactionnels entamés en audience, requête à laquelle le Tribunal a fait droit séance tenante.

Sur requête de Z.\_\_\_\_\_ SA, l'instruction de la cause a été reprise et une nouvelle audience tenue le 14 novembre 2012 en présence des conseils des parties, ces dernières ayant été dispensées de comparution personnelle. Le conseil du demandeur y a précisé que ce dernier occupait personnellement l'appartement litigieux du 4<sup>ème</sup> étage et qu'il sous-louait l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage à son amie, son adresse de Lausanne étant un domicile administratif.

Le 21 novembre 2012, le dispositif du jugement préjudiciel rendu le 14 novembre 2012 par le Tribunal a été adressé aux parties pour notification. Le 3 décembre 2012, G.\_\_\_\_\_ en a requis la motivation.

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la doctrine, même si elle n'est pas mentionnée à l'art. 308 al. 1 CPC, la décision partielle, prise à des fins de "simplification du procès" au sens de l'art. 125 CPC, est attaquable immédiatement, sous peine de péremption du droit d'appel ou de recours, au même titre qu'une décision finale (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 8 ad art. 308 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse correspond au montant total de loyer durant la période de prolongation de quatre ans requise, soit à un montant supérieur à la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, en l'occurrence la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]), dans les

trente jours à compter de la notification de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

**3.** L'appelant conteste le raisonnement des premiers juges, fondé sur l'ATF 137 III 208, selon lequel la réception du congé obéit toujours en droit du bail à la théorie de la réception absolue, de sorte que le délai pour saisir la commission de conciliation avait en l'espèce couru dès le 3 septembre 2011, soit le lendemain du jour où le pli contenant la résiliation avait été déposé dans la boîte aux lettres de l'appelant. Il soutient au contraire qu'il convient d'appliquer la théorie de la réception relative et que le délai n'a couru que depuis le 21 septembre 2011, soit le jour où le pli lui a été distribué à l'adresse de réexpédition.

**a)** Selon l'art. 273 al. 2 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), le locataire qui veut demander une prolongation de bail doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé, lorsqu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée.

**b)** Dans un arrêt du 14 février 2011 (ATF 137 III 208), le Tribunal fédéral a considéré que la résiliation du bail était une déclaration

unilatérale de volonté soumise à réception (c. 3.1.1). Lorsque la communication d'une manifestation de volonté constitue le moment à partir duquel court un délai de droit matériel fédéral, la théorie de la réception dite absolue est applicable et le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire, soit, s'agissant d'un pli recommandé, 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 s'attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (c. 3.1.2). Il y a lieu d'appliquer cette théorie s'agissant de la résiliation du bail à loyer, sous réserve du cas de la communication, par pli recommandé, de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO et de celle de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO. Pour ces deux éventualités, la théorie de la réception relative est applicable, l'acte étant reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour du délai (c. 3.1.3). Le TF en a conclu que la réception du congé obéissait toujours en droit du bail au système de la réception absolue (c. 3.1.3 i.f.).

**c)** La formulation très générale de l'ATF 137 III 208 pourrait laisser penser que la théorie de la réception absolue est également applicable au délai de l'art. 273 CO. Il faut cependant souligner que cet arrêt concernait le respect des délais de droit matériel, en particulier celui de reconduction des baux à durée indéterminée selon l'art. 255 al. 3 CO et ne traite pas du délai de l'art. 273 CO, ainsi que le souligne Heinrich (Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2<sup>e</sup> éd., n. 2 ad art. 266-266 f CO et n. 1 ad art. 273 CO).

Il y a ainsi lieu d'examiner si cette jurisprudence est applicable au délai de péremption procédural que constitue l'art. 273 CO (Weber, Basler Kommentar, 5<sup>e</sup> éd., n. 3 ad art. 273 CO).

Pour la doctrine majoritaire, le point de départ du délai pour saisir la commission de conciliation est soumis à la théorie relative (DB 2007 n. 19, note Montini; Conod, CPra-Bail, n. 5 ad art. 273 CO; Bohnet, Les termes et délais en droit du bail à loyer, 13<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, pp. 26-27; Weber, Basler Kommentar, 5<sup>e</sup> éd. n. 3a ad art. 273 CO; Blumer, Gebrauchs-überlassungsverträge, Schweizerisches Privatrecht VII/3, p. 288; Heinrich, loc. cit.; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 18 ad art. 273 CO; contra Higi, Zürcher Kommentar, n. 45ss ad art. 273 CO).

Cette doctrine est convaincante. La ratio de cet arrêt du Tribunal fédéral est de tenir compte de manière équitable des intérêts antagonistes des deux parties, à savoir ceux de l'émetteur et du destinataire (ATF 137 III 208, c. 3.1.3). Cet équilibre serait certes rompu si la théorie relative de la réception devait s'appliquer sans limite. Il est ainsi justifié d'appliquer la théorie absolue pour l'examen du respect et du terme de congé que doit respecter le bailleur, celui-ci ne devant supporter le risque de transmission que jusqu'au moment où il parvient dans la sphère du destinataire et ne devant pas dépendre du comportement ou de l'inaction du locataire. En revanche, s'agissant du respect du délai pour saisir l'autorité de conciliation, il paraît justifié de faire partir ce délai en application de la théorie relative, afin de permettre au locataire, qui n'avait pas nécessairement à s'attendre à une résiliation, de bénéficier pleinement du délai de l'art. 273 CO, en étant effectivement informé du contenu du pli recommandé et de la possibilité de s'adresser à la commission de conciliation figurant sur la formule agréée par le canton. Une telle solution sauvegarde les intérêts des deux parties en présence (en ce sens Bohnet, loc. cit.; DB 2007 n. 21 note Martini; Weber, loc. cit.; Lachat, Le bail à loyer, p. 639 note infrapaginale 90 qui préconisait certes d'appliquer de manière générale de théorie relative pour des raisons de simplicité du droit qui ont été rejetées par le Tribunal fédéral dans l'ATF 137 III 208, tout en admettant qu'il était logique de distinguer le dies a quo du délai selon que l'on se place dans l'optique de l'expéditeur [du congé] ou du destinataire [du délai de contestation]). On ne comprendrait pas pourquoi, alors que la théorie relative s'applique aux délais de l'art.

269d CO et 257d CO afin de permettre au locataire de bénéficier effectivement du délai de réflexion de dix jours ou de celui de trente jours pour contester la hausse de l'art. 269d al. 1 CO ou pour jouir de l'entier du délai de trente jours afin de réunir les fonds pour régler l'arriéré dû, ces mêmes considérations ne devraient pas valoir pour permettre au locataire de disposer pleinement du délai de l'art. 273 CO (en ce sens Heinrich, loc. cit.). On relèvera en particulier que la théorie absolue n'a précisément pas été appliquée par le Tribunal fédéral s'agissant du dies a quo du délai de trente jours de l'ancien art. 18 al. 2 AMSL (Arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif), pour la contestation judiciaire d'une majoration de loyer. L'analogie des situations (délai péremptoire de trente jours pour saisir l'autorité judiciaire, imparti dans les deux situations au locataire) devrait conduire à transposer le même raisonnement au délai de l'art. 273 CO (DB 2007 n. 19 précité). Enfin, même si ce délai n'est pas fixé par l'autorité, l'application du principe de réception relative se justifie comme pour chaque notification liée à un délai pour saisir une autorité (Bohnet, loc. cit; Weber, loc. cit.).

La théorie relative de la réception doit dès lors trouver application dans le cas présent.

**d)** En cas de demande de réexpédition du courrier, la notification intervient à l'adresse désirée et à l'échéance d'un délai de sept jours après la première tentative de remise par la poste de destination (Bohnet, Les termes et délais en droit du bail à loyer, op. cit., pp. 26-27; Bohnet/Brügger, La notification en procédure civile suisse, RDS 2010 I 318; TF 5P.425/2005 du 20 février 2006, RSPC 2006 p. 154). Cette jurisprudence ne s'applique cependant que lorsque la demande de réexpédition est antérieure au dépôt du premier avis de retrait, comme c'était le cas dans l'arrêt du Tribunal fédéral précité. Lorsque la demande de réexpédition est postérieure au dépôt du premier avis de retrait, il n'y a pas de raison de déroger à la règle selon laquelle la notification est réalisée le dernier jour du délai de garde de sept jours, indépendamment du délai concret de retrait octroyé par la poste (ATF 127 I 31, JT 2001 I 727). En cas de demande de garde du courrier recommandé, le pli est

considéré comme communiqué le dernier jour d'un délai de sept jours dès réception du pli à l'office de poste du domicile du destinataire, ce délai n'étant pas prolongé à la suite d'une demande de garde (ATF 127 I 31, JT 2001 I 727; Bohnet, CPC commenté, n. 23 ad art. 138 CPC). De même que le destinataire ne peut repousser le moment de la réception par une demande de garde, de même il ne saurait repousser ce délai par une demande de réexpédition postérieure au dépôt du premier avis de retrait régulièrement parvenu à son domicile.

En l'occurrence, un premier avis de retrait a été déposé dans la boîte du domicile de l'appelant le 2 septembre 2011. Le délai de garde était dès lors échu le 9 septembre 2011 et n'a pu être prolongé par la demande de réexpédition intervenue le 7 septembre 2011. La requête de conciliation, déposée le 17 octobre 2011, l'a donc été tardivement. La décision des premiers juges peut être confirmée par substitution de motifs.

**4.** En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'792 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelant versera à l'intimée la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 95 al. 1 et 106 al. 1; art. 3 al. 1 et 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'792 fr. (mille sept cent nonante-deux francs) sont mis à la charge de l'appelant.
- IV.** L'appelant G. \_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée Z. \_\_\_\_\_ SA la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 5 juillet 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Jean-Jacques Schwab (pour G. \_\_\_\_\_),
- Me Joëlle Vuadens (pour Z. \_\_\_\_\_ SA).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux.

La greffière :