

Publié par Pascal Stouder, agent d'affaires breveté à Lausanne

MISE EN DEMEURE SELON L'ART. 257D CO ET NOTIFICATION DE RÉSILIATION DE BAIL

Il est de certaines pratiques des régies d'adresser à leur locataire des mises en demeure selon l'art. 257d CO sans signature. Or, cette pratique doit être abolie, sous peine d'invalidation de l'acte.

En effet, la disposition du CO est rédigée en ces termes : « le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement ». Reste à savoir ce que le législateur a voulu entendre par là, étant donné qu'il n'en a pas précisé la portée.

La doctrine semble s'accorder unanimement sur ce point. Pour ne citer qu'eux, tant l'université de Neuchâtel dans son 9^e séminaire sur le droit du bail¹, que David Lachat², spécialiste du droit du bail, estiment que l'avis de la mise en demeure doit revêtir la forme écrite.

Pour respecter cette forme, on peut appliquer par analogie les articles 12ss CO concernant la forme des contrats. Élément essentiel de cette forme, la signature. En effet, l'art. 13 CO exige la signature de toutes les personnes auxquelles il impose des obligations. Encore une fois la doctrine a précisé le champ d'application de cet article et l'a étendu à tous les actes juridiques pour lesquels il y a une exigence de forme écrite.³

Par acte juridique, il faut entendre tout fait propre à produire un effet juridique, notamment en vertu d'une disposition légale. Dans son ouvrage, Pierre Engel donne la définition suivante : « c'est la manifestation de volonté d'une personne (ou de plusieurs) tendant à produire un effet de droit et qui produit cet effet si toutes les conditions posées par le droit objectif sont remplies. »⁴

Par conséquent, la mise en demeure qui est faite lorsque les locataires ne s'acquittent pas correctement de leur loyer est un acte juridique puisqu'elle découle d'une disposition du droit suisse, l'art. 257d CO. Donc, au vu de ce qui précède, la mise en demeure doit respecter la forme écrite et être signée sous peine d'annulabilité.

¹ 9^e séminaire sur le droit du bail, Université de Neuchâtel, 1996, p. 19

² David Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, p. 211

³ Commentaire romand, ad art. 13, p. 68

⁴ Pierre Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, Staempfli édition SA, 1997, p. 136

Certains diront qu'il n'y a aucune obligation pour le bailleur suite à une mise en demeure et que de ce fait, il n'a aucune obligation de signer l'acte. Ceci est exact, la mise en demeure n'entraîne aucune nouvelle notification pour le bailleur, par contre cela ne le délie pour autant pas de ses obligations qui existaient déjà avant. Par conséquent, il vaut mieux apposer sa signature, le Tribunal fédéral étant d'ailleurs de cet avis dans un arrêt de 2003.⁵

Il en va alors de même pour ce qui est de la notification de résiliation de bail. La notification, qui rappelons le, ce fait selon une formule officielle du canton, doit impérativement être signée par le bailleur sous peine de nullité.⁶

⁷Mais sur ce point, où l'on exige une formule officielle, jurisprudence et doctrine ne sont pas unanimes sur la question de savoir si le bailleur a l'obligation de signer. Le Tribunal fédéral a tendance à tout de même exiger la signature du bailleur ou d'un représentant. Alors que dans un article, Me Philippe Richard tend plutôt à dire que la formule officielle est suffisante et qu'il n'y aucune exigence pour le bailleur d'apposer en plus sa signature. Selon lui, la résiliation n'impose aucune obligation au bailleur, par conséquent l'art. 13 CO ne devrait pas s'appliquer.

De plus, en l'état, la signature mécanique ne semble pas être admise en ce qui concerne la notification de résiliation de bail.

⁵ Arrêt du Tribunal fédéral 4C. 110/2003 du 8 juillet 2003

⁶ David Lachat, op. cit., p. 406-407

⁷ Cahier du bail n°1 mars 2004, p. 1ss