

Les délais en droit du bail

Vingt ans après

François Bohnet
23^e séminaire sur le droit du bail

Introduction



Origine du sujet

- ✓ RAYMOND JEANPRÊTRE, L'expédition et la réception des actes de procédure et des actes juridiques, RSJ 1973; Termes et délais dans le bail, *in* 2^e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1982
- ✓ FRANÇOIS BOHNET, Les termes et délais en droit du bail à loyer, 13^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004

Introduction



Sujet d'importance :

- ✓ concerne tous les professionnels de la branche

Sujet complexe :

- ✓ mélange d'éléments de droit privé et d'éléments procéduraux

Subtilités en droit du bail :

- ✓ suivant le délai, des règles différentes s'appliquent

Introduction



Problématiques récentes :

- ✓ courrier A+
- ✓ révision du CPC (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025)
- ✓ modification législative prévue en cas de notification non recommandée le samedi
- ✓ jurisprudence récente en matière de preuve de l'expédition

Introduction



Art. 257d CO

¹ Lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du **retard** pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui **fixer par écrit un délai de paiement** et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de **30 jours au moins**.

² **Faute de paiement** dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un **délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois**.

Art. 273 CO

¹ La partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les **30 jours** qui suivent la **réception du congé**.

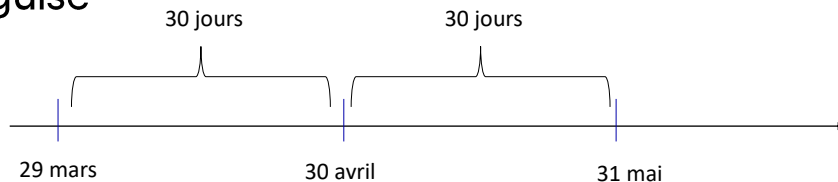
Introduction



- Retard dans le paiement du loyer
- Mise en demeure envoyée le vendredi 29 mars
- Faute de paiement de l'arriéré, résiliation envoyée le vendredi 30 avril

- La résiliation est-elle valable pour le samedi 31 mai ?
- Quelle est l'échéance du délai pour agir en annulation ?

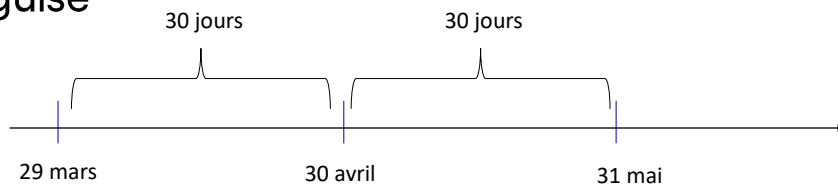
Un exemple en guise d'introduction



La résiliation est-elle valable pour le 31 mai ?

- Quand la mise en demeure envoyée le vendredi 29 mars est-elle reçue ?
➢ Départ du délai de 30 jours: samedi 30 mars ?
- Quand la résiliation envoyée le vendredi 30 avril est-elle reçue ?
➢ Départ du délai de 30 jours: samedi 1^{er} mai ?
- La requête en annulation du congé envoyée le lundi 2 juin est-elle valable ?
➢ Départ du délai de 30 jours: samedi 1^{er} mai ?

Un exemple en guise d'introduction



La résiliation est-elle valable pour le 31 mai ?

- Théorie de la réception ou théorie relative de la réception
- Envoi en courrier recommandé ou A+
- Prise en compte des samedis, dimanches et jours fériés

Plan

Départ du délai



- Théorie de la réception
- Théorie relative de la réception en droit du bail

Prise en compte des samedis, dimanches et jours fériés

Respect du délai pour saisir les tribunaux

Erreur dans la saisine

Départ du délai

Théorie de la réception

Selon la théorie de la réception, 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.



Départ du délai

Théorie de la réception

Courrier simple :

- dès qu'il le réceptionne ou dès qu'il est remis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, peu importe que le pli soit ensuite perdu ou caché par un tiers. Problème : preuve.

Courrier A+ :

- idem*, et la preuve de la remise dans la boîte au lettre est assurée (ATF 142 III 599, consid. 2.2, JdT 2019 II 169).



Départ du délai

Théorie de la réception

Courrier recommandé

- lorsque l'agent postal a pu remettre le pli (ou qu'il a été refusé) par le destinataire ou un tiers autorisé à en prendre livraison, il entre dans la sphère de connaissance du destinataire.
- Lorsque l'agent postal laisse un avis de retrait (boîte aux lettres ou 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 en règle générale du lendemain.



Départ du délai

Théorie de la réception

Demande de garde du courrier ou réexpédition

- une demande de garde du courrier ne change rien à la date de réception. En revanche, en cas de demande de réexpédition du courrier, la notification intervient à l'adresse désirée. Ce n'est cependant pas le cas si la demande intervient après réception de l'avis de retrait.



Départ du délai

Théorie de la réception

Remise à un représentant

- la jurisprudence donne comme exemples le conjoint et les autres personnes faisant ménage commun avec l'intéressé (ATF 118 II 42, consid. 3b, JdT 1993 I 140).
- Un locataire peut s'attendre à ce qu'une gérance d'immeubles qui représentait activement le bailleur soit également habilitée par ce dernier à recevoir un congé (TF 4A_325/2010, consid. 3.1).
- Si le locataire est représenté par un avocat en relation avec un décompte de charges, le bailleur peut notifier au représentant la résiliation du bail faisant suite au non-paiement du solde de charges (TF 4A_325/2010, consid. 3.49).

Départ du délai

Théorie de la réception

Maladie ou vacances

- le destinataire **supporte le risque** d'une prise de connaissance tardive, ou de l'absence de prise de connaissance.
- Le fait que le destinataire ne devait pas s'attendre à recevoir le pli n'est pas pertinent. Il doit donc prendre les **dispositions qui s'imposent** pour faire relever son courrier ou le faire suivre (ATF 143 III 15; une demande de garde ne suffit pas : ATF 141 III 429, consid. 3.1).



Départ du délai

Théorie de la réception

Maladie ou 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. Or il ne figure pas sur l'avis de retrait. En pratique, la demande est faite par mail : contactcenter@poste.ch. La Poste envoie ensuite l'information par courrier.
- **Petite réserve** dans l'ATF 140 III 244, consid. 5.2 *in fine* : « la communication est considérée comme non avenue si l'auteur de l'envoi sait que le destinataire est en vacances ou absent ».



Départ du délai

Théorie relative de la réception en droit du bail

- Selon cette théorie, issue du droit public, si le destinataire n'est pas à son domicile au moment de la notification du pli recommandé ou s'il ne va pas le chercher dans le délai de retrait, la réception est réputée intervenir à l'échéance de ce **délai de sept jours, quel que soit ce jour.**



Départ du délai

Théorie relative de la réception en droit du bail

- Selon l'arrêt TF 4A_250/2008, quand s'applique la théorie relative, « une tentative de notification n'est toutefois valable que **si son destinataire devait s'attendre**, avec une certaine probabilité, à recevoir une communication de l'autorité ou d'une partie contractante (ATF 119 V 89, consid. 4b) ».
- L'ATF 143 III 15, consid. 4.3 réserve lui aussi les cas d'application de la théorie relative.

Départ du délai

Théorie relative de la réception en droit du bail

• Hausse de loyer / sommation en cas de non paiement du loyer

- la théorie relative de la réception s'applique (ATF 107 II 189; ATF 119 II 147, JdT 1994 I 205).
- Motifs (en matière de hausse) :
 - d'une part, l'avis doit être donné dix jours au moins avant le début du délai de résiliation, afin de laisser au preneur la possibilité d'échapper par une résiliation du bail à la hausse qui lui a été notifiée;
 - d'autre part, la réception détermine le point de départ du délai de trente jours dont dispose le locataire pour contester le montant du loyer qu'il estime abusif.



Départ du délai

Théorie relative de la réception en droit du bail

• Baisse de loyer

- Le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur pour le prochain terme, bailleur qui dispose d'un délai de 30 jours pour se déterminer (art. 270a al. 12 CO).
- Le Tribunal fédéral se place au moment ultime pour demander la baisse afin de déterminer les critères permettant d'effectuer le calcul de la baisse de loyer (ATF 141 III 245, consid. 3).
- Il retient sans autre réflexion que la réception de la demande par le bailleur doit être calculée en tenant compte du délai de garde de sept jours (théorie relative).
- Or, le bailleur n'a besoin d'aucune protection particulière à cet égard. *A priori*, on peut imaginer que cette jurisprudence ne sera pas maintenue si elle devait faire l'objet d'un examen centré sur cette problématique.



Départ du délai

Théorie relative de la réception en droit du bail

• Contestation du congé

- la **théorie absolue** s'applique en matière de **respect du délai de congé**. Il est communiqué lorsqu'il entre dans la sphère de connaissance du destinataire (ATF 137 III 208, consid. 3.1.2).
- Le Tribunal fédéral applique aussi la théorie absolue pour déterminer le point de départ du **délai pour contester le congé** (ATF 140 III 244, consid. 5.1 et 143 III 15, consid. 4.1).
- Une partie importante de la doctrine critique cette jurisprudence, dans la mesure où elle est **peu compréhensible** pour le locataire. Comment peut-on justifier que la théorie relative s'applique pour la saisine d'une autorité en matière de contestation d'une hausse de loyer et non en matière de congé ? Dans les deux cas, le locataire doit agir dans un délai bref pour s'opposer à l'exercice d'un droit formateur par le bailleur.



Départ du délai

Théorie relative de la réception en droit du bail

• Contestation du congé

- le Tribunal fédéral se réfère simplement aux motifs développés dans l'ATF 137 III 208, consid. 3.1.2 qui concernait uniquement le respect du délai de congé, sans relire l'ATF 107 II 192 qui retenait expressément que l'un des deux motifs justifiant l'application de la théorie relative était le fait que la notification détermine le **point de départ du délai** de trente jours pour exercer ses droits.
- Le Tribunal fédéral n'explique pas pour quelle raison l'équilibre serait autre en matière de congé, alors que les enjeux ne sont pas moins essentiels pour le locataire qu'en matière de loyers.

Départ du délai

Théorie relative de la réception en droit du bail

• Contestation du congé

- à notre sens, l'équilibre recherché par le Tribunal fédéral est atteint en matière de congé, dès l'instant où l'on distingue le moment pertinent pour l'examen du **respect du délai et du terme du congé** et celui déterminant pour le **départ du délai de contestation du congé** :
 - le premier étant fixé selon la théorie absolue, les intérêts du bailleur sont protégés, car il peut compter avec un respect du délai de résiliation même en adressant son pli en recommandé peu avant son échéance au locataire.
 - Il n'a en revanche aucun intérêt digne de protection à voir le délai pour s'opposer au congé raccourci de quelques jours. Ces quelques jours peuvent en revanche être cruciaux pour le locataire qui doit saisir l'autorité de conciliation en bonne et due forme.

Départ du délai

Théorie relative de la réception en droit du bail

• Contestation du congé

- Le fait que le départ du délai de contestation soit potentiellement fixé à une date qui diffère de celle retenue pour l'examen du respect du délai et du terme de congé n'est pas problématique sur un plan dogmatique.
- Il s'agit en effet d'examiner la validité temporelle de **deux actes différents**, à savoir d'une part la lettre de congé et d'autre part la requête de contestation du congé.
- La validité temporelle d'un acte pourrait d'ailleurs fort bien être soumise au principe de l'expédition, et cet acte faire partir un autre délai à sa réception.

Départ du délai

Théorie relative de la réception en droit du bail

• Effet du courrier A+

- La possibilité offerte au bailleur de notifier une hausse de loyer ou une sommation faute de paiement du loyer en courrier non recommandé tout en se ménageant une preuve de la réception, **y compris le samedi**, remet en cause les buts recherchés par la jurisprudence dans ces deux domaines.
- Certes, le courrier A+ ne peut être utilisé que si le **bail conclu ne prévoit pas** l'usage du **courrier recommandé**, mais une telle réserve n'existe en principe dans les baux que pour les résiliations et les loyers indexés.
- **De lege ferenda**, une solution serait d'exiger que ces communications interviennent par plis recommandés, comme le droit procédural le prévoit pour les notifications d'actes essentiels.



Prise en compte des samedis, dimanches et jours fériés

Échéance du délai

- les **dimanches** et **jours fériés** sont compris dans les délais, mais si le dernier jour du délai se trouve être l'un de ces jours, le délai n'expire que le premier jour ouvrable qui suit
 - art. 78 CO en droit des obligations (sauf accord contraire, art. 78 al. 2 CO)
 - art. 142 al. 3 CPC pour les délais procéduraux devant les instances cantonales
 - art. 5 de la convention européenne sur la computation des délais
- le **samedi** est assimilé à un jour férié reconnu officiellement pour les délais légaux de droit fédéral et pour les délais fixés par des autorités conformément au droit fédéral
 - art. 1 de la loi fédérale sur la supputation des délais comprenant un samedi
 - art. 142 al. 3 CPC et 45 LTF

Prise en compte des samedis, dimanches et jours fériés

Échéance du délai

- Pour être valable au terme prévu, le congé doit être reçu au plus tard le dernier jour non férié avant que ne commence à s'écouler le délai de résiliation (DB 1993 11 N 8).
- La réception équivaut ici à l'échéance d'un délai.
- Le samedi étant assimilé à un jour férié selon l'art. 1 de la loi fédérale sur la supputation des délais comprenant un samedi et selon la convention européenne – directement applicable –, le congé dont le calcul à reculons pour respecter le terme tomberait un samedi doit être reçu par son destinataire le vendredi qui précède.

Prise en compte des samedis, dimanches et jours fériés

Départ du délai

- Selon le droit actuel, le premier jour d'un délai **peut être un samedi**, un dimanche ou un jour férié, lorsque l'événement qui fait courir le délai tombe l'un de ces jours.
- S'il s'agit d'une notification, le destinataire pourrait refuser la remise d'un pli le dimanche ou un jour férié, celle-là ne devant pas intervenir en temps inopportun. Une notification est en revanche possible le samedi.
- **La question ne se pose pas pour les recommandés**, qui ne sont pas distribués le samedi (sauf à certaines conditions dans les cases postales), mais bien pour les courriers A+.
- En procédure civile, la **révision du CPC** du 17 mars 2023 qui entre en vigueur le 1^{er} janvier 2025 prévoit que lorsqu'un acte notifié par envoi postal normal au sens de l'art. 138 al. 4 CPC est reçu un samedi, la communication au sens de l'al. 1 est réputée avoir lieu le premier jour ouvrable qui suit.



Prise en compte des samedis, dimanches et jours fériés

Départ du délai

- Cette solution est aussi prévue par l'**avant-projet de loi fédérale sur les notifications d'actes le week-end et les jours fériés**:

- Art. 1a : une communication qui est remise un samedi, un dimanche ou un jour férié sans qu'une signature soit requise est **réputée notifiée le premier jour ouvrable** qui suit.
- Le rapport à l'appui de l'avant-projet précise que les envois par poste ordinaire, y compris courrier A+, mais aussi par un service de transport de courrier ou un messenger, sont visés.



Prise en compte des samedis, dimanches et jours fériés

Départ du délai

- En cas de courrier A+, le congé envoyé un vendredi ne sera pas reçu le samedi mais le lundi suivant.
- De fait, on aboutit, lorsque s'applique la théorie absolue, à la solution qui vaut en cas de courriers postaux recommandés, ceux-ci n'étant pas distribués le samedi.

Respect du délai pour saisir les tribunaux

Théorie de l'expédition

- S'applique en matière de respect du **délai pour saisir une autorité**, y compris en matière d'action formatrice (art. 87 CPC) :
 - ✓ contestation du loyer initial (art. 270 al. 1 CO)
 - ✓ hausse de loyer (art. 270b al. 1 CO)
 - ✓ refus d'une baisse de loyer par le bailleur (art. 270a al. 2 CO)
 - ✓ contestation du congé et de demande de prolongation du bail (art. 273 CO)
- Dans chacune de ces hypothèses, le locataire dispose d'un délai de **trente jours**.

Respect du délai pour saisir les tribunaux

Absence d'interruption ou de suspension

- Ces délais ne peuvent être **ni interrompus, ni suspendus**, en particulier par les vacances judiciaires.
- Ils ne peuvent **pas** plus être **restitués** (art. 148 CPC), car il ne s'agit pas de délais de procédure.

Respect du délai pour saisir les tribunaux

Modes de remise de l'acte

- Le délai est respecté si l'acte du locataire est remis **directement à l'autorité**, ou à une **Poste suisse**, le cas échéant à un **guichet commercial** durant les heures d'ouverture, accessible au moyen d'une carte d'accès magnétique ou dans une **boîte aux lettres suisse** le dernier jour du délai, avant minuit.

Respect du délai pour saisir les tribunaux

Modes de remise de l'acte

- Comme en matière judiciaire, il faut admettre que l'acte soit remis dans un **automate My post 24**, voire à un **coursier de la Poste** en cas de contrat de prise en charge des envois postaux (p. ex. envoi par une étude d'avocats).
- On peut se demander si le locataire peut également déposer l'acte à une **représentation diplomatique** ou consulaire suisse, comme le prévoit l'art. 143 al. 1 CPC et l'art. 48 al. 1 LTF.

Respect du délai pour saisir les tribunaux

Modes de remise de l'acte

- L'**affranchissement insuffisant** ou la **mauvaise désignation** de l'autorité destinataire sauvegarde le délai, si une nouvelle expédition postale corrige le défaut en question et que l'identité des deux envois est établie (TF 5A_866/2022, consid. 2.4.1).
- L'**interdiction** des **comportements contradictoires** oblige cependant l'expéditeur à conserver l'expédition postale pour la seconde tentative de dépôt de son acte, à moins que la poste ne soit à l'origine de l'erreur (*ibid*).

Respect du délai pour saisir les tribunaux

Preuve de l'expédition

- La **preuve stricte** s'impose (l'expéditeur supporte le fardeau, art. 8 CC) :
 - elle peut résulter du sceau postal,
 - du récépissé de l'envoi posté en recommandé,
 - de l'accusé de réception obtenu au guichet postal,
 - de la quittance imprimée par l'automate My Post 24
 - ou de tout autre moyen adéquat (*tauglich*), tel le témoignage d'une ou de plusieurs personnes (ATF 142 V 389, consid. 2.2; TF 4A_95/2023, consid. 3.2).



Respect du délai pour saisir les tribunaux

Preuve de l'expédition

- Lorsque l'expéditeur doit savoir que le sceau postal apposé sur le pli indiquera une date postérieure à l'expiration du délai, les règles de la bonne foi lui commandent d'**offrir spontanément** (dans l'acte, ses annexes ou sur l'enveloppe) **les preuves** utiles au renversement de la présomption découlant du sceau postal.

Respect du délai pour saisir les tribunaux

Examen d'office et sanction

- Le tribunal doit examiner d'office si le délai a été respecté (ATF 131 III 566).
- Passé le délai, la demande (p. ex. en contestation du congé) est-elle **irrecevable** ou **mal fondée** ?
 - Question controversée.
 - A notre sens, la conséquence du non-respect du délai n'est pas automatiquement rattachée à la branche du droit qui gouverne le délai. Même si le délai relève du droit matériel, il y a irrecevabilité faute de droit d'action.
 - Si l'on considère que la question du respect du délai pour agir relève du fond, un examen d'office suppose *a priori* que la date de réception affirmée par le locataire soit contestée par le bailleur, faute de quoi le juge ne doit en principe pas examiner ce point, sous réserve de l'hypothèse de l'art. 153 al. 2 CPC.



Respect du délai pour saisir les tribunaux

Erreur dans la saisine

- L'art. 62 al. 1 CPC indique que l'instance est – entre autres – **introduite** par le **dépôt de la requête de conciliation**. Cet acte assure le respect du délai de trente jours pour agir, tout comme il fixe la litispendance.
- *Quid* si l'acte par lequel le locataire conteste le loyer initial, une hausse de loyer ou un congé, ou par lequel il demande une baisse de loyer ou une diminution de loyer est déclaré irrecevable après avoir été adressé à une autorité de conciliation localement ou matériellement **manifestement incompétente** ? (ATF 146 III 47, consid. 2; 146 III 265, consid. 4).
- L'art. 63 al. 1 CPC donne un **délai d'un mois pour redéposer la demande**, qui est alors réputée introduite à la date du premier dépôt de l'acte.



Respect du délai pour saisir les tribunaux

Erreur dans la saisine

- *Quid* si une autorisation de procéder est délivrée par une autorité incompétente localement ou matériellement ?
 - D'après le TF, le juge doit constater l'absence de conciliation valable, à moins que le défendeur qui était présent à la conciliation n'ait pas contesté la compétence (ATF 146 III 265, consid. 5.1-5.5.1, 5.5.3-5.6).
 - Le demandeur dispose alors du délai de l'art. 63 CPC.
 - Quand part la litispendance dans un tel cas ?
 - Le moment déterminant pourrait être le dépôt de la demande, et non celui de la requête de conciliation privée d'effet, puisque c'est la demande qui est dans ce cas déclarée irrecevable et non la requête de conciliation.
 - A notre sens, compte tenu du but assigné à l'art. 63 al. 1 CPC, il faut admettre que l'instance est réputée introduite à la date du premier dépôt de la requête de conciliation.



Respect du délai pour saisir les tribunaux

Erreur dans la saisine

- Selon l'art. 143 al. 1bis CPC, adopté le 17 mars 2023 et qui entre en vigueur le 1^{er} janvier 2025 :

« les actes remis dans les délais mais adressés par erreur à un tribunal suisse incompétent sont réputés remis en temps utile. Lorsqu'un autre tribunal suisse est compétent, le tribunal incompétent les lui transmet d'office ».



- Vaut aussi pour l'autorité de conciliation (message, FF 2020 2656), mais uniquement si elle constate une incompétence matérielle ou locale manifeste et que la compétence d'une autre autorité de conciliation est manifeste.

Merci pour votre attention !

- François Bohnet
Université de Neuchâtel