

Les délais en droit du bail à loyer : vingt ans après

par

François Bohnet

Professeur à l'Université de Neuchâtel, avocat

I. Introduction.....	3
II. Point de départ du délai	4
A. Théorie de la réception.....	5
1. Courrier simple.....	5
2. Courrier A+	6
3. Courrier recommandé.....	7
4. Garde de courrier et demande de réexpédition.....	8
5. Remise à un représentant.....	9
6. Vacances et maladie	10
7. Notification en temps inopportun.....	12
8. Preuve de la réception	13
B. Théorie relative de la réception.....	16
C. Théorie de l'expédition	19
III. Calcul du délai.....	21
IV. Respect du délai	23
V. Prise en compte des samedis, dimanches et jours fériés	25
A. Echéance du délai	25
B. Départ du délai	27

VI. Questions choisies.....	28
A. Théorie relative de la réception en droit du bail	28
1. Hausse du loyer et autre modification unilatérale du bail	28
2. Contestation du loyer initial	30
3. Baisse de loyer.....	32
4. Non-paiement du loyer.....	33
5. Contestation du congé	34
6. Théorie relative et courrier A+.....	38
B. Respect du délai pour saisir l'autorité	39
1. Théorie de l'expédition	39
2. Absence d'interruption ou de suspension.....	40
3. Modes de remise de l'acte	40
4. Preuve de l'expédition.....	41
5. Examen d'office et sanction	43
C. Erreur dans la saisine	44
Bibliographie.....	47

I. Introduction

1. Il y a vingt ans, le Professeur Pierre Wessner avait confié à l'auteur de ces lignes la tâche de présenter les règles essentielles en matière de délais en droit du bail à loyer et de mettre en perspective les règles de droit matériel et de droit de procédure sur ce thème¹. Cela faisait en effet déjà deux décennies que le Professeur Jeanprêtre s'était prêté au même exercice². Il s'était alors agi de dégager un certain nombre de principes généraux et, sans dresser une liste exhaustive des délais en droit du bail à loyer, de discuter les traits spécifiques de certains d'entre eux, en matière conventionnelle et judiciaire.
2. Avec l'évolution de la jurisprudence et le passage en 2011 au Code de procédure civile suisse, il paraissait intéressant de faire le point sur ce thème. La relation contractuelle entre un bailleur et un locataire connaît différents moments charnières et parfois divers aléas : la remise des clés, une éventuelle demande de hausse ou de baisse de loyer, une problématique de défaut, un retard dans le paiement du loyer, un manque d'égard envers les voisins ou encore une résiliation du contrat. Chacun de ces événements peut être lié à une exigence temporelle ou faire courir un délai, puis d'autres délais peuvent entrer en jeu en cas de saisine des tribunaux. De la tentative de conciliation au prononcé final, nombre de délais auront été fixés, calculés et – on l'espère – respectés.
3. La dimension sociale du bail d'habitation et de locaux commerciaux explique l'existence de plusieurs mécanismes, souvent liés au respect de délais, mis sur pied en vue d'assurer la protection des locataires. La jurisprudence joue un rôle non négligeable à cet égard, assurant parfois une fonction d'arbitre sur des questions controversées.

¹ FRANÇOIS BOHNET, Les termes et délais en droit du bail à loyer, *in* : 13^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004.

² RAYMOND JEANPRÊTRE, Termes et délais dans le bail, *in* : 2^e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1982.

4. Les développements qui suivent se fondent sur les réflexions de 2004 en les confrontant à la situation actuelle. Ils constituent ainsi une mise à jour. La structure du travail demeure en partie identique, mais nous ne traiterons pas spécifiquement des termes et de la nomenclature des délais, qui n'ont pas évolué. De plus, nous nous concentrerons sur les délais en lien avec les diverses possibilités offertes par le législateur pour modifier le contrat (baisse ou hausse de loyer) ou y mettre un terme (résiliation ordinaire ou extraordinaire), et les contestations judiciaires y relatives. La problématique de la prescription ne sera pas abordée³.

II. Point de départ du délai

5. La Convention européenne sur la computation des délais du 16 mai 1972, entrée en vigueur pour la Suisse le 28 avril 1983, dont les dispositions sont directement applicables⁴, prévoit à son art. 2 que le début du délai est le moment à partir duquel celui-ci commence à courir (*dies a quo*). Selon l'art. 3, les délais exprimés en jours, semaines, mois ou années, courent à partir du « *dies a quo* », minuit, jusqu'au « *dies ad quem* », minuit. Lorsqu'une partie à un bail entend modifier le contrat (hausse ou baisse de loyer) ou y mettre un terme (résiliation ordinaire ou extraordinaire), elle doit communiquer sa volonté à l'autre partie, dont celle-ci doit prendre connaissance. Cette prise de connaissance a également tout son sens quand un justiciable

³ Sur ce thème, voir BOHNET, Prescription, p. 157 ss.

⁴ TF du 13.08.2024, 5A_691/2023, destiné à la publication, cons. 4.1 ; TF du 28.02.2023, 4A_113/2023, cons. 6.3, RSPC 2023 394 ; TF du 20.12.2018, 9C_396/2018, cons. 2.2. ; ATF 124 II 527, cons. 2b. Voir cependant TF du 03.12.1991, 5P.200/1991, cons. 3 *in* : SJ 1992 145, qui le niait de manière discutable pour les art. 2 et 3 parce que seule une disposition suffisamment déterminée et claire par son contenu peut constituer le fondement d'une décision concrète. Or dans son arrêt du 13.08.2024, 5A_691/2023, destiné à la publication, cons. 4.3.1.3, le Tribunal fédéral retient que le jour de l'événement déclencheur du délai coïncide nécessairement avec le jour où le délai commence à courir, ce qui démontre le caractère suffisamment déterminé et clair des art. 2 et 3 de la convention.

reçoit une communication d'une autorité ou d'un tribunal. Le mécanisme n'est cependant pas identique : alors que la communication d'une manifestation de volonté, qui fixe le début du délai, est, en matière conventionnelle, sauf exception, soumise *au principe de la réception* (A), celle des actes judiciaires obéit *au principe relatif de la réception* (B).

6. La communication de l'acte est le moment où son destinataire en prend connaissance ou est supposé en prendre connaissance. Pour des questions de preuve, on privilégie la communication écrite, elle-même soumise à diverses règles qui peuvent parfois se révéler d'application délicate.

A. Théorie de la réception

7. 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 représentant⁵, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance⁶.

1. Courrier simple

8. Si l'envoi est fait en courrier simple (courrier A ou B), il entre dans la sphère de connaissance du destinataire dès qu'il le réceptionne ou dès qu'il est remis dans sa boîte aux lettres ou sa

⁵ Plusieurs dispositions légales, en particulier l'art. 3 al. 2 CO pour l'acceptation des offres de contracter, énoncent le principe, consacré par la jurisprudence (voir déjà ATF 32 II 281, 286, puis : ATF 107 II 189, 192 [avis de majoration de délai] ; 118 II 42, JdT 1993 I 140 [mise en demeure] ; 119 II 147, JdT 1994 I 205 [mise en demeure]) et incontesté en doctrine (voir pour des détails, BK-MÜLLER, art. 1 CO N 93 ss ; CARRON/WESSNER, N 603 ss).

⁶ ATF 140 III 244, cons. 5.1 (délai pour agir en annulation) ; 137 III 208, cons. 3.1.2 (délai pour agir en annulation).

case postale⁷, peu importe que le pli soit ensuite perdu ou caché par un tiers⁸.

9. Pour la case postale⁹, il faut réserver l'hypothèse d'un dépôt intervenant après les heures habituellement consacrées aux affaires¹⁰.

2. Courrier A+

10. En cas de courrier A+, un numéro est attribué au courrier expédié en courrier A, comme un pli recommandé. La différence avec les envois recommandés postaux est que le destinataire ne signe pas de récépissé. En cas d'absence du destinataire, il n'est donc pas informé par un avis de retrait. En revanche, la notification est enregistrée électroniquement lorsque l'envoi est déposé dans la case postale ou la boîte aux lettres du destinataire. Ainsi, le suivi de l'envoi jusqu'à la zone de réception du destinataire est possible grâce au système de recherche électronique « Track & Trace » de La Poste¹¹.
11. Le Tribunal fédéral relève que l'extrait « Track & Trace » n'est pas susceptible de prouver que l'envoi est effectivement parvenu dans la zone de réception du destinataire, mais uniquement qu'un enregistrement correspondant a été fait dans le système d'enregistrement de la poste. Il s'agit cependant d'un indice qui

⁷ ATF 142 III 599, cons. 2.4.1, JdT 2019 II 169 (en matière administrative : il n'est pas nécessaire que le destinataire prenne véritablement connaissance de la décision) ; 137 III 208, cons. 3.1.2 (délai pour agir en annulation). Sur la case postale commune, voir TF *in* : SJ 2000 I 118 (mandat de répression).

⁸ ATF 118 II 42, cons. 3, JdT 1993 I 140 (notification du congé) : « Bei einer Sendung, die privat oder durch die Post uneingeschrieben zugestellt wird, ist dies dann der Fall, wenn sie zu einer Zeit, in der mit der Leerung gerechnet werden darf, in den Briefkasten des Adressaten gelegt wird » ; CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, art. 266a CO N 8 ; BK-MÜLLER, art. 1 CO N 108 ; CARRON/WESSNER, N 607.

⁹ Voir ZR 1936, N 37.

¹⁰ Voir *infra*, N 48.

¹¹ ATF 142 III 599, cons. 2.2, JdT 2019 II 169, et les réf. ; BK-MÜLLER, art. 1 CO N 108.

permet de déduire que l'envoi a été déposé dans la boîte à lettres ou la case postale du destinataire¹². Ce pli est ainsi présumé y avoir été remis, même si une erreur de la poste n'est pas absolument exclue ; une telle erreur ne se présume toutefois pas, mais doit apparaître plausible au vu des circonstances¹³. D'après la jurisprudence rendue en matière administrative, on doit tenir compte des explications du destinataire, qui prétend qu'une notification postale incorrecte a eu lieu, si sa description est compréhensible et correspond à une certaine probabilité, sa bonne foi étant présumée¹⁴. Des considérations purement hypothétiques du destinataire ne suffisent pas à cet égard¹⁵.

12. Dès lors, la preuve d'une réception le samedi dans la case postale ou la boîte aux lettres est possible avec un courrier A+¹⁶. Un avant-projet de loi fédérale sur les notifications d'actes le week-end et les jours fériés du 14 février 2024 propose de modifier la loi fédérale du 21 juin 1963 sur la supputation des délais comprenant un samedi afin qu'une communication des autorités ou de personnes privées qui est remise un samedi, un dimanche ou un jour férié selon le droit fédéral ou cantonal sans qu'une signature soit requise soit réputée notifiée le premier jour ouvrable qui suit¹⁷.

3. Courrier recommandé

13. Si l'envoi est fait en recommandé (avec signature attestant de la réception)¹⁸, il faut distinguer :

¹² ATF 142 III 599, cons. 2.2, JdT 2019 II 169 ; TF du 08.09.2016, 4A_10/2016, cons. 2.2.1.

¹³ ATF 142 III 599, cons. 2.4.1, JdT 2019 II 169 ; TF du 08.09.2016, 4A_10/2016, cons. 2.2.1.

¹⁴ ATF 142 III 599, cons. 2.4.1, JdT 2019 II 169 ; TF du 08.09.2016, 4A_10/2016, cons. 2.2.1.

¹⁵ TF du 08.09.2016, 4A_10/2016, cons. 2.2.1.

¹⁶ TF du 11.03.2020, 2C_1032/2019, cons. 3.3.

¹⁷ Art. 1a. Voir *infra*, N 58 ss.

¹⁸ Le même principe vaut pour l'envoi en express, voir OGer TG, 07.08.1989, RSJ 1990 235 et DB 1992 10 N 8.

- lorsque l'agent postal a pu remettre le pli (ou qu'il a été refusé¹⁹) par le destinataire ou un tiers autorisé à en prendre livraison, il entre dans la sphère de connaissance du destinataire²⁰ ;
- lorsque l'agent postal n'a pu remettre le pli à son destinataire ou à un tiers autorisé à en prendre livraison et qu'il laisse un avis de retrait 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 jour²¹. On parle de *théorie de la réception absolue*²². A notre sens, le jour déterminant est le premier jour ouvrable qui suit la tentative de remise, d'ailleurs mentionné sur l'avis de retrait.

4. Garde de courrier et demande de réexpédition

14. Une demande de garde du courrier ne change rien à la date de réception²³. En revanche, en cas de demande de réexpédition du courrier, la notification intervient à l'adresse désirée, selon les

¹⁹ ATF 90 III 8 (en matière judiciaire), et les réf. : « *La jurisprudence constante admet en effet que, lorsque le destinataire refuse de prendre possession d'une communication, celle-ci est réputée accomplie au moment où elle lui a été présentée* » ; BK-KRAMER, art. 1 CO N 93 ; BK-MÜLLER, art. 1 CO N 128 ; CARRON/WESSNER, N 612, 625.

²⁰ BK-MÜLLER, art. 1 CO N 109 ; ATF 83 III 92, cons. 1 *in initio* (en matière judiciaire) ; *a contrario* : ATF 107 II 189, cons 2 ; 118 II 42, cons. 3, JdT 1993 I 140.

²¹ ATF 140 III 244, cons. 5.1 (délai pour agir en annulation) ; 137 III 208, cons. 3.1.2 (délai pour agir en annulation) ; CARRON/WESSNER, N 627.

²² ATF 140 III 244, cons. 5.1 ; 137 III 208, cons. 3.1.2 ; CARRON/WESSNER, N 626 ss.

²³ ATF 141 II 429, cons. 3.1 (en matière judiciaire) ; 134 V 139, cons. 4 ; 127 I 31, cons. 2b, SJ 2001 I 193 (en matière judiciaire) ; BK-KRAMER, art. 1 CO N 88 ; BK-MÜLLER, art. 1 CO N 109 ; BARTELS, p. 2.

principes décrits ci-dessus²⁴. Cette hypothèse doit être distinguée d'une demande de réexpédition qui interviendrait après la remise de l'avis de retrait²⁵.

5. Remise à un représentant

15. On parle de réception effective que l'acte soit remis à son destinataire ou, à l'adresse appropriée²⁶, à toute autre personne dont on peut légitimement penser qu'elle le représente. La jurisprudence donne comme exemples le conjoint²⁷ et les autres personnes faisant ménage commun avec l'intéressé²⁸ ou, plus largement, toute personne qui selon les apparences agit au nom de l'intéressé²⁹.
16. De manière générale, le pouvoir de représentation active englobe généralement aussi celui de représentation passive. Ainsi, un locataire peut s'attendre à ce qu'une gérance d'immeuble qui représentait activement le bailleur soit également habilitée par ce dernier à recevoir un congé³⁰.
17. Selon le chiffre 2.5.5 des Conditions générales de la Poste relatives aux « Prestations du service postal »³¹, Conditions

²⁴ BK-KRAMER, art. 1 CO N 88 ; BARTELS, p. 2 s. Dans ce sens : TF du 25.03.2022, 4A_280/2021, cons. 4.3.2 (en matière judiciaire). *Contra* : APPGer BS, 29.04.1988, DB 1990 14 N 18.

²⁵ TF du 11.11.2013, 4A_471/2013, B.

²⁶ La réception n'est pas chose faite si le pli n'est pas remis faute d'adresse valable ou pour cause d'erreur de la poste. Voir, pour la mise en demeure de l'art. 257d al. 2 CO, TApp TI, 31.05.1995, DB 1998 8 N 5.

²⁷ ATF 118 II 42, cons. 3b, JdT 1993 I 140 ; TF du 01.10.2010, 4A_325/2010, cons. 3.1.

²⁸ Décision de la Commission fédérale de recours en matière de personnel fédéral du 07.11.2001, JAAC 66/2002 II N° 36, et les références. Voir déjà ATF 32 II 281, 286, cité *in* : ATF 118 II 42, cons. 3b, JdT 1993 I 140.

²⁹ Voir par exemple TF, Egger c. Renaud, du 12 février 1980 : Est valable la notification faite à un proche de la personne dont la partie a indiqué le nom et l'adresse avec l'abréviation « c/o » dans toute la correspondance et qu'elle avait autorisée à recevoir son courrier.

³⁰ TF du 01.10.2010, 4A_325/2010, cons. 3.1.

³¹ Version janvier 2024. Voir aussi CARRON/WESSNER, N 623.

générales auxquelles le Tribunal fédéral se réfère depuis 1998³², ont qualité pour prendre livraison des envois, outre le destinataire, toutes les personnes présentes au même domicile ou au domicile social, sous réserve d'instructions contraires données par l'expéditeur ou le destinataire.

18. Le Tribunal fédéral note que dès qu'une lettre est entrée dans la sphère d'influence du destinataire, ce dernier assume le risque que, dans l'intérieur de cette sphère, la lettre ne parvienne pas à sa connaissance³³.
19. Une résiliation destinée à une *personne sous curatelle* doit être adressée à son curateur³⁴. Si le locataire est représenté par un avocat en relation avec un décompte de charge, le bailleur peut notifier au *représentant* la résiliation du bail faisant suite au non-paiement du solde de charges³⁵.

6. Vacances et maladie

20. En cas de vacances ou d'absence en raison d'une maladie, le destinataire supporte le risque d'une prise de connaissance tardive, ou de l'absence de prise de connaissance, de la manifestation de volonté de l'expéditeur. Le fait que le destinataire ne devait pas s'attendre à recevoir le pli n'est pas

³² Voir TF *in* : SJ 2000 I 118. La loi actuelle sur la poste date du 17 décembre 2010.

³³ TF *in* : SJ 1972, 56, 63 ; ATF 118 II 42, JdT 1993 I 140 (formules de résiliation adressées aux deux conjoints par plis séparés et retenues par le mari) ; OGer ZH, 30.08.1994, MRA 1995 45 ; TF *in* : SJ 2000 I 118 (mandat de répression) : N'a pas qualité pour prendre livraison du courrier le père du recourant qui vit dans le même immeuble que son fils, mais dans un appartement séparé, lorsqu'il n'est pas prouvé que celui-ci ait établi une procuration en faveur de son père qui autoriserait ce dernier à retirer le courrier qui lui est destiné au guichet de la poste.

³⁴ TB Uster, 23.07.1992, DB 1995 4 N 34. Sur le principe : BK-MÜLLER, art. 1 CO N 100.

³⁵ TF du 01.10.2010, 4A_325/2010, cons. 3.4.

pertinent³⁶. Il doit donc prendre les dispositions qui s'imposent pour faire relever son courrier ou le faire suivre³⁷. Une demande de garde du courrier ne suffit pas³⁸. 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 recommandé³⁹.

21. Cependant, si l'expéditeur a été averti, par son cocontractant, que le courrier doit être envoyé à une autre adresse, ou s'il connaît, par hypothèse, son lieu de résidence, l'envoi devrait être fait à ce lieu⁴⁰, à moins que le bail mentionne expressément que toute notification sera faite à une adresse donnée. Ainsi, lorsque le bailleur sait le locataire malade ou absent, la communication est considérée comme non avenue d'après le Tribunal fédéral⁴¹. On peut s'interroger sur la date de la réception dans un tel cas. Il s'agit logiquement, en cas d'envoi recommandé, du lendemain de la prise de connaissance de l'avis de retrait lorsque la possibilité de retirer le pli est encore donnée. Si tel n'est plus le cas, dans la

³⁶ ATF 143 III 15, cons. 4.3, qui relève que 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 (TF du 18.06.2008, 4A_250/2008, cons. 3.2) ; CR CO I-HOHL, art. 77 N 5.

³⁷ ATF 141 II 429, cons. 3.1 ; BK-KRAMER, art. 1 CO N 92.

³⁸ ATF 141 II 429, cons. 3.1.

³⁹ ATF 143 III 15. En pratique, la demande est faite par mail : contactcenter@poste.ch. La poste envoie ensuite l'information par courrier. Voir sur ce point les doutes émis par LACHAT, Bail à loyer, p. 840 N 7.5 et STASTNY, p. 40.

⁴⁰ BARTELS, p. 6 ; CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, art. 266a CO N 9. Le principe ne vaut selon nous que si l'expéditeur peut déterminer sans peine à quel lieu peut être atteint l'intéressé.

⁴¹ ATF 140 III 244, cons. 5.2 *in fine*, qui se réfère à la jurisprudence rendue en droit du travail (TF du 05.04.2000, 4P.307/1999, cons. 3). LACHAT, Bail à loyer, p. 840 N 7.4. Voir déjà JEANPRÊTRE, Expédition et réception, p. 350, qui réserve l'art. 2 CC : ne peut invoquer le principe de la réception l'expéditeur qui savait le destinataire absent ou malade. En droit du travail, voir KOLLER, p. 136 ss.

mesure où le courrier retourne à son expéditeur, il revient à celui-ci de procéder à un nouvel envoi.

22. De plus, si le destinataire ne peut pas se voir reprocher l'absence de prise de disposition pour assurer la réception de son courrier, par exemple en cas de maladie soudaine, la doctrine retient à raison qu'il faut tempérer le principe de la réception et autoriser l'auteur de la communication à la renouveler, sans que le destinataire puisse se prévaloir d'un retard dans la communication⁴². Cela veut ainsi dire que le locataire ne pourrait pas se prévaloir du fait que le congé intervient tardivement. En revanche, le délai pour agir en annulation ne partirait qu'à la communication renouvelée.

7. Notification en temps inopportun

23. La notification ne doit pas intervenir en temps inopportun⁴³. Le destinataire pourrait refuser de recevoir un acte la nuit, ainsi qu'un dimanche ou un jour férié⁴⁴. Toutefois, si le destinataire ou l'un de ses proches accepte la remise de l'acte, la réception est chose faite⁴⁵. Un refus ne se justifie en revanche pas un samedi⁴⁶.

⁴² BK-MÜLLER, art. 1 CO N 125 ; CARRON/WESSNER, N 613. Voir aussi LCHAT, Bail à loyer, p. 839 N 7.3.

⁴³ On interprète ainsi l'art. 79 CO pour les relations entre non-commerçants. Entre commerçants, on se réfère aux heures habituellement consacrées aux affaires, voir CARRON/WESSNER, N 610 ; MENGE, p. 19 ; ZK-SCHRANER, art. 79 CO N 2 ss. Voir également *infra*, N 48.

⁴⁴ Apparemment dans ce sens, BARTELS, p. 110 ; MENGE, p. 19-20 ; BK-WEBER, art. 79 CO N 7, restrictif. Une notification peut en tout cas intervenir à 19h30, voir OGer LU, 07.05.1948, in : RSJ 1948 43 ; ZK-SCHRANER, art. 79 CO N 12 s. ; critiques : CARRON/WESSNER, N 610.

⁴⁵ BK-WEBER, art. 79 CO N 14 ; CR CO I-HOHL, art. 79 N 2.

⁴⁶ Concernant les plis recommandés, on relèvera que selon le factsheet « recommandé (R) », p. 3, ils ne sont pas distribués le samedi. Pour les cases postales, ce document précise que la distribution intervient « *aux cases postales également le samedi, sous réserve que la case postale soit régulièrement vidée le samedi et que la batterie de cases postales dispose d'un guichet de retrait desservi* ».

24. Comme déjà relevé⁴⁷, un avant-projet de loi fédérale sur les notifications d'actes le week-end et les jours fériés du 14 février 2024 propose de modifier la loi fédérale du 21 juin 1963 sur la supputation des délais comprenant un samedi afin qu'une communication des autorités ou de personnes privées qui est remise un samedi, un dimanche ou un jour férié selon le droit fédéral ou cantonal sans qu'une signature soit requise soit réputée notifiée le premier jour ouvrable qui suit.

8. Preuve de la réception

25. Il appartient à l'expéditeur de prouver la réception de l'acte et le moment où elle est intervenue⁴⁸. L'envoi par pli simple est dès lors à déconseiller⁴⁹. Si la réception n'est pas contestée, l'expéditeur peut se prévaloir d'une présomption naturelle selon laquelle la réception intervient un ou deux jours après l'envoi,

⁴⁷ Voir *supra*, N 12.

⁴⁸ CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, art. 266a CO N 9 ; BK-KRAMER, art. 1 CO N 96-99 ; BK-MÜLLER, art. 1 CO N 135 ; la preuve de l'envoi (sceau postal) est insuffisante, voir TF du 24.10.1991, DB 1993 11 N 8.

⁴⁹ LACHAT, Bail à loyer, p. 839 N 7.2. Ainsi, il n'existe aucune présomption de fait selon laquelle la production d'une copie d'un message suffirait pour admettre que l'original a été déposé à la poste et acheminé à son destinataire, voir ATF 129 I 8, cons. 2.2 ; 137 III 208, cons. 3.1.2 ; 105 III 43, cons. 2a ; CARRON/WESSNER, N 614.

prouvé grâce au timbre postal⁵⁰. Quant à l'envoi en recommandé, la date de sa présentation est inscrite par la poste⁵¹ et fait foi⁵².

26. Selon la jurisprudence⁵³, l'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres aussi longtemps qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des employés de la poste. Dès lors, il appartient à la partie qui se prévaut de l'irrégularité de la notification, notamment du défaut de remise dans la boîte d'un avis de retrait après présentation infructueuse, d'en rapporter la preuve, une vraisemblance prépondérante étant suffisante⁵⁴.
27. Il est inutile d'envoyer simultanément le pli en courrier simple et recommandé pour gagner un jour⁵⁵ : la seule mention dans une lettre du fait qu'elle est envoyée sous pli simple et sous pli

⁵⁰ Voir ATF 85 II 187, JdT 1960 I 78 ; JEANPRÊTRE, Termes et délais dans le bail, note 15 ; BK-KRAMER, art. 1 CO N 99 ; BK-MÜLLER, art. 1 CO N 135. Il convient à notre sens de retenir la même solution que pour les actes judiciaires : le Tribunal fédéral, ATF 99 Ib 356, 360, considère que lorsque seule la date est en cause, il faut admettre celle qu'allègue le destinataire, même si elle paraît assez tardive, ceci spécialement en période de gros trafic postal, sans omettre la possibilité objective de retards dus au manque de personnel.

⁵¹ La poste conserve actuellement l'information pendant une année, selon les renseignements qu'elle nous a fournis. BARTELS, p. 2, mentionnait déjà un délai d'une année. En cas de doute, mieux vaut donc effectuer rapidement une démarche auprès de la poste. Une alternative pratique est d'utiliser le service online « Track & Trace » qui permet de déterminer la date de distribution et d'en conserver la preuve grâce au numéro d'identification de l'envoi.

⁵² Il revient à l'expéditeur de requérir la preuve de la distribution, étant entendu que le seul non-aboutissement de la notification ne crée pas la présomption que le locataire aurait reçu l'avis de retrait, voir TF, 24.10.1991, DB 1993 11 N 8. Un envoi avec accusé de réception simplifie les choses à cet égard.

⁵³ TF *in* : SJ 1972 56, 63 ; TF du 14.08.1998, cause W. contre Ministère public du canton d'Argovie, cons. 3 ; OGer ZH, 30.08.1994, MRA 1995 45, avec des développements sur les contre-preuves.

⁵⁴ TF du 16.09.2014, 4A_350/2014, cons. 2.2 ; TF du 09.05.2007, 4A_39/2007, cons. 2.2 ; TF *in* : SJ 1999 I 145, 148-149 ; TF *in* : SJ 1972 56, 63.

⁵⁵ Ou jusqu'à sept jours lorsque la théorie relative de la réception s'applique, voir *infra*, N 31.

recommandé ne permet pas d'admettre que la lettre sous pli simple est parvenue à son destinataire⁵⁶.

28. Si l'expéditeur renvoie en courrier simple un pli recommandé non réclamé, ou l'adresse à son destinataire à nouveau en recommandé, la notification est effectuée au premier envoi⁵⁷, à moins à notre sens que le destinataire puisse de bonne foi considérer que l'expéditeur a souhaité se fonder sur la seconde notification⁵⁸. Ainsi, lorsque le bailleur notifie à nouveau une lettre de mise en demeure enjoignant au locataire de payer le même loyer arriéré dans un délai de trente jours, mais en datant son second courrier du jour du nouvel envoi, le locataire allant retirer le pli pourrait partir du principe que ce délai part à réception dudit courrier et non à l'échéance du délai de garde du premier⁵⁹.
29. Concernant le contenu du courrier non réclamé par le destinataire, l'expéditeur n'a qu'à fournir la preuve du dépôt de l'avis de retrait et une copie du courrier envoyé. Une lettre envoyée par un locataire à son bailleur peu avant le début du délai de résiliation est vraisemblablement un préavis de départ, selon une

⁵⁶ Voir par exemple Cour de cassation civile NE, arrêt du 06.12.1993, RJN 1993 74.

⁵⁷ BK-KRAMER, art. 1 CO N 92 ; LCHAT, Bail à loyer, p. 840 N 7.5 ; OGer ZH, 30.08.1994, MRA 1995 45.

⁵⁸ Voir, par analogie, ATF 122 III 316, cons. 3, JdT 1998 I 187 : si l'autorité de conciliation mentionne dans une communication écrite que la partie qui entend faire valoir ses droits doit le faire dans les trente jours, le destinataire peut se fier à cette indication selon le principe de la confiance, et l'autorité ne peut faire partir le délai au moment antérieur d'une éventuelle notification orale lors de l'audience. Voir aussi TF du 08.06.2017, 4A_182/2017, cons. 3 : lorsque suite à une erreur du facteur, le pli recommandé contenant la décision litigieuse a été retourné à l'expéditeur avant l'expiration du délai de garde, si bien que le destinataire qui s'est présenté au guichet n'a pas pu en prendre livraison, et que, de ce fait, la cour cantonale a notifié par la suite une copie de la décision à l'intéressé, le délai de recours au Tribunal fédéral court dès le lendemain de la réception de ladite copie.

⁵⁹ Le Tribunal fédéral a laissé cette question ouverte, voir ATF 119 II 147, JdT 1994 I 205, qui renvoie sur ce point à l'ATF 118 V 190.

présomption naturelle⁶⁰. Si le destinataire reçoit une enveloppe vide, ou contenant un document qui ne le concerne pas ou qui est manifestement insignifiant, on peut attendre de lui qu'il réagisse sans retard pour signaler l'erreur⁶¹.

30. Il est important de souligner que la remise de l'acte peut être effectuée directement, sans recourir à la poste. La signature d'un accusé de réception permet de prévenir des difficultés en matière de preuve. En cas de refus du destinataire, le témoignage d'une tierce personne peut servir de preuve⁶². Devant l'autorité de conciliation par exemple, l'autorisation de procéder peut être remise en main propre, le délai pour agir devant le tribunal compétent partant à ce moment⁶³. Si, par hypothèse, un locataire récupère ses affaires et part sans laisser d'adresse, la lettre de résiliation (sauf si le bailleur considère qu'il y a eu une offre tacite de résiliation du bail) devrait être remise directement à l'appartement, avec un témoin pour attester de la remise, car les services postaux ne peuvent plus être utilisés⁶⁴.

B. Théorie relative de la réception

31. En matière judiciaire, lorsque les actes doivent être notifiés par *pli recommandé*, la théorie relative de la réception s'applique en principe⁶⁵. Les art. 44 al. 2 LTF et 138 al. 3 let. a CPC la consacrent dans leur champ d'application respectif. Elle protège mieux le destinataire, raison pour laquelle le Tribunal fédéral y soumet également certains actes en matière de droit du bail⁶⁶.

⁶⁰ BezGer Uster, 14.09.1977, RSJ 1978 24.

⁶¹ CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, art. 266a CO N 16 et les réf.

⁶² JEANPRÊTRE, Termes et délais dans le bail, p. 15, recommande le recours à un officier public.

⁶³ Comp., concernant le procès-verbal de non-conciliation, ATF 122 III 316, cons. 2, JdT 1998 I 187.

⁶⁴ CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, art. 266a CO N 15.

⁶⁵ Voir ATF 122 II 316, cons. 4b, JdT 1998 I 187.

⁶⁶ Le Tribunal fédéral soumet expressément au principe de la réception atténuée l'acte par lequel le bailleur notifie une hausse de loyer (ATF 107 II 189) et fixe au locataire un délai comminatoire pour s'acquitter du loyer (ATF 119 II 147,

32. Selon cette théorie, à défaut de remise effective ou de refus de réception d'un pli recommandé, l'acte est réputé notifié, faute de passage au guichet, à l'échéance du délai de garde⁶⁷. Le délai de garde est de 7 jours⁶⁸ et part de la présentation du pli et de la remise de l'avis de retrait. Par ailleurs, il échoit le septième jour, quel que soit ce jour (samedi, dimanche ou jour férié)⁶⁹.
33. Dans un arrêt du 30 août 2000⁷⁰, le Tribunal fédéral a considéré qu'il n'était pas excessivement formaliste de toujours considérer la notification comme réalisée après l'écoulement de sept jours suivant la tentative infructueuse de notification, indépendamment du délai concret de retrait octroyé par la poste (en l'occurrence de 9 jours), ce principe s'appliquant aussi lorsque le dernier jour du délai de sept jours est un samedi ou un jour férié. La règle a été confirmée peu après⁷¹ dans un arrêt où le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral n'était pas limité à l'arbitraire. Le Tribunal fédéral a cependant réservé la situation d'un administré non représenté par un avocat, qui pourrait cependant selon les circonstances se prévaloir d'un délai de garde trop long qui lui a

JdT 1994 I 205). Il refuse en revanche d'appliquer cette théorie en matière d'annulation du congé et de prolongation du bail (ATF 137 III 208, cons. 3.1.3 ; 140 III 244, cons. 5.1 *in fine* ; 143 III 15, cons. 4.1) ; CARRON/WESSNER, N 629 ss ; voir *infra*, N 60 ss.

⁶⁷ ATF 100 III 3, JdT 1976 II 73 ; TF *in* : SJ 1999 I 145.

⁶⁸ Art. 2.5.7 des Conditions générales « Prestations du service postal » de la Poste, édition janvier 2024. L'ancien délai légal a été repris par les conditions générales et reste applicable selon le Tribunal fédéral, voir ATF 127 I 31, SJ 2001 I 193. Le délai de 7 sept jours est consacré par les art. 44 al. 2 LTF et 138 al. 3 let. a CPC.

⁶⁹ En vérité, la question se pose essentiellement pour les jours fériés puisque les lettres recommandées ne sont distribuées ni le samedi (sous réserve des cases postales) ni le dimanche. Le 7^e jour du délai ne peut donc être l'un de ces deux jours. Voir art. 2.5.3 des Conditions générales « Prestations du service postal » de la Poste, édition janvier 2024, pour le dimanche, et art. 1 desdites conditions en lien avec le factsheet « recommandé (R) », p. 3. Pour les cases postales, ce document précise que la distribution intervient « *aux cases postales également le samedi, sous réserve que la case postale soit régulièrement vidée le samedi et que la batterie de cases postales dispose d'un guichet de retrait desservi* ».

⁷⁰ ATF 127 I 31, SJ 2001 I 193.

⁷¹ TF du 31.05.2001, U.216/2000.

été indiqué par la poste (art. 9 Cst.)⁷². En revanche, la partie qui s'est renseignée auprès d'un bureau d'avocat concernant le moment du départ du délai ne peut pas se prévaloir de la jurisprudence selon laquelle on ne peut pas opposer à un laïc ou un juriste n'exerçant pas comme avocat la différence entre le délai de retrait de la poste et le délai légal relatif à la fiction de notification⁷³.

34. Le délai au terme duquel un acte est censé être notifié n'est pas prolongé lorsque la poste permet de retirer le courrier dans un délai plus long, suite à une demande de garde par exemple⁷⁴, ou encore en cas de pont⁷⁵.
35. Le principe selon lequel il revient au destinataire d'organiser la transmission de son courrier en cas d'absence est appliqué avec moins de rigueur en matière judiciaire. Certes, chacun doit faire en sorte que les actes de procédure puissent l'atteindre. Mais ce devoir ne prend naissance qu'avec la qualité de partie au procès et découle du lien d'instance⁷⁶. Ainsi, la fiction de la notification à l'échéance du délai de garde ne vaut que lorsque la notification de l'acte peut être attendue avec une certaine vraisemblance. Ce n'est effectivement que lorsqu'une affaire est pendante que se noue un rapport de procédure qui oblige les parties à se comporter selon les règles de la bonne foi, notamment à faire en sorte que les décisions relatives à cette procédure puissent leur être notifiées⁷⁷.

⁷² TF du 23.10.2010, 2D_37/2010, cons. 3.3.

⁷³ TF du 14.04.2020, 2C_258/2020, cons. 3.2-3.3, RSPC 2020 358.

⁷⁴ ATF 127 I 31, SJ 2001 I 193 ; 123 III 492 ; 107 V 187. Idem en cas de demande de prolongation du délai de garde, voir OGer BS, 29.11.1996, DB 1998 7 N 4 ; CARRON/WESSNER, N 636.

⁷⁵ ATF 127 I 31, SJ 2001 I 193.

⁷⁶ ATF 130 III 396, cons. 1.2.3 ; 127 I 31, cons. 2a/aa. ; 123 III 492, cons. 1. N'a pas encore qualité de partie au sens de cette jurisprudence le destinataire d'un commandement de payer auquel une requête en mainlevée est notifiée après qu'il a fait opposition, voir TF du 03.06.2004, 7B.89/2004.

⁷⁷ ATF 123 III 492 ; TF *in* : SJ 1999 145, 148, et les références ; ATF 115 Ia 12, JdT 1991 I 105 ; 113 Ib 296, et les références. Voir déjà ATF 82 II 165, JdT 1956 I 301 ; 78 I 124, JdT 1953 I 305.

36. Selon l'arrêt TF 4A_250/2008 en matière d'avis comminatoire faute de paiement du loyer, 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* ». L'ATF 141 III 429 cons. 4.3 réserve lui aussi les cas d'application de la théorie relative en droit du bail⁷⁸.

C. Théorie de l'expédition

37. Les parties peuvent convenir que leurs actes valent comme notifiés le jour de leur envoi, le cachet postal faisant foi⁷⁹. La règle n'a toutefois qu'une portée limitée en droit du bail, le principe de la réception (éventuellement atténuée) s'appliquant⁸⁰ lorsque le code prévoit que le délai que fait courir la notification de l'acte ne peut être abrégé par les parties⁸¹.
38. Ainsi, par exemple, le bail portant sur des locaux d'habitations devant être résilié moyennant un délai de trois mois pour la fin d'un trimestre de bail selon le Code, le délai ne sera respecté que si l'acte entre dans la sphère de connaissance de l'intéressé trois mois avant la date de résiliation. Une remise à la poste le 31 décembre d'une résiliation pour le 31 mars serait tardive et reportée au terme suivant (art. 266a CO).
39. En revanche, si les parties ont étendu les délais légaux, en prévoyant par exemple un délai de six mois pour la résiliation d'un bail d'habitation, elles peuvent également valablement convenir que le cachet postal fait foi pour le respect du délai de

⁷⁸ Voir sur cette question les réflexions de CARRON/WESSNER, N 634.

⁷⁹ ATF 84 II 187, JdT 1958 I 602 ; BK-KRAMER, art. 1 CO N 80 ; BK-MÜLLER, art. 1 CO N 91.

⁸⁰ Dans ce sens déjà JEANPRÊTRE, Termes et délais dans le bail, p. 6, n. 13 ; voir également OGER TG, 07.08.1989, RSJ 1990 236 et DB 1992 10 N 8. *Contra* : BzGer Uster, 14.09.1977, RSJ 1978 24.

⁸¹ Les préavis de résiliation des art. 266a-266e CO et le délai de paiement de l'art. 257d CO sont par exemple relativement impératifs : ils peuvent être contractuellement prolongés, mais non abrégés.

résiliation. Le délai pour agir en annulation du congé part toutefois dans tous les cas au moment de la réception du pli au sens entendu ci-dessus, vu le caractère impératif de l'art. 273 al. 1 CO (trente jours dès la réception du congé).

40. Certains baux⁸² prévoient que le congé est valable s'il est posté le dernier jour avant le début du délai. La clause est sans effet, comme indiqué ci-avant, sauf délai conventionnel plus long que le minimum légal⁸³, et sauf abus de droit du destinataire⁸⁴. A notre sens, un bailleur ne pourra généralement pas se prévaloir d'un report des effets du congé lorsque celui-ci a été envoyé de bonne foi par un locataire le dernier jour avant le début du délai au vu de la mention portée sur le bail.
41. Le principe de l'expédition est avant tout retenu dans les *relations avec les autorités*, en matière de respect du délai. En particulier, si un acte doit être adressé à une autorité judiciaire, le délai est respecté s'il est remis à une poste suisse, ou dans une boîte aux lettres suisse, le dernier jour du délai (art. 143 al. 1 CPC ; art. 48 al. 1 LTF)⁸⁵.
42. La preuve de l'expédition incombe à l'expéditeur⁸⁶. Le sceau postal fait foi. L'expéditeur peut toutefois prouver qu'il a déposé l'acte dans une boîte aux lettres avant la date mentionnée. Toute une jurisprudence s'est développée à cet égard en matière de respect des délais judiciaires⁸⁷.

⁸² Par exemple le bail type édité en 1991 par les associations professionnelles dans le canton de Neuchâtel, qui parle de « *lettre recommandée adressée à l'autre partie jusqu'au* [...] ». Voir déjà JEANPRÊTRE, Termes et délais dans le bail, p. 6 n. 13.

⁸³ Voir ZIHLMANN, p. 105, et les réf.

⁸⁴ CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, art. 266a CO N 31. LACHAT, Bail à loyer, p. 841 N 7.7 et MENGE, p. 20, posent le principe de la nullité, apparemment sans restriction.

⁸⁵ Voir TF *in* : JdT 1980 II 61.

⁸⁶ JEANPRÊTRE, Termes et délais dans le bail, p. 8.

⁸⁷ Pour un aperçu, voir BOHNET/WOJCIK, p. 203 ss.

III. Calcul du délai

43. En matière de calcul (ou computation) du délai, les normes de référence sont les art. 77 et 78 CO, qui indiquent de manière détaillée, en matière d'exécution des obligations, comment calculer un délai fixé en jours, en semaines, en mois ou en années. Pour les délais de prescription, l'art. 132 CO renvoie aux dispositions précitées. Les délais de déchéance et ceux liés à l'exercice d'un droit formateur ou d'une autre action analogue à l'acte juridique suivent les mêmes règles⁸⁸. La convention européenne sur la computation des délais, qui s'applique en matière civile, administrative et pénale, y compris la procédure relative à ces matières, pour les délais légaux et conventionnels, contient des principes similaires à son article 4⁸⁹.
44. En bref, le calcul d'un délai fixé en mois, ou – mais ils sont plus rares –, en semaines et années, est aisé, puisque le délai est compté de quantième en quantième. Concrètement, un délai d'un mois commençant à courir un 25 janvier expire le 25 février suivant. Si le point de départ d'un délai d'un mois est le 31 janvier, son échéance est (faute de quantième identique le mois suivant) le 28 – ou, s'il s'agit d'une année bissextile –, le 29 février. Il en va de même si le délai se compte à reculons⁹⁰. Si un congé, par exemple, doit être donné 3 mois avant le 31 mars, il devra l'être au plus tard le 31 décembre.
45. D'après l'art. 142 al. 2 CPC, lorsqu'un délai est fixé en mois, il expire le jour du dernier mois correspondant au jour où il a commencé à courir. Or, selon l'art. 142 al. 1 CPC, les délais déclenchés par la communication ou la survenance d'un événement courent dès le lendemain de celles-ci. Si l'on lit ensemble ces deux alinéas, il pourrait en résulter qu'un délai d'un mois commençant à courir un 25 janvier expire le 26 février

⁸⁸ Voir CR CO I-HOHL, art. 77 N 3.

⁸⁹ Voir TF du 13.08.2024, 5A_691/2023, destiné à la publication ; ATF 125 V 37.

⁹⁰ TF du 02.10.1944, *in* : Rep 1945, p. 117 ; RJN 3 I 165.

suyvant en procédure civile⁹¹. Ce mode de calcul n'est pas conforme à la Convention européenne sur la computation des délais. Aux termes de l'art. 3 de la Convention, les délais courent à partir du « dies a quo » minuit. Et pour les délais en mois, l'art. 4 par. 2 prévoit que « le "*dies ad quem*" est le jour du dernier mois ou de la dernière année dont la date correspond à celle du "*dies a quo*" ou, faute d'une date correspondante, le dernier jour du dernier mois ». Le Tribunal fédéral vient de confirmer cette interprétation de la convention et il parvient au même résultat au terme d'une analyse historique, téléologique et systématique de l'art. 142 al. 2 CPC : cette disposition doit être interprétée en ce sens que le « jour à partir duquel le délai a commencé à courir » ne se réfère pas à l'art. 142 al. 1 CPC, mais au jour de l'événement déclencheur du délai⁹².

46. Lorsque le délai est exprimé en jours, il faut se livrer à tout un calcul, bien que celui-ci soit simple dans son principe puisqu'il suffit d'ajouter le nombre de jours prévus à la date qui sert de point de départ au délai, seuls les jours pleins étant comptés. Ainsi, par exemple, si une résiliation est notifiée le 20 janvier, un rapide calcul permet d'établir que le délai pour le dépôt d'une demande en annulation du congé, de 30 jours selon l'art. 273 al. 1 CO, expire le 19 février à minuit ($[20 + 30] - 31$). Un autre exemple, plus simple : si un acte est notifié le 10 janvier et qu'il fait partir un délai de 10 jours, ce délai expire le 20 janvier à minuit. Le même principe s'applique si le délai se compte à reculons⁹³.

⁹¹ Dans ce sens : TF du 01.06.2016, 5A_967/2015, cons. 3 ; ATF 138 III 610, cons 2.8, et la doctrine majoritaire.

⁹² TF du 13.08.2024, 5A_691/2023, destiné à la publication, cons. 4-5. Dans ce sens, entre autres : BOHNET, Procédure civile, N 1273 ; ERNST/OBERHOLZER/SUNARIC, N 262. L'arrêt cantonal avait une motivation très détaillée : KG SZ, 17.08.2023, ZK1 2023 14.

⁹³ Voir ZK-SCHRANER, art. 77 CO N 9.

47. Le jour duquel part le délai n'est pas compté⁹⁴, comme il ressort des calculs effectués ci-dessus : si le délai court le premier janvier et dure un jour, il échoit le lendemain à minuit (1+1=2). Le résultat est le même si l'on compte sur les mains, en partant du 2 janvier.

IV. Respect du délai

48. Pour qu'un délai soit respecté, il faut que l'acte à accomplir l'ait été avant l'expiration du délai, à savoir avant son dernier jour, minuit⁹⁵. En matière d'exécution des obligations, l'art. 79 CO précise que celle-ci doit être acceptée le jour de l'échéance, pendant les heures habituellement consacrées aux affaires, entre commerçants⁹⁶. Pour les non-commerçants, on tire de l'art. 79 CO que l'exécution ne doit pas intervenir en temps inopportun⁹⁷. Le principe vaut également pour les actes soumis au principe de la réception : le destinataire pourrait refuser une notification tentée un dimanche par exemple⁹⁸. En revanche, lorsque le délai est respecté par un envoi le jour de son expédition⁹⁹, celle-ci peut intervenir jusqu'à minuit.
49. L'accomplissement de l'acte, s'il s'agit d'un écrit, peut être sa notification, selon la théorie de la réception¹⁰⁰, le cas échéant atténuée¹⁰¹, ou son envoi¹⁰². Lorsque l'acte est formateur (congé ;

⁹⁴ Art. 77 al. 1 CO ; art. 132 al. 1 CO. Ce qui revient à dire que le délai court du *dies a quo*, minuit, comme l'expriment les art. 2 et 3 de la convention européenne sur la computation des délais. Comp. TF du 13.08.2024, 5A_691/2023, destiné à la publication, cons. 4.2.3.

⁹⁵ *Dies ad quem*, voir art. 2 et 3 de la convention européenne sur la computation des délais.

⁹⁶ L'art. 3 ch. 2 de la convention européenne sur la computation des délais réserve cette hypothèse.

⁹⁷ Voir *infra*, N 56.

⁹⁸ Voir *infra*, N 56.

⁹⁹ Voir *supra*, N 37.

¹⁰⁰ Voir *supra*, N 7 ss.

¹⁰¹ Voir *supra*, N 31 ss.

¹⁰² Voir TF *in* : JdT 1980 II 61 : « *Les actes de procédure de la partie (Parteihandlungen) sont soumis au principe de l'expédition, au contraire des*

notification de hausse de loyer) ou consiste en une autre action analogue à l'acte juridique (interpellation ou fixation d'un délai comminatoire), à l'adresse du cocontractant, c'est la théorie de la réception, ou, éventuellement, la théorie relative de la réception, qui s'applique. Il convient d'adresser l'acte *suffisamment à l'avance* pour s'assurer du respect du délai. Une lettre signature avec accusé de réception est à recommander lorsque la marge temporelle n'est pas assurée. Si un bailleur de locaux d'habitations souhaite par exemple notifier une hausse de loyer pour le premier juillet, son acte devant être reçu au sens de la théorie relative au plus tard 10 jours avant le début du délai de congé de trois mois, donc le 21 mars, il lui faudra adresser son acte par lettre signature au locataire si possible le 13 mars. Celui-ci le recevra au plus tôt le 14 mars, et au plus tard le 21 mars (échéance du délai de garde). Il faut toutefois encore tenir compte des samedis, dimanches et jours fériés, comme discuté ci-après¹⁰³.

50. Si l'acte à accomplir doit être adressé à une autorité judiciaire, le délai est respecté s'il est remis à une poste suisse¹⁰⁴, ou dans une boîte aux lettres suisse¹⁰⁵, le dernier jour du délai¹⁰⁶.

actes juridiques du droit privé, qu'il s'agisse de Bewirkungshandlungen (actes produisant directement l'effet visé sans l'intervention du juge) ou d'Ewirkungshandlungen (actes dont l'efficacité dépend du juge) ». Cette terminologie remonte à la doctrine constructiviste allemande du début du 20^e siècle (LEO GOLDSCHMIDT, Der Prozes als Rechtslage : Eine Kritik des Prozessualen Denkens, Berlin 1925).

¹⁰³ Voir *infra*, N 51 ss.

¹⁰⁴ Art. 143 al. 1 CPC ; art. 48 al. 1 LTF.

¹⁰⁵ Il est arbitraire de ne pas assimiler les dépôts dans une boîte aux lettres à la remise à un bureau de poste, voir ATF 109 Ia 183, JdT 1984 I 317.

¹⁰⁶ Voir *infra*, N 92 ss.

V. Prise en compte des samedis, dimanches et jours fériés

A. *Echéance du délai*

51. 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. Le principe découle de l'art. 78 CO en droit des obligations (sauf accord contraire, art. 78 al. 2 CO), de l'art. 142 al. 3 CPC pour les délais procéduraux devant les instances cantonales et de l'art. 45 LTF lorsque le délai relève de cette loi. L'art. 5 de la convention européenne sur la computation des délais pose la même règle¹⁰⁷.
52. Les jours fériés sont ceux prévus là où l'acte doit être accompli (art. 78 CO)¹⁰⁸, en matière judiciaire au siège du tribunal (art. 142 al. 3 CPC). Selon l'art. 45 al. 2 LTF, le droit cantonal déterminant est celui du canton où la partie ou son mandataire a son domicile ou son siège¹⁰⁹.
53. 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 fédéral¹¹⁰. L'art. 142 al. 3 CPC et 45 LTF l'indiquent d'ailleurs expressément. En revanche, les délais conventionnels ne sont pas reportés au jour ouvrable suivant lorsqu'ils expirent un samedi selon le droit fédéral¹¹¹. Or la convention européenne sur la computation des délais retient également ce principe pour les délais conventionnels, sauf accord contraire¹¹². L'art. 5 de la convention est d'application directe : il est suffisamment déterminé et clair par son contenu pour constituer le fondement d'une décision concrète, pour reprendre

¹⁰⁷ TF du 20.12.2018, 9C_396/2018, cons. 2.2.

¹⁰⁸ ZK-SCHRANER, art. 78 CO N 17.

¹⁰⁹ Voir TF du 03.01.2024, 4A_538/2023, cons. 2, RSPC 2024 167, avec note de GEORGES CHANSON.

¹¹⁰ Art. 1 de la loi fédérale sur la supputation des délais comprenant un samedi, du 21 juin 1963.

¹¹¹ CJ GE, 06.11.1980, SJ 1981 303.

¹¹² Art. 1 ch. 1c et 5 ; CR CO I-HOHL, art. 78 N 7.

les critères fixés par la jurisprudence¹¹³. Ainsi, que le délai soit légal ou conventionnel, son échéance est reportée au jour ouvrable suivant lorsqu'elle tombe un samedi.

54. Dès lors, alors même qu'un délai légal de droit du bail (préavis minimum de résiliation ; délai pour agir en annulation de la résiliation ; délai comminatoire de l'art. 257d CO¹¹⁴, etc.) deviendrait conventionnel en raison d'une durée plus longue prévue par les parties (par exemple, le bailleur accorde au locataire en demeure un délai de non pas trente, mais soixante jours pour s'acquitter du loyer en retard), il est reporté en vertu de l'art. 5 de la convention s'il expire un samedi.
55. Le Tribunal fédéral retient que 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 résiliation¹¹⁵. 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 précède¹¹⁶. A noter que si le dernier jour du bail se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié, la restitution aura lieu le premier jour ouvrable qui suit (art. 78 al. 1 CO ; art. 1 de la loi fédérale sur la supputation des délais comprenant un samedi)¹¹⁷.

¹¹³ Le Tribunal fédéral retient le caractère directement applicable : comp. TF du 13.08.2024, 5A_691/2023, destiné à la publication, cons. 4.1 ; TF du 20.12.2018, 9C_396/2018, cons. 2.2. Voir aussi TF du 28.02.2023, 4A_113/2023, cons. 6.3, RSPC 2023 394 ; ATF 124 II 527, cons. 2b.

¹¹⁴ Voir une décision de l'Autorité de conciliation de Zurich du 19.11.1999, MRA 2000 238.

¹¹⁵ TF du 24.10.1991, DB 1993 11 N 8.

¹¹⁶ CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, art. 266a CO N 30 ; WESSNER, p. 15, et les réf. *Contra* : LACHAT, Bail à loyer, p. 841 N 7.6.

¹¹⁷ CPra Bail-AUBERT, art. 267 CO N 6.

B. Départ du délai

56. 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 jours¹¹⁸. 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 inopportun¹¹⁹. Une notification est en revanche possible le samedi.
57. 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.
58. Cette solution est aussi prévue par l'avant-projet de loi fédérale sur les notifications d'actes le week-end et les jours fériés pour les autres lois fédérales, en particulier la LTF et la loi fédérale sur la supputation des délais comprenant un samedi, qui deviendrait la « *Loi fédérale sur la supputation des délais et la notification de communications le week-end et les jours fériés* »¹²⁰. Cette loi est applicable à toutes les communications des autorités et des personnes privées, quel que soit le délai déclenché (procédural ou matériel, y compris conventionnel)¹²¹. Elle vise donc spécifiquement les communications du bailleur à l'attention du locataire, y compris celles faisant courir un délai pour saisir une autorité¹²². La nouvelle disposition (art. 1a) prévoit qu'une communication qui est remise un samedi, un dimanche ou un jour

¹¹⁸ ZK-SCHRANER, art. 77 CO N 7, art. 78 CO N 20 ; TF du 03.03.2011, 5A_98/2011, cons. 2.2.2 ; ATF 114 III 55, cons. 1b ; 108 III 49, cons. 2, JdT 1984 II 74 ; 104 IV 47, JdT 1979 IV 91 ; 94 III 83, JdT 1969 II 98, pour le samedi.

¹¹⁹ Art. 79 CO, pendant les heures généralement consacrées aux affaires entre commerçants. Voir BARTELS, p. 110.

¹²⁰ Avant-projet mis en consultation le 14 février 2024.

¹²¹ Avant-projet, p. 17.

¹²² L'avant-projet cite l'art. 266c CO.

férié *sans qu'une signature soit requise* est réputée notifiée le premier jour ouvrable qui suit (fiction de notification). 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 visés¹²³.

59. Cela signifie qu'en cas de courrier A+, le congé envoyé un vendredi ne sera pas reçu le samedi, mais le lundi suivant. De fait, on aboutit à la solution qui vaut en cas de courriers postaux recommandés, ceux-ci n'étant pas distribués le samedi¹²⁴.

VI. Questions choisies

A. *Théorie relative de la réception en droit du bail*

1. Hausse du loyer et autre modification unilatérale du bail

60. L'augmentation du loyer ou toute autre modification unilatérale du bail doit être notifiée pour l'échéance du contrat¹²⁵. A défaut, les effets de la hausse ou de la modification sont reportés à la plus prochaine échéance utile¹²⁶, si on peut penser que ce report reste compatible avec la volonté du bailleur¹²⁷. Le locataire doit faire preuve de bonne foi en invoquant l'irrespect du délai de notification. Ainsi, comme le retient LACHAT¹²⁸ et la jurisprudence¹²⁹ en matière de délai de congé, le locataire devrait faire savoir au bailleur à réception de la notification, par écrit de

¹²³ Avant-projet, p. 16-17.

¹²⁴ Sous réserve de certaines cases postales, voir *supra*, N 32.

¹²⁵ Art. 269*d*, al. 1 CO. Les loyers indexés ou échelonnés sont réservés, voir art. 269*b* et 269*c* CO.

¹²⁶ Voir, sous l'empire de l'art. 18 AMSL, ATF 107 II 189, 194, qui applique la règle retenue par la doctrine et la jurisprudence en matière de résiliation du bail et du contrat de travail. On admet désormais une application analogique de l'art. 266*a* al. 2 CO, voir ATF 131 III 566, cons. 3.3.

¹²⁷ ATF 128 III 419, cons. 2.4.1.

¹²⁸ LACHAT, Bail à loyer, p. 857 N 4.4.

¹²⁹ ATF 121 III 156, cons. 1 c/bb *in fine*.

préférence, que les effets de la hausse de loyer doivent être reportés à la prochaine échéance et mentionner celle-ci¹³⁰.

61. La hausse de loyer, notifiée sur formule officielle (art. 269d al. 1 CO), doit être reçue par le locataire *dix jours au moins avant le début du délai de résiliation*. Le calcul doit se faire à reculons : si l'échéance du contrat est le 31 mars 2025, le début du délai de résiliation, s'il est de trois mois, est au 1^{er} janvier 2025, et l'avis de majoration doit être reçu au plus tard le 21 décembre 2024. HIGI/BÜHLMANN¹³¹ considèrent inexactement que lorsque le mois qui précède le début du délai de résiliation compte 31 jours, l'avis de résiliation doit être reçu au plus tard le 20, et quand il compte 30 jours, au plus tard le 19 du mois. Or la loi indique que l'avis de majoration doit être en main du locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation. Si cet avis parvient au locataire le 21^e jour d'un mois en comprenant 31, celui-ci le reçoit bien dix jours avant le début du délai de résiliation (21+10 = 31, le 31 étant le dernier jour avant le début du délai de résiliation)¹³².
62. Selon le Tribunal fédéral, l'avis de notification doit être reçu dans les délais par le locataire *selon le principe de la théorie relative*¹³³. L'arrêt de principe date du 10 mars 1981 (« Ciel Bleu »)¹³⁴. Il a été rendu sous l'empire de l'art. 18 al. 1 AMSL qui, tout comme l'art. 269d al. 1 CO, imposait que l'avis de majoration soit reçu dix jours avant le début du délai de congé.
63. Dès lors, si le locataire 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.

¹³⁰ *Contra* : BARTELS, p. 133, qui considère que faute de contestation en justice, la hausse entre dans tous les cas en vigueur à la date mentionnée par le bailleur.

¹³¹ ZK-HIGI/BÜHLMANN, art. 269d CO N 149.

¹³² Du même avis, LACHAT/STASTNY, Bail à loyer, p. 508 N 4.5.2 ; BARTELS, p. 132-133.

¹³³ Voir *supra*, N 31.

¹³⁴ ATF 107 II 189. La règle a été confirmée ultérieurement, voir ATF 119 II 147, JdT 1994 I 205.

64. Pour le Tribunal fédéral, l'application de la théorie relative de la réception s'impose dans la mesure où l'avis de majoration de loyer présente deux particularités :
- il doit d'une part 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, sa réception détermine le point de départ du délai de trente jours dont dispose le locataire pour contester le montant du loyer qu'il estime abusif¹³⁵.
65. A notre sens, si le jour qui précède le début du délai de congé est un samedi, un dimanche ou un jour férié, le calcul du délai de dix jours n'est pas modifié. Il n'y a pas ici échéance d'un délai, mais bien cumul de deux délais à respecter. On peut faire une analogie avec le principe selon lequel l'échéance du délai de garde est toujours au septième jour, même si ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié¹³⁶. De plus, si le locataire entend résilier le bail pendant le délai de réflexion de dix jours, son congé devrait être reçu par le bailleur avant le début de la période de préavis, et ce même si le dernier jour du délai de réflexion est un samedi, un dimanche ou un jour férié.
66. De manière générale, on peut ainsi recommander au bailleur de notifier sa hausse de loyer au plus tard vingt jours avant le début du délai de résiliation, de telle manière à ce que la réception soit chose faite avant le départ du délai de dix jours.

2. Contestation du loyer initial

67. L'art. 270 CO prévoit que le locataire peut, dans certaines circonstances, lorsqu'il estime que le montant du loyer initial est abusif, le contester devant l'autorité de conciliation dans les

¹³⁵ Art. 18 al. 2 AMSL, repris par l'art. 270b al. 1 CO.

¹³⁶ Voir ATF 127 I 31, SJ 2001 I 193.

- 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution.
68. Qu'en est-il du point de départ pour agir en contestation du loyer lorsque, bien que le canton ait rendu obligatoire l'usage d'une formule officielle pour la conclusion du bail en raison de la pénurie des logements, celle-ci n'a pas encore été reçue par le locataire au jour de la réception de la chose ?
69. Si la notification intervient dans les trente jours dès la réception de la chose louée, le locataire doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours suivant la notification¹³⁷.
70. On peut se demander si c'est la théorie relative de la réception qui doit s'appliquer ici. BARTELS¹³⁸ est d'avis qu'il n'existe pas de motifs particuliers justifiant une protection accrue du locataire en l'occurrence, le délai de trente jours étant suffisamment long pour que dans tous les cas il dispose d'une marge suffisante pour contester le loyer s'il le souhaite. A notre sens, le délai dans lequel le bailleur doit notifier la formule officielle est certainement soumis au principe de la réception. Est plus délicate en revanche la question de savoir si le même principe s'applique pour le délai de contestation devant l'autorité de conciliation¹³⁹.
71. Si l'on reprend l'argument du Tribunal fédéral en matière de hausse de loyer, selon lequel la théorie relative se justifie par ce que la réception de l'avis de hausse détermine le point de départ du délai de trente jours dont dispose le locataire pour contester le montant du loyer qu'il estime abusif¹⁴⁰, alors la même règle devrait s'appliquer car il est logique que le locataire dispose d'un délai plein dès sa connaissance du loyer payé par le locataire précédent.
72. De plus, par mesure de simplification, il faudrait à notre sens considérer que les délais pour saisir une autorité ne commencent

¹³⁷ Voir ATF 121 III 56.

¹³⁸ BARTELS, p. 126.

¹³⁹ LACHAT/STASTNY, Bail à loyer, p. 490 N 3.2.2, n. 150.

¹⁴⁰ Art. 18 al. 2 AMSL, repris par l'art. 270b al. 1 CO.

à courir que lorsque l'acte a été reçu au sens de la théorie relative, comme c'est le cas lorsqu'on se trouve déjà dans une procédure.

3. Baisse de loyer

73. En cas de diminution du taux de l'intérêt hypothécaire¹⁴¹, le locataire peut requérir par écrit une baisse de loyer au bailleur pour le prochain terme de résiliation. La demande doit respecter le préavis de congé¹⁴², mais non le délai supplémentaire de dix jours de l'art. 269d al. 1 CO, le bailleur ne pouvant pas résilier le contrat lorsqu'un locataire demande une diminution de son loyer. A défaut du respect du délai de préavis, les effets de la baisse sont reportés au plus prochain terme, comme en matière de hausse de loyer¹⁴³.
74. De manière surprenante, au moment de déterminer les critères pertinents pour le calcul du loyer, le Tribunal fédéral, qui se place au moment ultime pour demander la baisse, 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. Il applique ainsi la théorie relative comme en matière de notification de hausse de loyer¹⁴⁴, alors que 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.
75. Le bailleur doit prendre position sur la demande de baisse, dans les trente jours à compter de sa réception. Si la réponse ne satisfait pas le locataire, celui-ci doit agir dans les trente jours dès sa réception, selon la théorie absolue, devant l'autorité de conciliation compétente.
76. Lorsque le bailleur ne répond pas, le locataire doit saisir l'autorité de conciliation compétente dans les trente jours qui suivent l'échéance du délai de réponse. Si l'on applique la théorie

¹⁴¹ C'est l'hypothèse principale envisagée par l'art. 270a al. 1 CO.

¹⁴² Voir ATF 119 II 33.

¹⁴³ Voir *supra*, N 60.

¹⁴⁴ ATF 141 III 245, cons. 3.

absolue, il conviendra à notre sens de laisser à tout le moins un jour de marge au locataire. Ainsi, si la demande de baisse a été faite par pli recommandé, on peut supposer que sa réception a été chose faite le lendemain ou le jour suivant, l'échéance du délai de réponse devant être calculée depuis ce jour, et prendre en compte un éventuel samedi, dimanche ou jour férié à son échéance¹⁴⁵. Si l'on retient la théorie relative¹⁴⁶, le délai part au plus tard sept jours après la tentative de remise.

4. Non-paiement du loyer

77. Si, après réception de la chose¹⁴⁷, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un loyer ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement, de trente jours minimum pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux¹⁴⁸, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail sera résilié moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d CO).
78. Quant au moment de la réception, le Tribunal fédéral relève que tout le monde s'accorde à dire que, conformément à l'ATF 107 II 192, la théorie de la réception ne s'applique que sous une forme atténuée (théorie relative)¹⁴⁹. Dès lors, si le locataire n'est pas présent à la remise du pli recommandé ou ne va pas le rechercher dans le délai de garde de sept jours, l'avis est réputé reçu à l'échéance de ce délai de sept jours.

¹⁴⁵ Voir *supra*, p. 14.

¹⁴⁶ ATF 141 III 245, cons. 3.

¹⁴⁷ Auparavant, le bailleur peut invoquer l'exception d'inexécution, ou se départir du contrat selon l'art. 107 al. 2 CO (CR CO I-LACHAT/BOHNET, art. 257d N 1).

¹⁴⁸ Le délai doit être clairement mentionné : prévoir que l'arriéré doit être payé « dans le délai de l'art. 257 lit. d al. 1 CO » ne remplit pas cette condition, puisque cette disposition parle d'un délai minimum de 30 jours, voir TC VD, 03.07.1995, DB 1997 7 N 3.

¹⁴⁹ ATF 119 II 147, JdT 1994 I 205. Cet arrêt confirme une décision de la première Cour civile du 8 décembre 1969 dans la cause Jordan c. Sarteur, *in* : SJ 1972 60, sous l'empire de l'art. 265 al. 2 aCO. Voir également TApp TI, 31.05.1995, DB 1998 8 N 5 : la réception est au surplus exclue si la mise en demeure n'intervient pas à une adresse valable.

5. Contestation du congé

79. Le congé est un droit formateur, dont l'exercice est soumis à la forme écrite (art. 226l al. 1 CO) – qualifiée pour le bailleur en matière d'habitations et de locaux commerciaux (art. 226l al. 2 CO) –, et éventuellement à d'autres règles de forme, en particulier en matière de logement de famille (art. 266m-n CO). Il doit, d'une manière générale, être donné dans un certain délai pour un certain terme.
80. Suivant le type de bail et le caractère ordinaire ou extraordinaire du congé, le délai à respecter, de nature légale – impérative ou dispositive suivant les cas – ou conventionnelle, sera d'une durée variable. Dans tous les cas en revanche, que la résiliation soit ordinaire ou extraordinaire, donnée par le bailleur ou le locataire, le délai est calculé (en tenant compte des samedis, dimanches et jours fériés¹⁵⁰) depuis le jour de la notification du congé, qui selon le principe de la réception absolu est chose faite lorsque la résiliation entre dans la sphère de connaissance du destinataire¹⁵¹.
81. Le principe relatif de la réception ne trouve pas application en matière de respect du délai de congé¹⁵². Ainsi, comme mentionné ci-dessus¹⁵³, si en cas de retard dans le paiement du loyer, la fixation du délai comminatoire est soumise au principe relatif de la réception, la notification de la résiliation donnée faute de paiement de l'arriéré dans le délai est en revanche parfaite au moment de la réception au sens absolu du terme.
82. Il convient de préciser que, dans certaines hypothèses, les parties pourraient retenir l'application du principe de l'expédition¹⁵⁴, et que, à notre sens, le bailleur ne pourrait pas se prévaloir de l'irrespect d'un délai de congé lorsque le bail dont il est le

¹⁵⁰ Voir *supra*, N 51 ss.

¹⁵¹ Voir *supra*, N 7 ss.

¹⁵² ATF 137 III 208, cons. 3.1.2.

¹⁵³ Voir *supra*, N 78.

¹⁵⁴ Voir *supra*, N 37 ss.

rédacteur prévoit que le congé peut être donné jusqu'à une date déterminée à midi pour une échéance contractuelle¹⁵⁵.

83. A réception du congé, le destinataire dispose d'un délai de trente jours (art. 273 al. 1 CO) pour requérir l'annulation du congé, respectivement la prolongation du bail. D'après le Tribunal fédéral¹⁵⁶, c'est la théorie de la réception absolue qui s'applique, tout comme pour l'examen du respect du délai et du terme de congé¹⁵⁷. Il retient que l'application sur ce thème de la théorie absolue procède d'un juste équilibre des intérêts en jeu. Cet équilibre serait rompu si la théorie de la réception relative devait s'appliquer¹⁵⁸.
84. Une partie importante de la doctrine critique cette jurisprudence, dans la mesure où elle est peu compréhensible pour le locataire¹⁵⁹. Comment peut-on justifier que la théorie relative s'applique pour la saisine d'une autorité en matière de contestation d'une hausse de loyer¹⁶⁰ 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. D'ailleurs, le Tribunal fédéral oublie¹⁶¹ que l'ATF 107 II 192 retenait expressément que l'un des

¹⁵⁵ Voir *supra*, N 40.

¹⁵⁶ ATF 140 III 244, cons. 5.1 et 143 III 15, cons. 4.1. Voir aussi TF du 11.11.2013, 4A_471/2013, cons. 2, et les critiques de FRANÇOIS BOHNET, (Faux) départ du délai pour contester le congé, Newsletter Bail.ch janvier 2014, p. 2-3, et THOMAS KOLLER, Wenn mir Mon-Repos die Ruhe raubt, Jusletter 03.02.2014.

¹⁵⁷ ATF 137 III 208, cons. 3.1.2.

¹⁵⁸ ATF 140 III 244, cons. 5.1 et 143 III 15, cons. 4.1, qui cite l'ATF 137 III 208, cons. 3.1.3, qui faisait cette analyse pour l'examen du respect du délai et du terme de congé ; CARRON/WESSNER, N 638, approuvent cette analyse, de même que ZK-HIGI/WILDISEN, art. 273 CO N 47 ss et les réf. en n. 49.

¹⁵⁹ BSK OR I-WEBER, art. 273 N 3a et les réf. ; LACHAT, Bail à Loyer, p. 840 N 7.3 et les réf. ; CR CO I-LACHAT/BOHNET, art. 266a N 5a et les réf. Les tribunaux zurichois retenaient l'application la théorie relative, voir MietGer Meilen, 18.07.2001, ZR 101 172 N 4 ; OGer ZH, 30.08.1994, MRA 1995 45. Voir aussi AppGer BS, 10.11.1977, BJM 1978 78.

¹⁶⁰ Voir *supra*, N 62.

¹⁶¹ ATF 140 III 244, cons. 5.1, qui ne mentionne que la problématique du délai de réflexion et du délai de paiement, en reprenant l'ATF 137 III 208, cons. 3.1.3, qui fort logiquement ne mentionnait pas cet argument car il ne portait pas sur

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 droits¹⁶². 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.

85. A 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 absolue¹⁶³, 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 l'échéance du délai au locataire¹⁶⁴. 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. La situation se présente de manière différente en matière de hausse de loyer, puisque dans ce domaine, l'équilibre des intérêts en jeu impose que le calcul du respect du délai et du terme soit, comme le départ du délai de contestation, régi par la théorie relative de la réception. En effet, le locataire doit bénéficier de dix jours pour résilier le bail s'il ne veut pas voir son loyer augmenter. C'est d'ailleurs le premier des deux motifs

le délai pour contester le congé. Même oubli chez ZK-HIGI/WILDISEN, art. 273 CO N 50.

¹⁶² Voir *supra*, N 64.

¹⁶³ Voir *supra*, N 80.

¹⁶⁴ C'est d'ailleurs cet intérêt que le Tribunal fédéral relève dans l'ATF 140 III 244, cons. 5.2 : « Une telle pondération ne s'impose pas lorsqu'il s'agit d'un délai de procédure : le tribunal n'a, en effet, pas un intérêt propre à ce que le moment de la réception soit fixé le plus tôt possible, alors que le particulier a un intérêt à ce que la communication soit la plus rapide possible et l'on peut normalement exiger du destinataire qu'il prenne connaissance d'une lettre recommandée dès qu'il reçoit l'avis de retrait ».

retenus par le Tribunal fédéral pour justifier l'application de la théorie relative en matière de hausse de loyer¹⁶⁵.

86. 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'expédition¹⁶⁶, et cet acte faire partir un autre délai à sa réception.
87. Il convient encore de relever que le délai de trente jours correspond aux délais d'appel (art. 311 al. 1 CPC) et de recours (art. 321 al. 1 CPC), pour lesquels la théorie relative s'applique, si bien qu'élargir les exceptions à l'application de la théorie de la réception absolue au cas du délai pour contester le congé se justifie pleinement.
88. Se pose la question de savoir si le délai ne pourrait pas être *prolongé* lorsque le motif d'annulabilité est découvert après son échéance, en particulier en cas de comportement gravement incorrect de l'auteur du congé. Le Tribunal d'appel tessinois s'est penché sur cette question dans un arrêt du 24 avril 2003¹⁶⁷. Il n'a pas eu à trancher car le destinataire du congé n'avait pas agi immédiatement en annulation dès la découverte des prétendus motifs de contestation. Avec HIGI/WILDISEN¹⁶⁸ et WEBER¹⁶⁹, il faut à notre sens admettre dans ce cas une brève prolongation du délai dès la connaissance du motif lorsque le bail court encore ou

¹⁶⁵ Voir *supra*, N 64.

¹⁶⁶ Voir *supra*, N 37 ss.

¹⁶⁷ Résumé *in* : DB 2004 N 21, avec note de MARINO MONTINI. Il ne semble pas que cette question se soit à nouveau posée depuis.

¹⁶⁸ ZK-HIGI/WILDISEN, art. 271 CO N 105.

¹⁶⁹ BSK OR I-WEBER, art. 273 N 3.

que locataire est toujours dans les lieux. Hormis ces hypothèses, le locataire doit réclamer des dommages et intérêts¹⁷⁰.

6. Théorie relative et courrier A+

89. La jurisprudence retient que la théorie relative de la réception s'applique dans deux situations en droit du bail : lorsque le bailleur notifie une hausse de loyer¹⁷¹ ou une mise en demeure faute de paiement du loyer¹⁷². Dans ces deux cas, le but est de protéger le locataire et de s'assurer qu'il dispose d'un délai plein pour réagir.
90. La possibilité offerte au bailleur de notifier une hausse de loyer ou une mise en demeure en courrier non recommandé tout en se ménageant une preuve de la réception, y compris le samedi¹⁷³, remet en cause les buts recherchés par la jurisprudence précitée. 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.
91. Il est d'ailleurs intéressant de relever que l'usage du courrier A+ dans les relations avec les autorités n'est pas sans susciter diverses difficultés, difficultés qui ont poussé le législateur à adapter le code de procédure civile pour prévoir que lorsqu'un acte notifié par envoi postal normal est reçu un samedi, un dimanche ou un jour férié prévu par le droit fédéral ou le droit cantonal du siège du tribunal, la communication est réputée avoir lieu le premier jour ouvrable qui suit¹⁷⁴.

¹⁷⁰ ZK-HIGI/WILDISEN, art. 271 CO N 104.

¹⁷¹ ATF 107 II 189. Voir *supra*, N 62.

¹⁷² ATF 119 II 147, JdT 1994 I 205. Voir *supra*, N 78.

¹⁷³ Voir *supra*, N 10 ss ; TF du 11.03.2020, 2C_1032/2019, cons. 3.3.

¹⁷⁴ Art. 142 al. 1^{bis} CPC adopté le 17 mars 2023 et entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2025.

92. Comme détaillé ci-dessus¹⁷⁵, un avant-projet de loi fédérale sur les notifications d'actes le week-end et les jours fériés¹⁷⁶ prévoit par ailleurs de réviser la loi fédérale sur la supputation des délais comprenant un samedi pour faire en sorte qu'une communication qui est remise un samedi, un dimanche ou un jour férié *sans qu'une signature soit requise* soit réputée notifiée le premier jour ouvrable qui suit (fiction de notification). Cette solution permettrait de régler la question des courriers A+ notifiés le samedi¹⁷⁷. Mais il n'empêche qu'en cas d'absence du locataire, le délai partira immédiatement (sous réserve du samedi) et non à l'échéance d'un délai de sept jours¹⁷⁸. *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 essentiels¹⁷⁹, afin d'assurer un règlement uniforme de la question.

B. Respect du délai pour saisir l'autorité

1. Théorie de l'expédition

93. La 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)¹⁸⁰. Il en va ainsi en cas de contestation du loyer initial (art. 270 al. 1 CO) et de hausse de loyer (art. 270b al. 1 CO)¹⁸¹, de refus d'une baisse de loyer par le bailleur (art. 270a al. 2 CO), de contestation du congé et de demande de

¹⁷⁵ Voir *supra*, N 58.

¹⁷⁶ Voir l'avant-projet de loi fédérale sur les notifications d'actes le week-end et les jours fériés.

¹⁷⁷ A noter cependant que l'art. 1a al. 3 de l'avant-projet réserve les clauses contractuelles qui règlent la réception de communications.

¹⁷⁸ Voir le rapport à l'appui de l'avant-projet, p. 18.

¹⁷⁹ Voir art. 138 al. 1 CPC et 85 al. 2 CPP.

¹⁸⁰ JEANPRÊTRE, L'expédition et la réception, p. 349 ; JEANPRÊTRE, Termes et délais dans le bail, p. 8.

¹⁸¹ ATF 107 II 189.

prolongation du bail (art. 273 CO)¹⁸². Dans chacune de ces hypothèses, le locataire dispose d'un délai de trente jours¹⁸³.

2. Absence d'interruption ou de suspension

94. Les délais de déchéance ne peuvent être *ni interrompus, ni suspendus*, en particulier par les vacances judiciaires¹⁸⁴. Ils ne peuvent pas plus être restitués (art. 148 CPC), car il ne s'agit pas de délais de procédure¹⁸⁵. En matière de contestation de loyer initial, le délai continue à courir lorsque le locataire demande à connaître le loyer payé par son prédécesseur, droit inscrit à l'art. 256a al. 2 CO¹⁸⁶.

3. Modes de remise de l'acte

95. Le délai est respecté si l'acte du locataire est remis directement à l'autorité, ou une poste suisse, le cas échéant à un guichet commercial durant les heures d'ouverture, accessible au moyen d'une carte d'accès magnétique¹⁸⁷ ou dans une boîte aux lettres suisse le dernier jour du délai, avant minuit¹⁸⁸.
96. La problématique se posant de manière identique à celle du respect des délais judiciaires, il faut admettre que l'acte soit remis

¹⁸² Voir *supra*, N 37.

¹⁸³ Sous réserve de la demande de prolongation du bail en cas de bail de durée indéterminée : 60 jours avant la fin du bail, art. 273 al. 2 let. b CO.

¹⁸⁴ Voir ATF 123 III 67, JdT 1997 I 601.

¹⁸⁵ ZK-HIGI/WILDISEN, art. 273 CO N 55 ; SVIT-K-POLIVKA, art. 273 CO N 14 ; Mietrecht Kommentar-PERMAN, art. 273 CO N 7.

¹⁸⁶ LACHAT/STASTNY, Bail à Loyer, p. 482 N 2.5.3.

¹⁸⁷ TF du 10.02.2023, 4A_466/2022, cons. 2-4 ; TF du 12.12.2023, 4A_95/2023, cons. 3.2.

¹⁸⁸ TF du 04.04.2023, 4A_556/2022, cons. 2.1 (recours) : « *bis um 24:00 Uhr des letzten Tages der laufenden Frist* ».

dans un *automate Mypost24*¹⁸⁹ voire à un *coursier de la Poste*¹⁹⁰ en cas de contrat de prise en charge des envois postaux¹⁹¹.

97. 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. A notre sens, il faut l'admettre par souci de cohérence, car comme en matière de délai judiciaire, il s'agit de s'adresser à une autorité judiciaire en matière civile.
98. 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 établie¹⁹². 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'erreur¹⁹³. Il faut cependant admettre que cette exception à l'exception, si elle se comprend, rend le régime applicable peu lisible.

4. Preuve de l'expédition

99. Une importante jurisprudence s'est développée en matière de preuve de respect du délai pour saisir l'autorité dans le cadre

¹⁸⁹ Comp. ATF 142 V 389, cons. 2.2.

¹⁹⁰ Imaginons par exemple une étude d'avocats, locataire, qui fait usage de ce service pour ses envois.

¹⁹¹ Comp. ATF 142 V 389, cons. 2-3 ; TF du 12.12.2023, 4A_95/2023, cons. 3.2 et les réf. Le Tribunal fédéral relève dans ce dernier arrêt que le contenu matériel de l'art. 143 al. 1 CPC étant identique à celui des dispositions correspondantes des différentes lois de procédure fédérales, la jurisprudence rendue à propos de ces autres dispositions doit être prise en considération.

¹⁹² TF du 29.08.2023, 5A_866/2022, cons. 2.4.1.

¹⁹³ *Ibid.* Sans doute préoccupé par le risque d'une nouvelle erreur de la Poste, l'expéditeur avait alors déposé son acte, le même jour, directement auprès de l'autorité. La décision d'irrecevabilité prononcée, en raison du changement de mode de dépôt, par l'autorité d'appel violait l'interdiction du formalisme excessif, puisque l'expéditeur n'avait pas fait montre d'un comportement contradictoire.

d'une procédure¹⁹⁴. Conformément à l'art. 8 CC, dont la portée est générale et concerne aussi la démonstration du respect des conditions de recevabilité, la preuve de l'expédition d'un acte de procédure en temps utile incombe à son auteur¹⁹⁵.

100. La preuve stricte s'impose¹⁹⁶. 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 MyPost 24 ou de tout autre moyen adéquat (*tauglich*), tel le témoignage d'une ou de plusieurs personnes¹⁹⁷. Tous ces principes valent également en matière de respect du délai en matière d'actions formatrices.
101. 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 postal¹⁹⁸. L'expéditeur doit indiquer en cas de témoin, son nom et son adresse¹⁹⁹. A défaut, il perd son droit d'apporter la preuve du dépôt de l'acte en temps utile dans un deuxième temps²⁰⁰. Il en va de même en cas de dysfonctionnement du service « MyPost 24 » perceptible dès son utilisation (absence de quittance et « régénération du mécanisme ») : il revient dans ce cas à son utilisateur de se prévaloir du témoin présent. On ne peut pas attendre l'annonce de la poste selon laquelle le pli a été perdu²⁰¹. Si, en revanche, l'expéditeur ne peut pas savoir que le

¹⁹⁴ Pour l'historique : JEANPRÊTRE, Termes et délais dans le bail, p. 8 et n. 22.

¹⁹⁵ ATF 142 V 389, cons. 2.2 ; TF du 12.12.2023, 4A_95/2023, cons. 3.2.

¹⁹⁶ ATF 142 V 389, cons. 2.2 ; TF du 12.12.2023, 4A_95/2023, cons. 3.2.

¹⁹⁷ La partie qui prétend avoir déposé son acte antérieurement à la date attestée par le sceau postal a le droit de renverser la présomption, déduite du sceau postal, que sa remise à la poste serait tardive par tous moyens de preuve adéquats : ATF 142 V 389, cons. 2.2 ; TF du 12.12.2023, 4A_95/2023, cons. 3.2. Pour des développements, voir BOHNET/WOJCIK, p. 205.

¹⁹⁸ TF du 12.12.2023, 4A_95/2023, cons. 4.2.1 et les réf.

¹⁹⁹ *Ibid.*

²⁰⁰ *Ibid.*

²⁰¹ TF du 05.02.2019, 5A_972/2018, cons. 3-5, RSPC 2019 260.

sceau aura une date postérieure, il doit pouvoir proposer toute preuve utile conformément aux règles de procédure²⁰².

5. Examen d'office et sanction

102. Le tribunal doit examiner d'office si le délai a été respecté²⁰³. La doctrine est unanime²⁰⁴. La question de savoir si, passé le délai, la demande en contestation du loyer initial, en baisse de loyer ou en annulation du congé ou en prolongation du bail est *irrecevable ou mal fondée* est en revanche controversée. Il est fréquent que les tribunaux cantonaux déclarent irrecevable une demande tardive²⁰⁵. A notre sens, ils le font à raison, car le délai pour agir échu, la protection juridique ne peut plus être obtenue²⁰⁶. Le droit à un jugement au fond suppose en effet l'affirmation d'un droit à la protection juridique méritant d'être protégée, ce qui n'est plus le cas une fois le délai échu. Faute de droit d'action, c'est l'irrecevabilité qui doit sanctionner la demande²⁰⁷. Alors qu'une partie de la doctrine suit cette approche²⁰⁸, une autre retient sans autre analyse que la demande doit être rejetée au fond, parce que

²⁰² TF du 12.12.2023, 4A_95/2023, cons. 4.2.1.

²⁰³ ATF 131 III 566 (contestation d'une hausse de loyer), qui renverse l'ancienne jurisprudence (JdT 1983 I 211, cons. 2 non publié dans l'ATF 108 II 470) ; 140 III 583, cons. 3.1 : « A défaut, il est réputé avoir accepté le loyer et il est déchu du droit de le contester ».

²⁰⁴ SVIT-K-POLIVKA, art. 273 CO N 14 ; CPra Bail-CONOD, art. 273 CO N 13 ; LACHAT, Bail à Loyer, p. 985 N 6.1 et les réf.

²⁰⁵ TF du 22.05.2008, 4A_171/2008, cons. 1.2 ; voir l'état de fait de l'ATF 131 III 566 en matière de contestation de hausse de loyer ; voir aussi le prononcé des tribunaux vaudois *in* : TF du 11.11.2013, 4A_471/2013, B et le prononcé du tribunal des baux et de la Cour de justice *in* : ATF 143 III 15, cons. B.b. Le TF a retenu le mal-fondé, cons. 6.

²⁰⁶ BOHNET, Défense, p. 307.

²⁰⁷ Pour des développements, voir BOHNET/DROESE, p. 486 ss. C'est l'approche en France pour les délais dits préfix, soit un délai dont dispose une partie pour accomplir un acte, voir par exemple CHAINAIS CECILE/FERRAND FREDERIQUE/MAYER LUCIE/GINCHARD SERGE, Procédure civile, 35^e éd., Paris 2020, N 232, 376. Le délai préfix est un exemple classique de fin de non-recevoir qui aboutit à l'irrecevabilité de la demande.

²⁰⁸ CORBOZ, p. 23.

le délai relève du droit matériel²⁰⁹. Or la conséquence du non-respect du délai n'est pas automatiquement rattachée à la branche du droit qui gouverne le délai. Il en va de même de la capacité d'être partie : celle-ci est régie par le droit matériel, mais son défaut aboutit à l'irrecevabilité de la demande (art. 59 al. 2 let. c CPC).

103. 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. Nulle difficulté en revanche si le respect du délai est considéré comme une condition de recevabilité relative à l'action : dans ce cas l'examen d'office résulte de l'art. 60 CPC²¹⁰.

C. Erreur dans la saisine

104. 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. Ces deux effets sont cependant indépendants²¹¹.
105. Dans l'hypothèse où 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 serait déclaré irrecevable après avoir été adressé à une *autorité de conciliation incompétente*²¹² ou directement au tribunal, l'art. 63 al. 1 CPC lui

²⁰⁹ SVIT-K-POLIVKA, art. 273 CO N 14.

²¹⁰ TF du 14.09.2018, 4A_429/2018, cons. 4, RSPC 2019 59 : le juge doit s'assurer qu'un jugement au fond ne sera pas rendu malgré l'absence d'une condition de recevabilité. Il revient à la partie qui veut démontrer qu'une telle condition est remplie de proposer les preuves en soutien de son affirmation.

²¹¹ BOHNET, La prescription, N 37.

²¹² ATF 146 III 47, cons. 2, RSPC 2020 311 : l'autorité de conciliation peut se déclarer incompétente en cas d'incompétence matérielle manifeste. Idem en cas d'incompétence locale manifeste, ATF 146 III 265, cons. 4, RSPC 2020 148.

permet de sauvegarder son délai. Le locataire doit réintroduire le même acte²¹³ dans le mois qui suit la déclaration d'irrecevabilité devant l'autorité de conciliation compétente afin que l'instance soit réputée introduite à la date du premier dépôt de l'acte.

106. Qu'en est-il lorsque l'autorité de conciliation délivre une autorisation de procéder, dont la nullité est ensuite retenue par le tribunal faute de compétence matérielle ou locale²¹⁴ ? L'art. 63 al. 1 CPC s'applique alors, mais 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 conciliation²¹⁵.
107. Selon l'art. 143 al. 1^{bis} 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* ». Cette problématique devrait donc être simplifiée, étant précisé que l'exigence de transfert vaut aussi pour l'autorité de conciliation²¹⁶, mais uniquement si son incompétence est manifeste et si la compétence de l'autorité à laquelle elle transfère le dossier est elle aussi manifeste²¹⁷.

²¹³ ATF 141 III 481, cons. 3.2.4 : le demandeur doit déposer l'acte qu'il a adressé au tribunal incompétent *en original* au tribunal qu'il tient pour compétent, accompagné, le cas échéant, d'une traduction dans la langue officielle du canton compétent. Voir aussi ATF 145 III 428, cons. 3.5.2, 3.5.4 et 4 (non publié), RSPC 2020 30.

²¹⁴ ATF 146 III 47, cons. 2, RSPC 2020 311. L'autorisation de procéder n'est pas valable si la partie adverse conteste la compétence ou fait défaut (ATF 146 III 265, cons. 5.5.3, RSPC 2020 148).

²¹⁵ CR CPC-BOHNET, art. 63 N 10 et les réf.

²¹⁶ Message révision CPC du 26.02.2020, FF 2020 2656.

²¹⁷ LÖTSCHER/PLATTNER, p. 714.

108. En cas d'*indication inexacte de l'une des parties*, le délai pour saisir l'autorité est respecté s'il ne s'agit que d'une inexactitude purement formelle pouvant être rectifiée en vertu du principe de la bonne foi (art. 52 CPC). Tel est le cas lorsqu'il n'existe dans l'esprit du juge et des parties aucun doute raisonnable sur l'identité de la partie, notamment lorsqu'elle résulte de l'objet du litige²¹⁸. En revanche, en cas de vice grave, lorsque la partie n'est pas déterminable ou est inexistante, la demande est irrecevable et le délai pour agir est épuisé²¹⁹.

²¹⁸ TF du 09.11.2015, 4A_116/2015, cons. 3.5.1 ; ATF 131 I 57, cons. 2.2 ; 114 II 335, cons. 3, JdT 1989 I 337 ; CHK-KILLIAS/WIGET, art. 138 CO N 14, 19.

²¹⁹ ATF 142 III 782, cons. 3.2.1 ; TF du 05.10.2016, 4A_242/2016, cons. 3.2.1 ; TF du 09.11.2015, 4A_116/2015, cons. 3.5.1 et les réf.

Bibliographie

ATAMER YEŞİM M./FURRER ANDRAS (édit.), Handkommentar zum Schweizer Privatrecht Obligationenrecht Allgemeine Bestimmungen, 4^e éd., Zurich/Genève 2023 (cité : CHK-AUTEUR)

BARTELS TOBIAS, Die Fristwahrung im Mietrecht – insbesondere bei empfangsbedürftigen Willenserklärungen, MRA 2002, p. 1 ss (Teil 2) et 125 ss (Teil 3)

BOHNET FRANÇOIS, Procédure civile, 3^e éd., Bâle/Neuchâtel 2021 (cité : BOHNET, Procédure civile)

BOHNET FRANÇOIS, La prescription en procédure civile, *in* : Bohnet/Dupont (édit.), Le nouveau droit de la prescription, Bâle/Neuchâtel 2019, p. 157 ss (cité : BOHNET, prescription)

BOHNET FRANÇOIS, Les défenses en procédure civile suisse, RDS 2009 II, p. 185 ss (cité : BOHNET, Défense)

BOHNET FRANÇOIS/CARRON BLAISE/MONTINI MARINO (édit.), Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2017 (cité : CPra Bail-AUTEUR)

BOHNET FRANÇOIS/DROESE LORENZ, Le droit d'action en procédure civile suisse, RSPC 2021, p. 466 ss

BOHNET FRANÇOIS/HALDY JACQUES/JEANDIN NICOLAS/SCHWEIZER PHILIPPE/TAPPY DENIS, Commentaire romand Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019 (cité : CR CPC-AUTEUR)

BOHNET FRANÇOIS/WOJCIK YAN, La poste et la preuve du délai d'appel, Revue de l'avocat 2024, p. 203 ss

CARRON BLAISE/WESSNER PIERRE, Droit des obligations, partie générale, vol. I, Berne 2022

CORBOZ BERNARD, Les congés affectés d'un vice, *in* : 9^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996

ERNST WOLFGANG/OBERHOLZER SERAFIN/SUNARIC PREDRAG, Fristen und Fristberechnung im Zivilprozess (ZPO – BGG – SchKG), 2^e éd., Zurich 2021

HIGI PETER/BÜHLMANN ANTON/WILDISEN CHRISTOPH, Zürcher Kommentar, Teilband V2b, Die Miete – Art. 269-273c OR, 5^e éd., Zurich/Bâle/Genève 2022 (cité : ZK-AUTEUR)

JEANPRÊTRE RAYMOND, Termes et délais dans le bail, *in* : 2^e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1982 (cité : Termes et délais dans le bail)

JEANPRÊTRE RAYMOND, L'expédition et la réception des actes de procédure et des actes juridiques, RSJ 1973, p. 349 ss (cité : Expédition et réception)

KOLLER ALFRED, Empfangstheorie und « Ferien-Kündigung », RJB 1999, p. 136 ss

KRAMER ERNST A., Berner Kommentar, Band VI, 1. Teilband, 1. Lieferung : Allgemeine Einleitung in das schweizerische Obligationenrecht und Kommentar zu Art. 1 und 2 OR, Berne 1980 (cité : BK-KRAMER)

LCHAT DAVID/GROBET THORENS KARIN/RUBLI XAVIER/STASTNY PIERRE, Le bail à loyer, Lausanne 2019 (cité : AUTEUR, Bail à loyer)

LÖTSCHER CORDULA/PLATTNER PATRICK, Die Weiterleitungspflicht nach Art. 143 Abs. 1^{bis} revZPO, RSPC 2023, p. 689 ss

MENGE JEAN-PIERRE, Kündigung und Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten, Thèse, Bâle 1993

MÜLLER CHRISTOPH, Berner Kommentar, Art. 1-18 OR mit allgemeiner Einleitung in das Schweizerische Obligationenrecht, Berne 2018 (cité : BK-MÜLLER)

PERMANN RICHARD, Mietrecht – Kommentar, 2^e éd., Zurich 2007 (cité : Mietrecht Kommentar-PERMANN)

SCHRANER MARIUS, Zürcher Kommentar, Teilband V 1e, 1. Lieferung : Art. 68-83 OR, 3^e éd., Zurich 1991

STASTNY PIERRE, Questions choisies en matière de droit du bail à loyer, Plaidoyer 2017, p. 36 ss

SVIT (édit.), Das schweizerische Mietrecht – Kommentar, 4^e éd., Zurich/Bâle/Genève 2018 (cité : SVIT-K-AUTEUR)

THÉVENOZ LUC/WERRO FRANZ (édit.), Commentaire romand Code des obligations I, 3^e éd., Bâle 2021 (cité CR CO I-AUTEUR)

WEBER ROLF H., Berner Kommentar, Teilband 4, Artikel 68-96, 2^e éd., Berne 2005 (cité : BK-WEBER)

WESSNER PIERRE, L'extinction ordinaire du bail à loyer, *in* : 7^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1992

WIDMER LÜCHINGER CORINNE/OSER DAVID (édit.), Basler Kommentar Obligationenrecht I, 7^e éd., Bâle 2020 (cité : BSK OR I-AUTEUR)

ZIHLMANN PETER, Das Mietrecht, 2^e éd. Zurich 1995