

TERMES ET DELAIS DANS LE BAIL

par

Raymond JEANPRETRE,

Professeur honoraire à l'Université de Neuchâtel

Sommaire

I. LES TERMES (p. 1)

II. LES DELAIS (p. 3)

- Généralités (p. 3)
- Les délais de remise en état (p. 4)
- Le délai de paiement du locataire en demeure (p. 4)
- Le délai de congé ordinaire (p. 5)
- Les délais des congés extraordinaires (p. 7)
- Le délai de l'avis de majoration (p. 7)
- Les délais de procédure (p. 8) : a) Actions en prolongation (p. 8); b) Procès sur le montant du loyer (p. 9).

III. DEUX PROBLEMES PARTICULIERS (p. 11)

- Le paiement par la poste (p. 11)
- La "réception" de la lettre recommandée (p. 12)
- Conseils au praticien (p. 14).

* * *

I. LES TERMES

Le terme de paiement du loyer est la date à laquelle le locataire doit payer une tranche du loyer. Par extension, le mot "terme" désigne parfois cette tranche elle-même (art. 265 al. 1 CO).

Le terme conventionnel est celui que fixent les parties. Elles le fixent librement. L'AMSL (art. 6) réglemente les clauses qui obligent le locataire à fournir des sûretés. Il ne touche pas les clauses de paiement anticipé (par mois et d'avance, par trimestre et d'avance) qui jouent un peu le même rôle que les sûretés.

A défaut d'un terme conventionnel, le terme légal fait règle (art. 262 CO). Il est fixé par l'usage local; à défaut d'usage local, il est fixé par la loi à la fin de chaque semestre de bail (si le bail est d'un semestre ou plus).

Le terme de congé est le jour où le bail prend fin par l'effet du congé. Il est le point de départ du délai de congé (compté à reculons) dont nous traiterons plus loin.

Le terme du congé ordinaire (art. 267 al. 2 ch. 1 CO) est le plus important; il est conventionnel ou légal.

Le terme conventionnel est celui que fixent les parties. L'article 12 al. 1 AMSL dispose que les délais et les termes légaux peuvent être prolongés, mais non abrégés, au détriment du locataire. Pour les délais, la règle est compréhensible; nous y reviendrons. Pour les termes, la règle n'a aucun sens. Le terme est un point dans l'écoulement du temps. Il n'a pas de dimensions. Il est inconcevable de le prolonger ou de l'abrégé. Les parties fixent donc librement le terme du congé ordinaire.

A défaut d'un terme conventionnel, le terme légal fait règle. Il est fixé par l'usage local; à défaut d'usage local, il est fixé par la loi au dernier jour de chaque semestre de bail ⁽¹⁾.

Qu'en est-il de l'inobservation du terme ? Le congé donné pour une date qui n'est pas un terme est nul pour cette date-là. En jurisprudence, il est parfois considéré comme valable pour le plus prochain terme après la date indiquée (2).

Dans deux cas de congé extraordinaire (art. 259 et 270 CO), la partie qui résilie doit observer le terme légal. Dans les autres cas, elle est dispensée d'observer aucun terme, conventionnel ou légal.

II. LES DELAIS

Généralités

La loi (art. 76 ss CO) contient des règles sur le calcul (computation) des délais. Nous en rappelons quelques-uns.

Si le délai est fixé en jours, le premier jour n'est pas compté. Un délai de 5 jours dès le 29 octobre expire le 3 novembre. Il en va de même pour le délai compté à reculons. Si un acte doit être accompli 5 jours au plus tard avant le 29 octobre, le dernier jour utile sera le 24 octobre.

Le délai fixé par mois se compte de quantième à quantième. Un délai de deux mois à partir du 29 octobre expire le 29 décembre. S'il n'y a pas, dans le dernier mois, de quantième correspondant, le délai expire le dernier jour dudit mois. Un délai d'un mois dès le 31 janvier 1982 expire le 28 février suivant. Il en va de même si le délai se compte à reculons. Si un congé, par exemple, doit être donné 3 mois avant le 1er mai, il devra l'être au plus tard le 1er février (3).

L'échéance qui tombe sur un dimanche ou un autre jour férié (désigné par le canton) est reportée de plein droit au premier jour non férié qui suit⁽⁴⁾.

Qu'en est-il du samedi ? Une loi fédérale de 1963⁽⁵⁾ dispose ce qui suit :

" Pour les délais^(5bis) légaux de droit fédéral et pour les délais fixés par des autorités conformément au droit fédéral, le samedi est assimilé à un jour férié reconnu officiellement."

Le texte ne mentionne que les délais fixés par la loi⁽⁶⁾ ou par une autorité. D'où il suit, a contrario, qu'il ne vise pas les délais conventionnels⁽⁷⁾. Les travaux préparatoires ne fournissent aucune explication sur cette exclusion, pratiquement discutable⁽⁸⁾.

Les délais de remise en état

Si la chose louée est défectueuse, le locataire a le droit, suivant les cas, d'exiger une réduction du loyer, de résilier le bail ou de faire supprimer le défaut aux frais du bailleur. Au préalable, il fixera au bailleur un délai convenable pour remettre la chose en état (art. 255 al. 1 et 256 al. 2 CO). Il est dispensé de fixer le délai convenable s'il apparaît d'emblée que le bailleur ne l'utilisera pas⁽⁹⁾.

Le délai de paiement du locataire en demeure

Lorsque le locataire est en demeure de payer une tranche de loyer, le bailleur a le droit de résilier le bail sans observer les terme et délai du congé ordinaire. Il doit cependant, en résiliant, accorder au locataire un délai de grâce,

qui est de 30 jours dans la plupart des cas. La règle est de droit impératif. Les clauses réduisant ou supprimant le délai sont nulles (art. 265 CO).

Légalement, la fixation du délai n'est soumise à aucune forme⁽¹⁰⁾. Dans la pratique, le bailleur assigne le délai - et résilie le bail - par une lettre, ou, plus souvent, par le commandement de payer spécial visé à l'article 282 LP. Le délai de paiement court dès la réception de la lettre ou dès la notification du commandement de payer. Si le locataire ne s'acquitte pas dans le délai, le bail prend fin, irrémédiablement⁽¹¹⁾.

Le paiement par la poste soulève un problème particulier. Nous le retrouverons plus loin.

Le délai de congé ordinaire

Le bail prend fin, le plus souvent, par le congé ordinaire visé à l'article 267 al. 2 ch. 1 CO. Ce congé est soumis à la forme écrite, en vertu de l'article 13 AMSL. La règle vaut pour tous les baux soumis à l'arrêté, même antérieurs à son entrée en vigueur (7 juillet 1972).

La partie qui résilie observe le délai de congé, compté à reculons depuis le terme de congé. La loi prévoit un délai de 3 mois (art. 267 al. 2 ch. 1 CO). En vertu des articles 5 in fine et 12 al. 1 AMSL, la règle est de droit impératif (contre le bailleur). Pour les baux conclus ou modifiés après le 7 juillet 1972, le délai ne peut être abrégé au détriment du locataire. Le bailleur donnera donc congé, au plus tard, 3 mois avant le terme, sauf par le bail à prévoir un délai plus long.

A quel moment le congé est-il considéré comme "donné" ?

La question relève de la théorie générale de l'acte juridique, dont le congé n'est qu'un cas particulier. On peut hésiter entre trois moments, à savoir :

- l'expédition : la lettre de congé est postée;
- la réception : le facteur dépose le pli dans la boîte aux lettres du destinataire;
- l'information : le destinataire prend connaissance de la lettre.

Sous réserve de quelques exceptions, le droit suisse soumet l'acte juridique au principe de la réception⁽¹²⁻¹³⁾. Le destinataire reçoit l'acte lorsqu'il est en mesure d'en prendre connaissance en organisant normalement ses affaires.

Pratiquement, la lettre de congé est "reçue" lorsque le facteur l'a déposée dans la boîte aux lettres⁽¹⁴⁾. Il n'importe que le destinataire, absent ou négligent, n'en prenne connaissance que plus tard.

Il incombe à l'expéditeur de prouver le fait et la date de la réception⁽¹⁵⁾. D'où le recours fréquent à la lettre recommandée, dont la réception pose un problème particulier; nous le retrouverons plus loin.

Quelles sont les conséquences de l'inobservation du délai ? Le congé est évidemment nul pour le terme indiqué. Il est peut-être valable pour le terme suivant, si telle est la volonté - reconnaissable pour le destinataire - de la partie qui résilie. Les tribunaux admettent assez facilement la validité pour le terme suivant⁽¹⁶⁾. Trop facilement peut-être. A réception d'un congé tardif pour le terme indiqué, le locataire ne pensera pas toujours à intenter dans les 30 jours une action en prolongation (art. 267a CO) à partir du terme suivant.

Les délais des congés extraordinaires

Pour les congés extraordinaires, il faut observer le délai légal dans les cas visés aux articles 259, 269 et 270 CO et un délai convenable (pour fournir des sûretés) dans le cas visé à l'article 266 CO ⁽¹⁷⁾.

Le délai de l'avis de majoration

Selon l'article 18 AMSL, le bailleur qui a l'intention de majorer le loyer doit en informer le locataire par un avis donné 10 jours au moins avant le début du délai de congé.

Le bailleur doit donc observer un délai global, qui se compose de deux délais additionnés : délai de congé et délai supplémentaire de 10 jours. Le délai de congé - nous venons de le voir - sera le délai conventionnel s'il est égal ou supérieur à 3 mois, sinon le délai légal de 3 mois (art. 267 al. 2 ch. 1 CO, art. 5 et 12 al. 1 AMSL).

Pour calculer le délai global, on prendra d'abord le délai de congé, ensuite le délai supplémentaire. L'inversion des opérations peut conduire à un résultat erroné ⁽¹⁸⁾.

Pour l'observation du délai, le principe de la réception est applicable. Ici aussi, nous réservons le cas particulier de la lettre recommandée.

Inopérant pour le terme indiqué, l'avis tardif peut être valable pour le terme suivant ⁽¹⁹⁾.

Les délais de procédure

La loi prévoit des délais à observer

- a) pour les actions en prolongation du bail (art. 267a ss CO);
- b) pour les procès sur le montant du loyer (art. 17 à 19 AMSL).

Pour l'observation de ces délais-là, ce n'est pas le principe de la réception qui fait règle, mais bien le principe de l'expédition ⁽²⁰⁾. Il n'est pas nécessaire que la communication parvienne au juge ou à l'autorité avant la fin du délai. Il suffit qu'elle soit postée - en Suisse ⁽²¹⁾ - le dernier jour utile.

La preuve de l'expédition incombe à l'expéditeur ⁽²²⁾.

a) Les actions en prolongation du bail

Pour la première prolongation, le délai est de 30 jours dès la réception du congé (art. 267a al. 3 in initio CO).

Pour la seconde prolongation, la requête doit être présentée 60 jours avant l'expiration de la première, au plus tard (art. 267a al. 3 in fine CO). Le législateur est parti de l'idée que le premier procès serait terminé bien avant le moment d'introduire le second procès. Or il arrive qu'à ce moment-là, le premier procès ne soit pas terminé. Le législateur - qui avait prescrit une procédure rapide (art. 267f CO) - n'a pas prévu cette éventualité. Le Tribunal fédéral a comblé la lacune : le locataire doit ouvrir le second procès 60 jours avant l'expiration de la première prolongation demandée ⁽²³⁾. Par exemple : le locataire a demandé une prolongation d'un an dès le 1er mai; si le

procès est encore pendant 60 jours avant le 1er mai de l'année suivante, il devra demander, ce jour-là au plus tard, la seconde prolongation. La solution est discutable. Peut-être est-ce la moins mauvaise, tant qu'on n'aura pas trouvé le moyen d'accélérer le cours de la justice...

Les délais examinés ici sont péremptoires. L'action tardive est rejetée.

b) Les procès sur le montant du loyer (AMSL)

Sur le montant du loyer, l'AMSL prévoit trois procédures qui portent :

- 1° sur le loyer initial (art. 17 AMSL); le locataire en demande la réduction;
- 2° sur une majoration de loyer (art. 18 AMSL), proposée par le bailleur, contestée par le locataire;
- 3° sur une réduction du loyer en raison de faits nouveaux (art. 19 AMSL), demandée par le locataire.

Dans tous les cas, la procédure se déroule en deux stades : devant la commission de conciliation d'abord, devant le juge ensuite. Dans tous les cas, il incombe au locataire de saisir la commission. Si la conciliation échoue, il incombe au locataire de saisir le juge dans le premier et le troisième cas, mais au bailleur dans le deuxième (art. 28 AMSL).

Le délai pour saisir le juge court dès le jour où la commission a constaté l'échec de la conciliation (art. 28 al. 2 AMSL). C'est la constatation de l'échec, à l'audience de la

commission, qui fait courir le délai. Il n'importe que la constatation ne fasse qu'ultérieurement l'objet d'une communication écrite de la commission aux parties ⁽²⁴⁾.

Reprenons les trois actions :

- 1° Pour contester le loyer initial, le locataire saisit la commission dans les 30 jours dès la conclusion du contrat. Le plus souvent, le contrat est conclu quand chaque partie a en main un exemplaire de l'acte de bail signé par l'autre. Si la conciliation échoue, le locataire saisit le juge dans les 30 jours. Les deux délais sont péremptoires. Si le locataire tarde à agir, le montant du loyer initial devient inattaquable (dans le cadre de l'AMSL).
- 2° Pour contester une majoration, le locataire saisit la commission dans les 30 jours dès la réception de l'avis de majoration (art. 18 al. 2 AMSL) dont nous avons parlé plus haut. S'il manque le délai, "la majoration est considérée comme acceptée" ⁽²⁵⁾. Si la conciliation échoue, le bailleur saisit le juge dans les 30 jours (art. 18 al. 2 AMSL), sinon la majoration est "réputée inadmissible" (art. 28 al. 1 in initio AMSL).
- 3° Pour demander une réduction du loyer en raison de faits nouveaux (baisse du taux hypothécaire, par exemple), le locataire saisit la commission sans être astreint à observer un délai (art. 19 AMSL, a contrario). Néanmoins, s'il a tardé indûment à agir, le juge peut en tenir compte en fixant le moment où la réduction sortit effet (art. 23 al. 2 AMSL) ⁽²⁶⁾. Si aucune entente n'intervient devant la commission, le locataire saisit le juge dans les 30 jours, à peine de péremption (art. 28 al. 1 AMSL).

III. DEUX PROBLEMES PARTICULIERS

Nous retrouvons maintenant deux problèmes dont nous avons différé l'étude : le paiement par la poste et la "réception" de la lettre recommandée.

Le paiement par la poste ⁽²⁷⁾

Nous avons vu plus haut que le locataire en demeure doit rattraper l'arriéré avant l'expiration d'un délai de grâce de 30 jours. A défaut, le bail prend fin irrémédiablement. La date du paiement revêt donc ici une importance capitale. Elle ne soulève pas de difficulté quand le locataire apporte des espèces au bailleur (art. 74 al. 2 ch. 1 et 84 al. 1 CO). Il en va autrement en cas de paiement au compte de chèques postaux du bailleur. Théoriquement, trois opérations peuvent faire date :

- 1° le locataire verse des espèces au guichet de la poste;
- 2° l'office des chèques crédite le compte du bailleur;
- 3° le bailleur reçoit l'avis de crédit ^(27bis).

Pour des raisons théoriques et pratiques ⁽²⁸⁾, avec plusieurs auteurs ⁽²⁹⁾ et certaines cours cantonales ⁽³⁰⁾, nous proposons de retenir la première opération, le versement au guichet.

Pour le Tribunal fédéral, selon un arrêt Bianco c/ Assicuratrice Italiana (1929) ⁽³¹⁾, le paiement n'est parfait qu'au moment où le créancier reçoit l'avis de crédit. Dans un arrêt Genier c/ Luyet (1967) ⁽³²⁾, la cour suprême retient la date de l'écriture au compte du créancier, sans confirmer ni infirmer l'arrêt précédent quant à la réception de l'avis. Enfin, dans un arrêt La B. S.à.r.l. (1979) ⁽³³⁾, le Tribunal fédéral retient la date du versement au guichet (ou celle

de l'expédition d'un avis de virement). Toutefois, rendu sur une question de droit public, le dernier arrêt n'infirmes pas nécessairement les précédents.

A quel moment le paiement par la poste est-il parfait ? Dans l'état actuel de la question, nous ne voulons pas hasarder une réponse.

La "réception" de la lettre recommandée

La fixation du délai au locataire en demeure (art. 265 CO), le congé (art. 267 CO), l'avis de majoration (art. 18 AMSL) sont des actes juridiques de droit privé. Ces actes, nous l'avons vu, sont soumis au principe de la réception. Ils sont parfaits quand le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance. La preuve de la réception incombe à l'expéditeur de l'acte. La lettre recommandée est le moyen classique de s'assurer cette preuve. Faisons donc un détour par le droit postal.

En vertu de l'Ordonnance sur les postes⁽³⁴⁾, le facteur remet la lettre recommandée au destinataire, contre quittance. Si le destinataire est absent, le facteur laisse dans sa boîte aux lettres un avis de retrait : pendant un délai de garde de 7 jours, la lettre pourra être retirée au guichet⁽³⁵⁾. A l'expiration du délai de garde, le pli non retiré est renvoyé à l'expéditeur. Si le destinataire a une case postale, la poste n'y dépose pas la lettre recommandée, mais seulement un avis de retrait : le pli pourra être retiré au guichet, contre quittance, dans les 7 jours⁽³⁶⁾.

Revenons au droit privé. Si le facteur a rencontré le destinataire et lui a remis la lettre recommandée, la "réception" est chose faite. Cela va de soi.

Dans le cas du destinataire absent et dans celui de la case postale, la date de la réception est celle du dépôt de l'avis de retrait, si on peut attendre du destinataire qu'il aille le même jour retirer le pli au guichet ⁽³⁷⁾, sinon le jour (ouvrable) suivant. Il n'importe que le retrait effectif n'ait lieu que plus tard ou n'ait pas lieu du tout. Avec quelques nuances et variantes (mineures) dans la formulation, telle est la règle que la doctrine ⁽³⁸⁾ et la jurisprudence ⁽³⁹⁾ ont déduite du principe de la réception.

A cette notion (relativement) stricte de la réception en droit privé, s'oppose une notion large, admise pour la notification des actes judiciaires. Dans le cas du destinataire absent et dans celui de la case postale, la réception coïncide avec le retrait effectif du pli, ou avec le dernier jour du délai de garde si le retrait n'a pas lieu ⁽⁴⁰⁾.

Dans un arrêt Jordan c/ Sarteur (1969) ⁽⁴¹⁾, le Tribunal fédéral a appliqué la notion élargie de la réception d'un acte de droit privé (celui de l'article 265 CO). Pour autant, l'arrêt ne semblait pas consacrer un revirement de jurisprudence. Il n'avait pas été publié au Recueil officiel. De plus, dans le cas particulier, le choix entre les deux notions était sans importance pour la solution du litige.

L'arrêt S.I. Ciel Bleu "B" c/ Baehler (1981) ⁽⁴²⁾ a une tout autre importance. Les faits sont les suivants : le 31 octobre, le bailleur met à la poste, sous pli recommandé, un avis de majoration (art. 18 AMSL) qui devait être notifié le 5 novembre au plus tard. Le 1er novembre, le locataire étant absent, le facteur dépose un avis de retrait dans sa boîte aux lettres. Le locataire retire la lettre au guichet

le 6 novembre. Selon la notion stricte de la réception, la notification avait eu lieu le 1er ou le 2 novembre, donc en temps utile; selon la notion large, elle avait eu lieu le 6 novembre, donc tardivement. Le Tribunal fédéral la tient pour tardive. Il considère d'une part que la loi ne laisse au locataire qu'un temps de réflexion "extrêmement bref" pour opter entre la continuation et la résiliation du bail; ce laps de temps ne doit pas être écourté ⁽⁴³⁾. D'autre part, le Tribunal fédéral confirme l'arrêt Jordan c/ Sarteur.

Quelle est la portée de l'arrêt S.I. Ciel Bleu ? Vaut-il uniquement pour le cas spécial de l'article 18 AMSL ? Ou vaut-il aussi pour la notification visée à l'article 265 CO (comme dans l'arrêt Jordan) et finalement pour tous les actes juridiques de droit privé, et notamment pour le congé ⁽⁴⁴⁾ ?

Ici aussi, nous ne voulons pas hasarder une réponse.

Conseils au praticien

Actuellement, tant sur le paiement par la poste que sur la réception de la lettre recommandée, la loi est incertaine. Dans ces conditions, quels conseils faut-il donner au praticien ? Nous en proposons deux :

- 1° N'attendez pas le dernier moment. Si vous devez, dans un délai déterminé, faire un paiement ou notifier un acte juridique - un congé par exemple -, prenez une marge suffisante : disons une semaine pour le paiement, deux semaines pour le congé ou tout autre acte juridique ⁽⁴⁵⁾.

2° Si vous ne disposez plus d'une marge suffisante, renoncez aux services de la poste. Pour un paiement, apportez vous-même vos espèces au créancier. Pour une notification, déposez vous-même votre pli dans la boîte aux lettres du destinataire... en vous assurant une preuve de l'opération. Vous vous ferez accompagner d'un témoin idoine ou, mieux encore, d'un officier public (notaire, huissier) habilité à en dresser un constat.

N O T E S

1. Pour les usages locaux (ou l'absence d'usage local), voir SCHMID, n. 34 ad art. 267 CO; GUINAND et KNOEPFLER, FJS 360, p. 9; SJZ 1977, 363.
 2. ZH, OG, SJZ 1972 10 et 1973 262.
 3. ATF Pasquini, 2.10.1944, Rep. 1945 117; NE, Cass. civ., RJN 3 I 165.
 4. Voir art. 78 CO, applicable notamment à l'observation du délai de congé (ATF Pasquini Rep. 1945 117). Voir en sens contraire (report au premier jour non férié qui précède) des décisions concernant la résiliation du contrat de travail : VISCHER, SPR VII/1, § 68 IV n. 9 (p. 410); BL (trib. de district) SJZ 1974 111, No 19.
 5. LF sur la supputation des délais comprenant un samedi, du 21 juin 1963, NRS 173.110.3 ou ROLF 1963 815.
- 5bis La loi vise tant les délais de droit public que les délais de droit privé (BO 1963 E 157).
6. Par ex. le délai de 30 jours visé à l'art. 28 al. 2 AMSL : GMÜR et CAVIEZEL, Mietrecht..., 2ème éd., p. 81.
 7. Voir en ce sens : GE, Cour just., Sem. Jud. 1981, 303.
 8. FF 1962 II 967; BO 1963 N 16, 354, 375; BO 1963 E 157, 240.
 9. SCHMID, n. 25 ad art. 254 et 255 CO.
 10. L'article 13 al. 1 AMSL ne vise pas ce cas.
 11. Le locataire ne peut ni demander la prolongation (art. 267a al. 1 CO, a contrario), ni se prévaloir des cas de nullité du congé prévus par l'AMSL (art. 18 al. 3; 34, 2ème phrase; 28 al. 3, 2ème et 3ème phrase).
 12. Le principe est incontesté. Voir (pour ne pas citer que des ouvrages en français) : ENGEL, Traité des obligations, p. 102 ss GAUCH, SCHLUEP et TERCIER, Partie générale du droit des obligations, No 156; JEANPRETRE, L'expédition et la réception..., SJZ 1973 349; OFTINGER, Jurisprudence du TF sur la partie générale du droit des obligations, No 7.

13. Une formule de bail utilisée à Zurich soumet le congé au principe de l'expédition. Il suffit de poster le congé le dernier jour utile. A notre avis, dans certains cas, la validité de la clause est discutable lorsque le congé est donné par le bailleur (art. 5 et 12 AMSL). Voir ZH, Trib. district, SJZ 1978, 24.
14. Nous assimilons le dépôt dans la case postale du destinataire au dépôt dans sa boîte aux lettres. (voir les considérants de l'ATF au RO 100 III 3, JT 1976 II 73), avec une réserve, toutefois, si le dépôt intervient après les heures habituellement consacrées aux affaires (voir note 37 infra).
15. Il arrive que le fait de la réception soit établi (en raison d'un aveu du destinataire, par exemple), mais pas sa date. L'expéditeur peut alors se prévaloir d'une présomption naturelle selon laquelle la réception intervient un ou deux jours après la consignation : RO 85 II 187 c. 1, JT 1960 78; TG OG, SJZ 1967, 380; voir, par analogie, RO 99 Ib 356, JT 1975 I 587, rés.).
16. JEANPRETRE, La prolongation des baux (Mémoires de la Faculté de droit de Genève, vol. 30), p. 124 n. 103; ajouter : SH, Amtsbericht OG, 1970, 48; RO 107 II 189 c. 3, JT 1981 I 281, rés. Sem. Jud. 1981, 497.
17. Voir ATF Da Rin c/ Girod, du 28.3.1974, Sem. Jud. 1975, 28.
18. Exemple : bail résiliable pour le 31 mai; calculé de quantième à quantième, le "début du délai de congé" tombe sur le 28 février; l'avis de majoration devra être donné le 18 février. Si on inverse les opérations, on tombe sur le 21 février.
19. RO 107 II 189, c. 3, JT 1981 I 281, rés.; voir ZH (Trib. district), Off. féd. du logement, Jurisprudence, fasc. 9, p. 21, No 7.
20. JEANPRETRE, SJZ 1973, 349.
21. JEANPRETRE, SJZ 1973, 349; RO 100 IV 271, JT 1975 IV 159, rés. (lire "Expédié à temps de l'étranger mais parvenu à la poste suisse après l'expiration du délai..., le mémoire est tardif"); RO 106 III 1, c. 2, JT 1981 II 55; SJZ 1975, 147.
22. Récépissé délivré à l'expéditeur d'une lettre recommandée, cachet postal ou tout autre moyen de preuve : RO 106 III 49.
23. RO 101 II 86, JT 1976 91; RO 102 II 252, JT 1977 I 125, rés.; voir RO 104 II 311, JT 1979 I 495.

24. ZH, Jurisprudence Off. féd. du logement, fasc. 5, p. 20, No 13; BE (Nidau), Jurisprudence Off. féd. du logement, fasc. 13, p. 42, No 11; HUNZIKER, Das Verfahren in Mietsachen, 1977, p. 138; GMUER et CAVIEZEL, op. cit., p. 81.
25. La règle figurait en toutes lettres à l'art. 19 in fine AMSL, dans sa version originale (ROLF 1972 II 1535). Elle a disparu lors de la revision de 1977 (ROLF 1977 1269), pour des motifs "d'ordre rédactionnel" (FF 1976 III 866 ss, spéc. 885).
26. GMUER et CAVIEZEL, op. cit., p. 102.
27. WEBER (Rolf H.), Probleme bei der bargeldlosen Erfüllung von Geldschulden, SJZ 1982, 137; JEANPRETRE, Le paiement de la dette au compte de chèques postaux du créancier, SJZ 1968, 145.
- 27bis. Grosso modo, le problème est le même dans le cas du virement postal. Pour lui donner une date, on peut hésiter entre 1) l'expédition de l'ordre de virement, 2) l'écriture au débit du compte de l'expéditeur, 3) l'écriture au crédit du compte du destinataire et 4) la réception de l'avis de virement.
28. Voir notre étude citée à la note 27.
29. GUHL, MERZ et KUMMER, OR, 7e éd., p. 206; GAUCH, SCHLUEP et TERCIER, Partie générale, No 1176; VON TUER et PETER, Allg. Teil, § 55 III n. 28a; contra : WEBER, op. cit. à n. 27 supra.
30. Voir la jurisprudence citée par les auteurs aux notes 27 à 29 supra.
31. RO 55 II 200; voir RO 62 III 12, JT 1937 II 110.
32. RVJ 1 (1967) 424 ou SJZ 1968 146.
33. RO 105 Ia 51, JT 1981 II 60.
34. Ordonnance relative à la loi sur le service des postes, du 1er septembre 1967 (NRS 783.01), art. 70, 71, 153, 156 al. 5, 157, 169 al. 1, litt. b, d et e, 169 al. 2, litt. b.
35. Le jour du dépôt de l'avis n'est pas compté. Si le dernier jour tombe sur un samedi ou un jour férié, le délai expire le jour suivant (Prescriptions de détail du règlement des postes, No 670).
36. Le Tribunal fédéral a renoncé - pour la notification des actes judiciaires - a traiter différemment le cas de la boîte aux lettres et celui de la case postale : RO 103 III 3, JT 1976 II 73.

37. ZR 1936 No 73 : avis de retrait déposé à 21 h.00 dans une case postale; on n'attend pas du destinataire qu'il aille retirer le pli le jour même.
 38. SCHOENENBERGER et JAEGGI, n. 43 ad art. 9 CO; KRAMER, n. 88 ad art. 1 CO; GMUER et CAVIEZEL, op. cit., p. 79.
 39. A la jurisprudence citée par JEANPRETRE, SJZ 1973, 351, n. 31, ajouter : ATF du 12.3.1936, ZR 1936 No 73 (p. 174, 2e colonne, et p. 175); ZH, Cass., ZR 1974 No 93; LU, OG, Max. XI No 10; GE, Cour de justice, Sem. Jud. 1975 518; NE, Cass. civ., RJN 6 I 104.
 40. JEANPRETRE, SJZ 1973 349 ss, spéc. No 5 et les notes; RO 100 III 3, JT 1976 II 73, spéc. cons. 2 in fine et 3 in fine.
 41. Sem. Jud. 1972 56.
 42. RO 107 II 189, JT 1981 I 281, rés.
 43. Voir dans le même sens la jurisprudence genevoise : Jurisprudence, Off. féd. du logement, fasc. 11, No 4, p. 6 et Sem. Jud. 1979 p. 591, Nos 168, 169 et 170.
 44. Voir en ce sens : BS, App., 10.11.1977, BJM 1978 78.
 45. Pour les actes judiciaires, certaines décisions admettent le retrait effectif après l'expiration du délai de garde, quand la poste a tardé à retourner le pli à l'expéditeur : RVJ 1976 28, spéc. 31 et 32; ZR 1973 No 29; voir Max. XII No 10.
-

TERMES ET DELAIS DANS LE BAIL : errata et complément

Errata

- p. 3, 12e ligne. Lire "Nous en rappelons quelques-unes".
- p. 10, 5e ligne depuis le bas. Lire "si le locataire a tardé induement...".
- p. 14, 6e ligne depuis le bas. Lire "Nous en proposons deux".
- note 1, 3e ligne. Lire "p. 5".
- note 11, 4e ligne. Lire "2ème et 3ème phrases".
- note 12, 1ère ligne. Lire "pour ne citer que des ouvrages en français" (biffer "pas").

Complément

Nous signalons deux passages du commentaire de WEBER. (Berner Kommentar, VI.1.4.1), récemment paru :

1. A notre avis (rapport, p. 4 et note 4), si le congé doit être donné (au plus tard) un jour férié, il y a report au premier jour non férié qui suit. Nous mentionnons des décisions en sens contraire : report au premier jour non férié qui précède. WEBER (n. 30 et 31 ad art. 78 CO) défend la seconde solution. Le point est discutable. Le praticien prudent fera bien de suivre WEBER...
2. Le samedi (rapport, p. 4 et notes 5 à 8) n'est pas assimilé à un jour férié pour les délais conventionnels (le délai de congé, par exemple, dans la plupart des cas). WEBER (n. 22 ad art. 78, n. 7 et 11 ad art. 79 CO) rappelle avec raison que les actes juridiques doivent être accomplis "pendant les heures habituellement consacrées aux affaires". D'où il suit, bien souvent, qu'ils ne pourront l'être un samedi (bureaux fermés).