

21.491 - Initiative parlementaire

Computation du délai de contestation d'une résiliation de bail

(déposée le 30 septembre 2021 au Conseil national par le conseiller national Christian Dandrès)

1. Enjeux

L'initiative parlementaire a pour objectif de modifier le système de computation des délais de contestation d'une résiliation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée.

2. Propositions de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de ne pas donner suite à l'initiative.

3. Motifs

Selon la théorie générale de la « *réception absolue* », une manifestation de volonté est valablement communiquée dès que la déclaration se trouve dans la sphère personnelle du destinataire. Ainsi, lorsqu'un congé est notifié par pli recommandé - non distribué - à un locataire, celui est réputé être reçu lorsqu'il peut en prendre connaissance, selon l'avis de retrait.

C'est donc, en principe, le lendemain du dépôt de l'avis de retrait que le pli recommandé est censé avoir été reçu, indépendamment de la date effective de retrait par le locataire.

La jurisprudence déroge à ce principe général à deux reprises, en vue de protéger le locataire dans des situations particulières. C'est ainsi la théorie dite de la « *réception relative* » qui s'applique lorsque :

- *le bailleur notifie une augmentation de loyer ;*
- *le bailleur notifie une lettre comminatoire, préalable à une résiliation pour non-paiement de loyer.*

Dans ces deux situations, s'il n'est pas retiré, le pli recommandé est censé être reçu le lendemain du 7^e jour de garde à la poste.

Le Tribunal fédéral a raison d'insister sur le principe de l'unité de l'ordre juridique en appliquant en matière de droit des contrats la règle générale de la théorie de la réception absolue, et en ne tolérant que de façon restrictive la théorie de la réception relative.

En droit du bail, les exceptions au principe général ne se justifient que si les besoins de protection du locataire l'exigent. Alors qu'un tel besoin de protection est avéré dans les deux cas retenus par la jurisprudence du Tribunal fédéral, il en va différemment dans les cas de résiliation de bail, dans lesquels le locataire bénéficie de suffisamment de temps pour contester son congé, subsidiairement solliciter une prolongation de son bail.