

# **GE\_GERICHTE ACJC/1288/2024 vom 30. Oktober 2024**

GE Cour de justice, 2024-10-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1288\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1288_2024)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1288/2024 du 30 octobre 2024

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1288/2024 del 30 ottobre 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2). Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être

- 8/16 -

C/348/2021 donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le contrat de bail liant les parties n'a pas été versé à la procédure. Il est vraisemblable que le loyer du studio s'élève à plus de 500 fr. par mois, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (500 fr. x 12 x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.4**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

## **E. 2**

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO en retenant que les conditions formelles et matérielles d'une résiliation anticipée pour violation du devoir de diligence étaient remplies. Elle fait grief aux premiers juges de ne pas avoir procédé à une

administration complète des preuves, en se contentant de soumettre, aux témoins déjà auditionnés, leurs déclarations, sans poser de nouvelles questions à ceux-ci. Elle se plaint également de l'absence de preuve, par la bailleresse, de l'envoi de la protestation écrite du 24 novembre 2020. Par ailleurs, la procédure n'avait pas permis de prouver qu'elle aurait persisté à enfreindre son devoir de diligence dans le délai fixé par la bailleresse. Enfin, les premiers juges avaient à tort considéré que le maintien du bail était insupportable. Le Tribunal a retenu que les conditions formelles d'une résiliation anticipée pour violation du devoir de diligence (art. 257f al. 3 CO) étaient remplies, les nuisances reprochées n'ayant, malgré la mise en demeure, pas cessé. Les témoins auditionnés avaient confirmé que les cris provenaient de l'appartement de l'appelante, de même que la teneur des pétitions adressées à la régie. Par son comportement, l'appelante avait non seulement dérangé ses voisins, mais également les habitants de l'immeuble voisin. Quand bien même la seule plainte parvenue à la régie dans le délai comminatoire avait été faite par un habitant de l'immeuble voisin et qu'il ne résultait pas des témoignages un événement particulier entre la mise en demeure et le congé, le comportement de l'appelante ne s'était pas modifié durant la période en cause, les témoins ayant confirmé que les nuisances perduraient encore au jour de leur audition. La régie avait par ailleurs reçu plusieurs plaintes postérieurement à la résiliation du bail. La

- 9/16 -

C/348/2021 récurrence et la persistance des nuisances atteignaient un degré de gravité suffisant pour justifier une résiliation anticipée du bail.

### **E. 2.1**

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer (art. 253 CO). Le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 1 et 2 CO). Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles générales de l'art. 107 CO relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1; 4A\_347/2016, du 10 novembre 2016, consid. 3.1.1).

### **E. 2.2**

La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1; 4A\_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; consid. 5.1.1; 4A\_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 5.1.1; 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2

et les arrêts cités).

### **E. 2.2.1**

Le comportement du locataire (condition n° 1) doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5; 123 III 124 consid. 2a). La violation du devoir de diligence et le manque d'égards envers les voisins (1ère condition) peut consister notamment dans des excès de bruit, en particulier le non-respect du repos nocturne qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires, et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes (ATF 136 III 65 consid. 2.5). Il importe peu que ces excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement, dont il répond (arrêts du Tribunal

- 10/16 -

C/348/2021 fédéral 4A\_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 5.1.2; 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; 4A\_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2). Le manquement reproché au locataire doit atteindre une certaine gravité (ATF 134 III 300, consid. 3.1). L'application de l'art. 257f al. 3 CO suppose que la violation par le locataire de son devoir de diligence rende le maintien du contrat insupportable pour le bailleur (condition n° 4). Comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut en effet que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 5.1.3). L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert encore un avertissement au locataire (condition n° 2), ainsi que la persistance de la violation du contrat par celui-ci (condition n° 3). Le bailleur doit encore observer un délai de préavis de trente jours pour la fin d'un mois pour sa résiliation (condition n° 5). La résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 257f al. 3 CO présente ainsi des garanties suffisantes de protection sociale des locataires en cas de violation du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1.3).

### **E. 2.2.2**

C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité (ATF 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_270/2001 du 26 novembre 2001). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les faits au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine p. 62; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_67/2016 du

### **E. 2.3**

Conformément à la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, le fardeau de la preuve de la notification d'un acte et de la date à laquelle celle-ci a été effectuée incombe en principe à celui qui entend en tirer une conséquence juridique. (ATF 122 I 97 consid. 3b; 114 III 51 consid. 3c et 4). Dans le cas présent, c'est le bailleur qui supporte les conséquences de l'absence de preuve, ce qui signifie que si la notification même, ou sa date, sont contestées et qu'il existe effectivement un doute à ce sujet, il convient de se fonder sur les déclarations du destinataire de l'envoi (ATF 103 V 63 consid. 2a p. 65; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.1). Un envoi recommandé est réputé notifié à la date à laquelle son destinataire le reçoit effectivement. Lorsque ce dernier ne peut pas être

atteint et qu'une invitation à retirer l'envoi est déposée dans sa boîte aux lettres ou dans sa case postale, la date du retrait de l'envoi est déterminante (ATF 134 V 49 consid. 4 et les références). La fiction de la notification à l'échéance du délai de garde suppose

- 11/16 -

C/348/2021 que l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire et qu'il soit arrivé par conséquent dans sa sphère privée (ATF 127 I 31 consid. 2a/aa; 116 III 59 consid. 1b et les références; arrêts du Tribunal fédéral 1B\_462/2016 du

#### **E. 2.4**

En l'espèce, l'appelante soutient que l'intimée n'avait pas apporté la preuve de l'envoi du pli contenant la mise en demeure. L'intimée a versé à la procédure la copie de l'avis comminatoire, comprenant le numéro de suivi du recommandé. Il résulte par ailleurs du "Track and Trace" que l'appelante a été avisée par la Poste le 25 novembre 2020 de ce que l'envoi pouvait être retiré, ce qu'elle a fait le 3 décembre 2020. Les griefs de l'appelante en lien avec l'absence du numéro du recommandé sur l'avis qui lui a été adressé ne lui sont d'aucun secours. Ce numéro figurait d'ailleurs sur l'enveloppe contenant la mise en demeure, qu'elle a reçue, enveloppe qu'elle n'a pas versée à la procédure. La présomption selon laquelle l'employé postal a correctement inséré l'avis de retrait dans la boîte à lettres est

- 12/16 -

C/348/2021 ainsi applicable. L'appelante n'a fait valoir aucun fait permettant de remettre en cause cette présomption. Elle n'a en particulier pas allégué qu'aucun avis n'aurait été distribué dans sa boîte aux lettres, ni que des erreurs d'acheminement arrivaient régulièrement. Il résulte au contraire du dossier que l'appelante a retiré son pli auprès de la Poste, ce qui démontre qu'elle en a pris possession, partant de l'avis comminatoire. C'est en vain que l'appelante se plaint d'une violation de son droit à la preuve. En effet, lors de la ré audition de deux témoins déjà entendus, le Tribunal a soumis à ceux-ci leurs déclarations portées au procès-verbal de l'audience du \_\_\_\_\_ février 2022. Les parties ont eu l'occasion de poser des questions auxdits témoins, puisque l'une d'entre elle à tout le moins a été expressément portée au procès-verbal du \_\_\_\_\_ janvier 2024. Il ne résulte par ailleurs pas de celui-ci que le conseil de l'appelante se serait plaint, à cette occasion, de ce que les précédentes déclarations des témoins leur étaient remises, en vue de leur confirmation ou de leur infirmation. Le conseil de l'appelante a, de plus, demandé la correction du procès-verbal (ce à quoi le Tribunal a fait droit) sans faire mention d'une violation alléguée de son droit à la preuve. Par conséquent, aucun reproche ne peut être adressé aux premiers juges au sujet de la ré audition des témoins. Autre est la question de la force probante des témoignages, qui sera traitée ci-après. L'appelante tente de soutenir que la Cour aurait annulé le jugement du Tribunal du \_\_\_\_\_ décembre 2022 au motif que l'audience tenue le \_\_\_\_\_ février 2022 en "était l'origine". La Cour n'a toutefois pas considéré que les auditions des témoins ayant déposé à cette occasion étaient viciées ou incomplètes. Elle a retenu que le Tribunal n'avait pas fourni d'explications quant aux modifications intervenues dans ses diverses compositions, alors qu'une explication s'imposait sur ce point. Il ne saurait être déduit que les témoignages ne pouvaient pas être pris en compte par le Tribunal. Le grief de l'appelante tombe dès lors à faux. L'appelante reproche au Tribunal une constatation inexacte des faits. En réalité, elle se plaint d'une mauvaise appréciation des preuves, grief qui sera examiné infra.

Il est constant que E\_\_\_\_\_, locataire d'un studio situé sur au même étage que le studio de l'appelante, s'est adressée le 9 octobre 2020 à la régie pour se plaindre de nuisances (forts cris, tapage nocturne contre les murs) provenant de cette dernière, courrier contresigné par cinq autres locataires de l'immeuble en cause, dont J\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_. Lors de son audition en qualité de témoin le \_\_\_\_\_ février 2020, elle a confirmé les nuisances générées par l'appelante, survenant de jour comme de nuit. Le témoin a, à cette occasion, souligné que même si lesdites nuisances étaient moindres depuis quelques temps, elle avait continué à subir les cris de l'appelante. Elle a par ailleurs confirmé ses déclarations lors de son audition par le Tribunal le \_\_\_\_\_ janvier 2024. Si elle a, certes, déclaré avoir

- 13/16 -

C/348/2021 personnellement rédigé le courrier du 9 octobre 2020, de même que la pétition du 17 novembre 2020 et le pli adressé à la régie le 3 mars 2021, avec l'aide de J\_\_\_\_\_, alors qu'elle avait lors de sa précédente audition (février 2022) déclaré qu'elle avait fait rédiger les courriers par une tierce personne, en raison de son mauvais niveau de français, il ne peut être retenu, comme le soutient l'appelante, que son témoignage ne serait pas fiable. D'une part, ces contradictions ne remettent pas en cause les nuisances subies par le témoin, qu'elle a attestées et confirmées. D'autre part, ces imprécisions peuvent être dues à l'écoulement du temps (en l'occurrence plus de deux ans entre les deux auditions). Le témoin a par ailleurs déclaré qu'elle s'était rendue avec J\_\_\_\_\_ chez d'autres voisins afin qu'ils signent la pétition. Les locataires de l'immeuble voisin (sis rue 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_) avaient également signé ladite pétition, à leur demande, après qu'ils se soient rendus dans l'immeuble en cause pour se plaindre des nuisances qu'ils subissaient.

Il résulte également du courrier que le 19 novembre 2020, F\_\_\_\_\_, habitant dans l'immeuble sis rue 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, a adressé à la régie qu'il s'est plaint des cris provenant du logement de l'appelante, en particulier la nuit, qui perturbaient son sommeil. Il a joint à son courriel une pétition (17 novembre 2020) signée par douze voisins, dont E\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_. S'il se justifie de retenir, comme le fait valoir l'appelante, que ce courrier électronique a valeur d'allégué de partie, dont la valeur probante est restreinte (ATF 141 III 433 consid. 2.5.3, SJ 2016 162, RSPC 2016 33 ; RSPC 2018 31), dès lors que l'intéressé n'a pas été entendu en qualité de témoins, il convient également de prendre en considération la pétition jointe, dont la teneur a été confirmée par les témoins E\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ lors de leurs auditions.

Le témoin L\_\_\_\_\_ a pour sa part confirmé la véracité des faits mentionnés dans la pétition et les courriers adressés à la régie les 9 octobre 2020 et 3 mars 2021. Bien que ses déclarations ne soient pas claires quant à la présence du texte dactylographié sur lesdits courriers, et qu'il ait exposé que le courrier du 9 octobre 2020 lui avait été soumis par E\_\_\_\_\_ et la pétition par un locataire de l'immeuble voisin, ce qui ne correspond pas au témoignage de E\_\_\_\_\_, il a confirmé, lors de ses deux auditions, que l'appelante criait la nuit, ajoutant expressément que cela le dérangeait la nuit (peu importe qu'il ait ensuite déclaré, soumis à une question supplémentaire du conseil de l'appelante dont il a exprimé qu'il ne la comprenait pas, qu'il n'était pas dérangé par l'appelante, puisqu'il a aussitôt ajouté qu'il ne l'était pas la journée, ne se trouvant pas à son domicile) et le réveillait. Il a ainsi confirmé l'existence de nuisances provenant de l'appelante. Quand bien même ce témoin n'a pas pu fournir de précisions quant aux dates lors desquelles l'appelante a causé des nuisances, et en particulier durant le délai comminatoire, le témoin J\_\_\_\_\_ a déclaré que les nuisances causées par l'appelante n'avaient pas cessé à la suite de la pétition du 17

novembre 2020. Le

- 14/16 -

C/348/2021 jour de son audition (6 septembre 2022), la situation n'avait pas changé, l'appelante continuant à crier, tous les jours et soirs. Les cris les plus intenses avaient lieu la nuit, en particulier vers 3h00. Elle a confirmé être dérangée par ces comportements.

Au vu de l'ensemble de ce qui précède, les nuisances reprochées à l'appelante ont été démontrées, tant dans leur ampleur que dans leur durée. Comme l'a retenu à bon droit le Tribunal, le comportement adopté par l'appelante n'a pas seulement nui aux autres habitants de l'immeuble en cause, mais également aux occupants de l'immeuble voisin, ce qui met en exergue l'intensité des nuisances. Malgré l'avis comminatoire, l'appelante n'a pas cessé de violer son devoir de diligence. Même si les faits postérieurs à la résiliation ne sont pas pertinents pour trancher la question de l'efficacité du congé, ils dénotent toutefois de l'attitude de l'appelante, qui persiste, depuis plusieurs années, à déranger son voisinage, de jour comme de nuit, sans égard pour celui-ci. Tant l'intensité, la récurrence et la persistance des comportements incommodants adoptés par l'appelante atteignent le degré de gravité suffisant pour fonder une résiliation extraordinaire du bail.

## **E. 2.5**

C'est par conséquent à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient réunies et ont déclaré efficace le congé notifié le 15 décembre 2020 pour le 31 janvier 2021. Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé. 3. L'appelante soutient que le congé serait contraire aux règles de la bonne foi, l'intimée lui ayant accordé un "sursis" avant de procéder à la résiliation du bail. Dès lors que la procédure n'avait pas permis de démontrer la persistance de ses comportements durant le délai comminatoire, le congé doit être annulé. 3.1 Sur le principe, un congé extraordinaire fondé sur l'art. 257f al. 3 CO demeure annulable sur la base des art. 271 et 271a CO; l'art. 271a al. 3 let. c CO ne prévoit une exception que dans les cas prévus à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO, ce qui est suffisamment explicite. Il n'en demeure pas moins qu'il faut des circonstances particulières pour qu'un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO soit annulé; pareille annulation ne sera que très rarement admise si le congé respecte les conditions de l'art. 257f CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 6.2.1 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 6.2; cf. aussi LACHAT/BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd. 2021, n° 11 ad art. 257f CO et n° 3 ad art. 271 CO; HIGI/BÜHLMANN, in Zürcher Kommentar, 5e éd. 2022, n° 25 ad art. 271 CO; LACHAT ET ALII, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 948 n° 1.5)

3.2 Le grief de l'appelante frise la témérité. Comme il a été retenu sous consid. 2.4, l'intimée a démontré que l'appelante avait violé son devoir de diligence, qu'elle a persisté dans ses comportements inadéquats, en dépit de la

- 15/16 -

C/348/2021 mise en demeure qui lui avait été notifiée, et que l'appelante persiste dans son attitude créant d'importantes nuisances pour ses voisins. Dans ces circonstances, le congé ne peut pas être considéré comme contraire aux règles de la bonne foi. L'appelante ne fait par ailleurs valoir aucune autre circonstance à cet égard. Infondé, le grief de l'appelante sera rejeté.

Il s'ensuit que le jugement sera confirmé. 4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 16/16 -

C/348/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 mars 2024 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/163/2024 rendu le 9 février 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/348/2021-20. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2

## **E. 7**

décembre 2016 consid. 2; 4A\_321/2014 du 27 mars 2015 consid. 5). La jurisprudence établit une présomption de fait - réfragable - selon laquelle l'employé postal a correctement inséré l'avis de retrait dans la boîte à lettres ou la case postale du destinataire et que la date de ce dépôt, telle qu'elle figure sur la liste des notifications, est exacte (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_28/2015 du 22 mai 2015 consid. 3.1.2; 6B\_463/2014 du 18 septembre 2014 consid. 2.2; 8C\_412/2011 du 30 avril 2012 consid. 3.2). Le Tribunal fédéral a considéré que la présomption du dépôt régulier de l'avis de retrait était renversée dans un cas où des erreurs de distribution des avis de retrait dans les cases postales avaient eu lieu à plusieurs reprises au sein de l'office de poste en question, lorsque la mention "avisé pour retrait" ne figurait pas dans le résultat des recherches effectuées par la Poste au moyen du système "Track & Trace", ou encore lorsque la date du dépôt de l'avis de retrait enregistrée dans le système "Track & Trace" ne correspondait pas à la date du dépôt effectif de dit avis dans la case postale du conseil du recourant (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_838/2017 du 19 mars 2018 consid. 3.2.1; 5A\_28/2015 du 22 mai 2015 consid. 3.1.2 et les références). L'avis comminatoire doit parvenir au locataire (art. 257d al. 1 CO). Selon le principe de la réception, une déclaration écrite est considérée comme parvenue à son destinataire lorsqu'elle est entrée dans sa sphère d'influence, de sorte qu'il a la possibilité d'en prendre connaissance. En ce qui concerne l'avis comminatoire de l'art. 257d CO envoyé par une lettre signature (ou recommandée) qui ne peut pas être remise directement au destinataire, la lettre est réputée reçue le jour où le destinataire va la chercher à la poste ou, à défaut, le dernier jour du délai de garde s'il devait s'attendre à la recevoir (ATF 119 II 147 consid. 2). L'application de cette règle présuppose toutefois qu'un avis de retrait correspondant ait été mis dans la boîte aux lettres ou dans la case postale; à défaut, on ne saurait reprocher au

destinataire de ne pas être allé chercher la lettre signature et considérer qu'il l'a reçue le dernier jour de garde alors qu'il ne pouvait en connaître l'existence (cf. p. 34).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.