

GE_GERICHTE ACJC/1495/2023 vom 13. November 2023

GE Cour de justice, 2023-11-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1495_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/1495/2023 du 13 novembre 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/1495/2023 del 13 novembre 2023

Erwägungen

E. 1

CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). 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).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 400'000 fr. La valeur litigieuse (400'000 fr. x 3) est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 13/21 -

C/19464/2018

E. 1.3

L'appel a été interjeté en temps utile, compte tenu des fêtes judiciaires (art. 145 al. 1 let. c CPC), et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al.

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 soutient que la résiliation de bail du 26 décembre 2018 serait nulle au motif qu'elle serait contraire à la bonne foi dans la mesure où l'intimée savait que les deux gérants de la société se trouvaient en détention et qu'elle ne pouvait dès lors adresser ladite résiliation au siège de la société. Elle était, en outre, alors représentée par Me T_____.

E. 2.1

Selon l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé. La communication du congé obéit en droit du bail à la théorie de la réception absolue (ATF 143 III 15 consid. 4.1; 140 III 244 consid. 5; 137 III 208 consid. 3.1.2; 118 II 42 consid. 3; 107 II 189 consid. 2). La résiliation du bail est une décision unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat, qui est soumise à réception. La théorie de la réception absolue implique que le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté, soit la résiliation du bail, est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance. Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire 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 jour (ATF 143 III 15 consid. 4.1; 137 III 208 consid. 3.1.2). En principe, le congé est valablement notifié par le bailleur à l'adresse de correspondance indiquée dans le contrat de bail, laquelle correspond en général à l'adresse de l'objet loué dans les baux d'habitation. En cas d'absence de longue durée, il revient au locataire de s'organiser afin de pouvoir prendre connaissance de sa correspondance, et, le cas échéant, d'informer le bailleur de l'adresse à laquelle il peut être atteint. Dans ce cas, le bailleur qui sait que le locataire n'est pas atteignable à l'adresse du bail mais à une autre adresse de notification et que

- 14/21 -

C/19464/2018 cette adresse lui a été communiquée par le locataire, commet en règle générale un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) s'il se prévaut néanmoins d'une notification à l'adresse du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.2; 4A_74/2011 du 2 mai 2011 consid. 3; BOHNET, Bail et notification viciée, in: Newsletter Bail.ch juillet 2011).

E. 2.2

En l'espèce, la bailleuse a adressé la résiliation de bail du 26 décembre 2018 à l'appelante à l'adresse des locaux loués, comme elle devait le faire en application du principe général applicable en la matière. H_____ SA avait certes connaissance de la détention provisoire des représentants de la locataire à cette date. Ladite détention durait toutefois, à cette date, depuis une vingtaine de jours, soit un délai suffisant pour permettre aux précités et à l'appelante de s'organiser pour réceptionner son courrier. De plus, les représentants de la locataire devaient s'attendre, avant même leur mise en détention, à ce que des actes soient notifiés à la société locataire de la part de la bailleuse. En effet, cette dernière l'avait mise en demeure, par courrier du 23 octobre 2018, soit avant la mise en détention de ses représentants intervenue le 5 décembre 2018, de s'acquitter dans un délai de 60 jours du loyer en 100'000 fr. correspondant au premier trimestre pour la location de l'HÔTEL

C_____ dû le 30 septembre 2018, précisant ne pas être liée par le courrier reportant cette échéance. Quelques jours plus tard, la bailleuse a procédé à la résiliation du bail portant cette fois sur les locaux de l'AUBERGE N_____, en raison du non-paiement des arriérés de loyer. Dès lors, les représentants de la locataire connaissaient la position de la bailleuse quant au paiement du loyer de l'HÔTEL C_____ et du fait qu'à défaut de paiement, elle engagerait une procédure judiciaire puisqu'elle l'avait fait pour l'autre établissement. En tout état de cause, la détention des gérants de la société n'excluait pas, même sans que des mesures particulières soient prises, que d'autres personnes soient habilitées à recevoir le courrier recommandé contenant la résiliation de bail, telle une employée, soit en l'occurrence la comptable de la société et mère de E_____. Le Tribunal l'a d'ailleurs relevé, sans que l'appelante ne le conteste de manière motivée. Concernant une éventuelle obligation d'adresser la résiliation de bail à Me T_____, celui-ci avait informé la bailleuse, le 5 décembre 2018, par deux plis séparés, être chargé de la défense de l'appelante, avec élection de domicile en son étude, référence faite aux procédures pendantes en annulation des résiliations fondées sur l'existence d'une sous-location non autorisée (causes C/19464/2018 et C/4_____/2018). L'élection de domicile ne concernait dès lors pas la résiliation de bail pour défaut de paiement, alors même que celle-ci avait été précédée par l'envoi, le 23 octobre 2018, soit antérieurement au courrier de Me T_____ du

E. 5

Au vu de ce qui précède, le jugement sera confirmé dans son intégralité.

- 19/21 -

C/19464/2018

E. 6

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 20/21 -

C/19464/2018

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er février 2023 par A_____ SARL contre le jugement JTBL/984/2022 rendu le 21 décembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19464/2018. 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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

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.

- 21/21 -

C/19464/2018 Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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