

GE_GERICHTE ACJC/1498/2015 vom 26. Februar 2015

GE Cour de justice, 2015-02-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1498_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1498/2015 du 26 février 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1498/2015 del 26 febbraio 2015

Erwägungen

E. 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 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; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du

E. 2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 8/11 -

C/24036/2010

E. 3

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'il était de la plus grande vraisemblance que l'avis litigieux adressé le 31 août 2010 au domicile privé du locataire ne soit pas parvenu dans la sphère d'influence de celui-ci, de sorte que le congé devait être déclaré nul.

E. 3.1

Lorsqu'un délai de droit matériel court à partir de la communication d'une manifestation de volonté, il faut appliquer la théorie de la réception absolue : 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 représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance. Ainsi, en particulier, lorsque l'agent postal n'a pas pu remettre le pli recommandé 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 jour (ATF 140 III 244 consid. 5.1).

La preuve de la réception du congé incombe à son auteur. En cas d'envoi sous pli recommandé, il doit à tout le moins prouver que son destinataire a reçu l'avis de retrait. Selon la jurisprudence, l'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux. Il appartient au destinataire de renverser cette présomption (arrêts du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.2; 1P.505/1998 du 28 octobre 1998 consid. 2c, in SJ 1999 I 145); une vraisemblance prépondérante suffit (arrêt du Tribunal fédéral 2C_780/2010 du 21 mars 2011 consid. 2.4, in RF 2011 518). La possibilité théorique d'une faute de la poste, toujours existante, ne suffit pas à renverser la présomption, tant qu'il n'y a pas des indices concrets d'une faute (arrêts du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2; 6B_940/2013 du 31 mars 2014 consid. 2.1.1). Lorsque le destinataire ne reçoit pas le congé (ou à tout le moins un avis l'invitant à retirer le pli à la poste), le congé est nul (CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, in 9e Séminaire sur le droit du bail, 1996, p. 14).

E. 3.2

En l'occurrence, il est établi que le pli du 31 août 2010 a fait l'objet d'un avis de retrait du 1er septembre 2010.

Il est ainsi présumé que l'avis en question a été déposé dans la boîte aux lettres de l'intimé.

Pour renverser cette présomption, ce dernier a allégué qu'il arrivait régulièrement que les locataires trouvent des avis de retrait de plis recommandés sur leurs boîtes aux lettres et non dans celles-ci, qu'il s'était adressé à la poste pour une

- 9/11 -

C/24036/2010 réclamation à ce sujet en juillet 2010 et que l'employée de la poste avait expressément admis avoir posé l'avis de retrait du pli comportant la résiliation du bail sur les boîtes aux lettres et non dans sa boîte.

S'agissant du premier de ces allégués, il est résulté des déclarations des témoins habitant l'immeuble que les problèmes de distribution postale tenaient à ce que ceux-ci trouvaient dans leur boîte aux lettres du courrier destiné à autrui (témoins G_____, I_____, J_____, K_____), ou des avis de retrait scotchés sur la porte d'entrée (déclaration _____, témoin K_____), parfois par terre ou dans la poubelle (témoin K_____). Le témoin K_____ a également relevé avoir vu le facteur poser des lettres sur les boîtes aux lettres. Aucune déposition n'indique de période précise au cours de laquelle les constatations ont été opérées, si ce n'est celle du témoin I_____ qui évoque l'année 2010.

En ce qui a trait au deuxième allégué, rien de précis ne peut être déduit de la réclamation de l'intimé auprès de la poste, vu sa date largement antérieure à l'avis litigieux et son libellé

("avisé sans avoir sonné") qui, bien que peu limpide, n'évoque pas une règle connue en matière de distribution d'avis de retraits, dont la violation pourrait être reprochée à un agent postal. Enfin, la preuve stricte du dernier des allégués précités n'a finalement pas été apportée, ainsi que le relève justement l'appelante. L'employée en question, entendue en qualité de témoin par le Tribunal, a en effet déclaré n'avoir eu aucun souvenir quant au sort de l'avis de retrait du recommandé daté du 1er septembre 2010, avoir établi une attestation inexacte sous pression de l'intimé, et n'avoir jamais déposé un tel avis sur les boîtes aux lettres. Il n'en demeure pas moins que si cette employée a contesté déposer des avis de retrait sur les boîtes aux lettres, elle a, en revanche, et bien que sans se souvenir de l'avis en question, elle-même évoqué la possibilité d'avoir déposé celui-ci par erreur dans la boîte d'un voisin, révélant de la sorte qu'elle était consciente de commettre parfois une telle confusion.

Joint aux déclarations des témoins précitées qui évoquent aussi de telles confusions, cet élément représente un indice que la distribution du courrier simple et des avis de retrait était, du fait de l'employée postale, peu fiable dans l'immeuble habité par l'intimé, puisque ceux-ci se retrouvaient parfois ailleurs que dans la boîte aux lettres de leur destinataire.

Ainsi, sous l'angle de la vraisemblance prépondérante que le Tribunal fédéral reconnaît comme suffisante en la matière, un comportement incorrect concret de l'agent postal peut être retenu. Les premiers juges étaient dès lors fondés à considérer que l'intimé, destinataire de la résiliation, est parvenu à renverser la présomption liée à la réception de celle-ci, et que, partant, le congé devait être déclaré nul.

- 10/11 -

C/24036/2010

En conséquence, la décision entreprise sera confirmée.

E. 4

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 11/11 -

C/24036/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 avril 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/247/2015 rendu le 26 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24036/2010-4 B. 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; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, 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.

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.