

# **GE\_GERICHTE ACJC/1554/2014 vom 17. Dezember 2014**

GE Cour de justice, 2014-12-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1554\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1554_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1554/2014 du 17 décembre 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1554/2014 del 17 dicembre 2014

## **Erwägungen**

### **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). 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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

- 9/16 -

C/19756/2011 Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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 et 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. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 20'280 fr. En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (20'280 fr. x 3 = 60'840 fr.). A ce montant, il y a lieu d'ajouter une somme de 14'570 fr. (31 mois x 470 fr.) relative aux dommages-intérêts réclamés par les bailleuses consécutivement au maintien du locataire dans l'appartement concerné après l'expiration du bail. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.3**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. 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. La partie adverse peut former appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). Les conditions de recevabilité de l'appel joint doivent remplir, mutatis mutandis, les exigences prévalant pour l'appel principal (art. 311 al. 1 CPC), ce qui vaut en particulier en ce qui concerne la motivation (JEANDIN, op. cit., n. 4 ad art. 313 CPC). L'appel joint est quant à lui irrecevable en tant qu'il n'est nullement motivé. Quoi qu'il en soit, même s'il eût été recevable, les bailleresse n'auraient pas obtenu leurs conclusions sur appel joint, tel que cela sera examiné ci-après (ch. 4 ci-après).

- 10/16 -

C/19756/2011

#### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

#### **E. 2**

juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 consid. 1.1 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1).

#### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

#### **E. 2.2**

En l'espèce, le locataire a produit deux nouvelles pièces en appel, soit deux courriers des 4 et 8 novembre 2011. Ces pièces sont irrecevables, en tant qu'elles ont été déposées avec retard, puisqu'elles pouvaient d'ores et déjà être produites devant les premiers juges. L'appelant n'a donc pas fait preuve de la diligence requise en produisant ces pièces seulement au stade de l'appel. Celles-ci seront écartées de la procédure. Lors du dépôt de leur mémoire de réponse à l'appel et d'appel joint, les bailleresse ont produit de nombreuses pièces, dont certaines font partie de la procédure devant les premiers juges, de sorte qu'elles ne sont pas nouvelles. S'agissant des autres pièces à l'exception de la pièce produite sous lettre U1, elles sont toutes irrecevables, en tant qu'elles ont été déposées avec retard, puisqu'elles pouvaient être produites devant les premiers juges. Les bailleresse n'ont donc pas fait preuve de la diligence requise en déposant ces pièces seulement au stade de l'appel. Celles-ci seront donc écartées de la procédure. Seule la pièce nouvelle produite sous référence U1 est recevable, en tant qu'elle est datée du 23 janvier 2014, soit postérieurement à la communication du jugement querellé. Celle-ci sera donc intégrée à la procédure.

#### **E. 3.1**

L'appelant fait grief aux premiers juges de n'avoir pas constaté la nullité de la notification du congé du 12 avril 2012, en tant que les bailleresse ont notifié le congé en violation de l'élection de domicile faite en faveur de l'ASLOCA, qu'il n'avait reçu qu'une copie de ce congé par le Tribunal, de sorte que le congé ne l'avait pas atteint, et qu'il ne pouvait pas s'attendre à la notification d'un nouveau congé relatif à l'appartement concerné. En notifiant le congé du 12 avril 2012 à l'adresse de l'appartement, les bailleresse avaient également violé l'art. 2 al. 2 CC interdisant l'abus de droit, celles-ci étant au courant de l'absence du locataire durant tout le mois d'avril.

### **E. 3.2**

Aux termes de l'art. 266l al. 1 et 2 CO, le congé des baux d'habitation doit être donné par écrit au moyen d'une formule agréée par le canton, laquelle indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou deman-

- 11/16 -

C/19756/2011 der la prolongation du bail. Le congé qui ne satisfait pas aux conditions de forme prévues à l'art. 266l est nul (art. 266o CO). Un congé nul est un congé affecté d'un vice grave qui le prive de tout effet juridique. La nullité doit être prévue par une disposition légale ou découler de son sens et de son but (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 726). La partie qui veut contester le congé doit, sous peine de forclusion, saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé (ATF 133 III 175 in SJ 2007 I p. 387). Cette disposition vise le cas où la partie fait valoir que le congé est annulable au sens des articles 271 et 271a CO. Si la partie invoque la nullité ou l'inefficacité du congé, la jurisprudence a admis qu'elle n'était pas obligée de saisir l'autorité de conciliation dans le délai légal et que la nullité ou l'inefficacité pouvait en principe être constatée en tout temps par toute autorité valablement saisie, soit essentiellement l'autorité chargée de prononcer l'expulsion (ATF 121 III 156 consid. 1).

### **E. 3.3**

La résiliation du bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat soumise à réception (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 3.1.1 in SJ 2011 I p. 293; LACHAT, *op. cit.*, p. 638; BOHNET/MONTINI, *Le droit du bail à loyer, Commentaire pratique*, Bâle, 2010, n. 3 et 4 ad art. 266a CO). Le Tribunal fédéral a confirmé sa jurisprudence selon laquelle la réception du congé obéit toujours en droit du bail au système de la réception absolue. Il a ainsi rappelé à cet égard que, selon la théorie de la réception absolue, le point de départ du délai pour contester une résiliation de bail correspond au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci soit à même d'en prendre connaissance. S'agissant d'une lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire ou au 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 137 III 208 consid. 3.1.2 et les références citées). Le destinataire supporte exclusivement le risque que l'avis parvenu dans sa sphère d'influence l'atteigne effectivement, précisément en cas d'absence, par exemple lors de vacances, et c'est à lui qu'il appartient de prendre les mesures

appropriées à cet effet (ATF 118 II 42 consid. 3b; ACJC/1312/2008 du 3 novembre 2008 et références citées). Selon la jurisprudence, en droit matériel, la communication est toutefois considérée comme non avenue si l'auteur de l'envoi sait que le desti-

- 12/16 -

C/19756/2011 nataire est en vacances ou absent (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_120/2014 du 19 mai 2014 consid. 5.2). Les parties peuvent également se faire représenter pour recevoir le congé. Par exemple, si le bailleur est représenté par un gérant d'immeuble, le congé doit être adressé à ce dernier. Le contrat de bail le prévoit d'ordinaire (clause stipulant que toute la correspondance doit être adressée à la régie), mais cela peut également résulter des circonstances (pendant toute la durée du contrat, le locataire n'a été en contact qu'avec le gérant d'immeuble) (LACHAT, op. cit., p. 626). La preuve de la réception du congé (quant à son existence et à son moment) appartient à l'auteur de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_39/2007 du 9 mai 2007 consid. 4; BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 11 ad art. 266a CO). De même en est-il, en cas d'envoi par pli recommandé, de la preuve que le destinataire a bel et bien reçu l'avis de retrait (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_39/2007 du 9 mai 2007 consid. 3.1; BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 12 ad art. 266a CO). A cet égard, le dépôt de l'avis de retrait dans la boîte aux lettres ou la case postale du destinataire est présumé aussi longtemps qu'il n'existe pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect de l'employé de la poste. La fiction de la notification ne vaut que si le destinataire devait s'attendre, avec une certaine probabilité, à recevoir une communication. Il appartient dès lors au destinataire d'établir l'absence de dépôt régulier de l'avis (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.2, 4A\_39/2007 du 9 mai 2007 consid. 2.2, 1P.505/1998 du 28 octobre 1998 consid. 2c, in SJ 1999 I p. 145; BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 12 ad art. 266a CO).

#### **E. 3.4**

Chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi. L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 1 et 2 CC). La résiliation de bail qui consacre un abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) est seulement annulable. La doctrine majoritaire et le Tribunal fédéral considèrent que les art. 271 et 271a CO constituent des cas particuliers d'application de l'art. 2 CC et que dans ce domaine il n'y plus de place pour la nullité du congé (ATF 133 III 175 consid. 3; LACHAT, op. cit., p. 728). La protection accordée par l'article 271 alinéa 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement et attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse

- 13/16 -

C/19756/2011 être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'article 2 alinéa 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1; LACHAT, op. cit., p. 733). C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.2). Toutefois, l'auteur du congé -

généralement le bailleur - doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure (ATF 120 II 105 consid. 3c) et en les rendant au moins vraisemblables (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.2).

### **E. 3.5**

En l'espèce, les premiers juges ont constaté que les bailleuses ont adressé l'avis de résiliation au domicile du locataire par courrier recommandé du 12 avril 2012 et que l'avis de retrait avait bel et bien été remis dans la boîte aux lettres du locataire le 16 avril 2012. Ils ont retenu que, sachant qu'il était absent durant tout le mois d'avril, le locataire se devait d'organiser ses affaires, notamment la relève de son courrier, ce d'autant plus qu'il a indiqué occuper l'appartement avec son fils de 25 ans. Ils ont également considéré qu'il ne saurait être reproché aux bailleuses de ne pas avoir adressé l'avis de résiliation du 12 avril 2012 à l'ASLOCA, dans la mesure où, au vu du dossier et des pièces produites, il apparaît qu'elles ont toujours correspondu directement avec le locataire dans le cadre du litige relatif au congé et à son évacuation. Ils ont enfin retenu que, n'étant pas avocates de formation, on ne saurait pas non plus leur reprocher de n'en avoir pas fait suivre une copie à l'ASLOCA.

### **E. 3.6**

Les premiers juges ont omis de retenir que les bailleuses ont adressé leur nouvel avis de résiliation le 12 avril 2012, alors qu'elles connaissaient l'absence du locataire durant tout le mois d'avril 2012. En effet, par courrier du 20 mars 2012 adressé au Tribunal, le locataire avait indiqué qu'il serait à l'étranger pendant cette période et les bailleuses se sont déterminées sur le contenu de ce courrier par lettre du 2 avril 2012 adressée au Tribunal, de sorte qu'elles ne pouvaient ignorer le contenu du courrier du locataire. Dès lors, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'avis de résiliation du 12 avril 2012 est non avvenu et ne peut valoir résiliation du bail. Par conséquent, la requête en évacuation du 2 novembre 2012 devra être rejetée, le bail n'ayant pas pris fin au 31 juillet 2012.

### **E. 3.7**

Au vu de ce qui précède, la question du non-respect éventuel de l'élection de domicile par les bailleuses dans le cadre de l'envoi de l'avis de résiliation du 12 avril 2012 et de ses conséquences peut demeurer ouverte.

### **E. 3.8**

La Cour relèvera encore que c'est à bon droit que les premiers juges ont constaté la nullité du congé notifié le 18 juin 2011, en tant que les bailleuses n'avaient pas démontré que le courrier recommandé du 18 juin 2011 contenait

- 14/16 -

C/19756/2011 bien le formulaire officiel de résiliation et que ce formulaire avait été signé par B\_\_\_\_\_. Il en est de même pour le congé par courrier recommandé du 14 juillet 2011, dans la mesure où la reproduction fidèle de la formule officielle des bailleuses par photocopie n'était pas d'une couleur identique à l'originale et que cette reproduction ne contenait pas la signature autographe et originale de C\_\_\_\_\_. La nullité de ces deux congés est d'ailleurs expressément admise par les bailleuses. La Cour confirmera donc le jugement querellé sur ces points et conséquemment le rejet de la requête en évacuation du 21 novembre 2011, le bail n'ayant pas pris fin au 30 septembre 2011.

### **E. 4.1**

L'appelant fait grief aux premiers juges de l'avoir condamné à verser aux bail- leresse la somme de 470 fr. par mois plus intérêts, à compter du 1er août 2012 jusqu'à la date du jugement ou jusqu'à la date de la restitution des locaux, au cas où celle-ci serait intervenue avant le prononcé du jugement. Selon lui, les baille- resse ne peuvent pas faire valoir le moindre dommage, C\_\_\_\_\_ étant logée gratuitement chez son père, tandis que B\_\_\_\_\_ ne doit s'acquitter que d'un loyer mensuel de 470 fr., charges comprises. L'appelant considère que les bailleresse économisent donc un montant supérieur à 1'000 fr. par mois, aussi longtemps qu'il demeure dans le logement concerné. Enfin, il n'est nullement prouvé, selon l'appelant, que B\_\_\_\_\_ entende réellement emménager dans ce logement, habitant actuellement dans un appartement de trois pièces avec un loyer modique, alors qu'elle devra partager l'appartement concerné de quatre pièces avec sa mère et son beau-père.

#### **E. 4.2**

A l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux (art. 267 al. 1 CO). Le locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration de son bail commet une faute contractuelle (art. 97 et ss CO). Il est redevable de dommages-intérêts au bailleur (LACHAT, op. cit., p. 821).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, le bail n'ayant pas été valablement résilié, celui-ci court toujours. Dès-lors, le locataire ne commet aucune faute en demeurant dans l'appartement concerné et il n'est redevable d'aucuns dommages-intérêts aux bailleresse. Pour ces raisons, la Cour fera droit aux conclusions du locataire sur ce point.

#### **E. 5**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises 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). \* \* \* \* \*

- 15/16 -

C/19756/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 janvier 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1449/2013 rendu le 11 décembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19756/2011-6-OOD. Déclare irrecevable l'appel joint interjeté le 25 février 2014 par C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le même jugement. Au fond : Annule les chiffres 3 et 4 de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Constate la nullité du congé notifié à A\_\_\_\_\_ le 12 avril 2012 pour le 31 juillet 2012 s'agissant de l'appartement de quatre pièces situé au \_\_\_\_\_ème étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE). Confirme la décision entreprise pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maïté VALENTE

- 16/16 -

C/19756/2011

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).

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