

## **GE\_GERICHTE ACJC/1658/2012 vom 3. Mai 2012**

GE Cour de justice, 2012-05-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1658\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1658_2012)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1658/2012 du 3 mai 2012

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1658/2012 del 3 maggio 2012

### **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). 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, no 8 ad art. 308). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 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 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

- 6/11 -

C/10608/2011

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 18'360 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

#### **E. 1.3**

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

#### **E. 2.1**

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).

### **E. 2.2**

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des allégués nouveaux et des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317).

### **E. 2.3**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.4**

Dans le cas d'espèce, l'intimé produit deux pièces nouvelles. La première est recevable, dès lors qu'elle a été établie postérieurement au jugement querellé. La seconde est un courrier que lui a envoyé la régie le 28 avril 2011. L'intimé n'indique pas pour quel motif il n'a pas été en mesure de produire cette pièce en première instance, de sorte qu'elle est irrecevable. Elle n'est en outre pas pertinente pour l'issue du litige.

## **E. 3**

L'appelante sollicite que la Chambre de céans procède à l'audition d'un témoin.

### **E. 3.1**

L'instance d'appel peut ordonner des débats si l'affaire n'est pas en l'état d'être tranchée (art. 316 al. 1 CPC; JEANDIN, op. cit., n. 4 ad art. 316 CPC). Elle peut notamment administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC).

### **E. 3.2**

En l'espèce, la cause est en état d'être jugée par la Cour de céans. Par ailleurs, le témoignage requis ne serait pas apte à modifier la solution du litige, compte tenu des développements qui vont suivre. L'appelante sera dès lors déboutée de ses conclusions sur ce point.

## **E. 4**

L'appelante soutient que la demande déposée par l'intimé devant le Tribunal des baux et loyers est irrecevable, car tardive. Il convient d'examiner ce moyen en premier lieu dès lors qu'il est susceptible de sceller l'issue du litige.

- 7/11 -

C/10608/2011

### **E. 4.1**

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. 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 197 consid. 3b; 114 III 51 consid. 3c et 4). Lorsque la communication d'une manifestation de volonté constitue le moment à partir

duquel court un délai de droit matériel fédéral (art. 266a ss CO), la théorie de la réception absolue s'applique (ATF 118 II 42). Le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire ou de son représentant. S'agissant d'une lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la 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 poste. Il s'agit soit du même jour, s'il l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire sinon aussitôt, en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 107 II 189 consid. 2, arrêt du Tribunal fédéral 4A\_656/2010 du 14.2.2011 = ATF 137 III 208). Selon le principe de la réception, une déclaration écrite est considérée comme parvenue à son destinataire lorsqu'elle est entrée dans sa sphère de puissance, de sorte qu'il a la possibilité d'en prendre connaissance. La doctrine retient que la notification n'est admissible que si le destinataire devait s'attendre avec une certaine vraisemblance à recevoir un acte judiciaire. Tel est le cas lorsqu'une affaire est pendante et que se noue un rapport de procédure qui oblige les parties à se comporter selon les règles de la bonne foi ou lorsque le destinataire s'absente pour une longue période. Dans ces cas, on peut en effet exiger du destinataire qu'il prenne les mesures nécessaires, notamment en désignant à cet effet un mandataire ou au moins un domicile de notification pour que, en son absence, les envois de l'autorité puissent lui y être notifiés (HOHL, op. cit., p. 152, nos 804-805 et les références citées). La jurisprudence constante du Tribunal fédéral va dans le même sens. En effet, la Haute Cour a jugé qu'une tentative infructueuse de notification n'est valable que si son destinataire devait s'attendre, avec une certaine probabilité, à recevoir une communication de l'autorité ou d'une partie contractante (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_454/2012 du 22 août 2012 consid. 4.2.1.; 4A\_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.2 et les références citées). Ainsi, celui qui durant un procès s'absente pour une longue durée de l'endroit où il a indiqué son adresse sans prendre la précaution de faire suivre sa correspondance ou d'aviser l'autorité de la nouvelle adresse où il peut être atteint, doit admettre

- 8/11 -

C/10608/2011 que la notification a été régulièrement faite à sa dernière adresse, si elle y a été tentée sans succès. Cela présuppose toutefois que la personne visée devait s'attendre avec une certaine probabilité à la communication d'un acte de procédure durant son absence et qu'un procès était pendant, obligeant ainsi les parties à se comporter de manière conforme à la bonne foi, notamment en faisant en sorte que les décisions rendues dans le cadre de la procédure puissent leur être notifiées (ATF 119 V 89 consid. 4b/aa et les réf. cit.). Dans un arrêt du 23 mars 2006, le Tribunal fédéral a en revanche estimé que la fiction de la notification ne pouvait s'appliquer à un administré qui s'était absenté durant cinq semaines pour cause de vacances sans prendre de mesures pour assurer la réception de son courrier alors qu'il demeurait sans nouvelles depuis trente-cinq mois de l'autorité devant laquelle son recours était pendant (arrêt du Tribunal fédéral 2P.120/2005 du 23 mars 2006 consid. 5). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a retenu que la notification d'un congé au siège d'une société était viciée, dans la mesure où le bailleur savait, en raison de précédentes tentatives demeurées infructueuses (absence de boîte aux lettres), que le locataire ne serait pas atteint à cette adresse, même si elle correspondait à celle figurant au registre du commerce. Le bailleur aurait ainsi dû notifier le congé à l'adresse de l'établissement public loué, ou, le cas échéant, à celle de l'associée-gérante, qu'il connaissait. Son comportement était en conséquence contraire aux règles de la bonne foi et

entraînait, faute de notification valable, la nullité de la résiliation extraordinaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_74/2011 du 2 mai 2011 consid. 3). La doctrine expose qu'en cas de longue absence, il revient au locataire de prendre des mesures utiles en avertissant le bailleur de l'adresse de notification ou en effectuant un transfert du courrier. Si l'absence est moins longue (vacances de quinze jours par exemple), le locataire n'a pas à prendre de telles mesures à moins qu'il doive s'attendre avec une certaine probabilité à recevoir une communication de sa partie contractante. Dans ce cas, et dans ce cas seulement, la notification intervient à la remise dans la boîte aux lettres. Un locataire doit ainsi s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur lorsqu'il est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer. Si le locataire ne devait pas s'attendre à la communication (une résiliation ordinaire par exemple), il faut retenir qu'elle entre dans sa sphère de connaissance (si le courrier est non recommandé) à son retour. Si le pli est recommandé, aucune notification n'intervient si l'absence dépasse sept jours, le locataire ne pouvant plus aller chercher le pli (BOHNET, Bail et notification viciée in : Newsletter Bail.ch juillet 2011).

#### **E. 4.2**

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, seuls les congés valables sont soumis aux dispositions spécifiques sur la protection contre les congés (art. 271 ss CO). Par conséquent, les congés frappés de nullité ne doivent pas être attaqués

- 9/11 -

C/10608/2011 dans le délai de 30 jours de l'art. 273 al. 1 CO (ATF 122 III 92 consid. 2d; 121 III 156 consid. 1c/aa et bb).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, comme l'a retenu à bon droit le Tribunal des baux et loyers, l'arrestation et la période de détention consécutive de l'intimé en Allemagne ne peuvent pas être assimilés à une absence volontaire. Dans ces conditions, il va de soi que l'intimé ne pouvait satisfaire aux mêmes obligations d'information vis-à-vis de l'appelante qu'un locataire s'absentant pour une longue période. La Cour retient également, conformément aux jurisprudences sus-rappelées, que l'intimé ne devait pas s'attendre à recevoir de communication de l'appelante, en particulier une résiliation extraordinaire de son bail. En outre, l'appelante a été informée par courrier de l'ex-épouse de l'intimé le 20 février 2011 de l'emprisonnement de ce dernier depuis le mois de janvier 2011. Depuis cette date, l'appelante savait que l'intimé ne serait pas atteint à l'adresse du logement, compte tenu de sa détention. Or, l'appelante n'a pas pris la peine de s'enquérir auprès de l'ex-épouse, avec laquelle elle avait pourtant correspondu, de savoir si l'absence de l'intimé était toujours d'actualité, où était détenu l'intimé ou s'il avait un représentant à Genève. A bon droit, les premiers juges ont retenu que le comportement de l'appelante est contraire aux règles de la bonne foi, de sorte que la notification de la résiliation est viciée, entraînant sa nullité. Dans ces conditions, le délai de péremption pour constater le congé n'est pas applicable et la requête formée par l'intimé en première instance est recevable. Le jugement du Tribunal des baux et loyers doit dès lors être confirmé.

#### **E. 5**

L'intimé sollicite la condamnation de l'appelante et de son représentant à une amende disciplinaire

### **E. 5.1**

Quiconque participe à la procédure doit se conformer aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC). Par comportement de bonne foi, on entend un comportement qui, objectivement, correspond à ce qui peut être légitimement attendu des parties à un procès, à savoir une attitude éthiquement correcte à l'égard de l'autre partie et du juge; il faut cependant se garder de retenir trop facilement l'existence d'un comportement abusif, au risque de vider la loi de sa substance (BOHNET, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011 n. 7, 24 à 26 ad art. 52 CPC). La partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive (art. 128 al. 3 CPC). Par cette disposition, le législateur entendait harmoniser le CPC à l'art. 33 LTF (FF 2006 p. 6916).

- 10/11 -

C/10608/2011 Agit notamment de façon téméraire celui qui bloque une procédure en multipliant des recours abusifs (ATF 111 Ia 148 consid. 4, JT 1985 I 584) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toute chance de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (ATF 120 III 107 consid. 4b; HALDY, Code de procédure civile commenté, 2011 n. 9 ad art. 128 CPC).

### **E. 5.2**

En l'espèce, le comportement adopté par l'appelante et son représentant dans le cadre de la présente procédure ne saurait en aucun cas être considéré comme contraire à la bonne foi; l'appelante et son représentant n'ont pas usé de procédés dilatoires ou téméraires ni ne peuvent se voir, d'une autre manière, reprocher d'avoir adopté une attitude procédurale téméraire ou contraire à la bonne foi, de sorte que l'intimé sera débouté sur ce point.

### **E. 6**

A teneur de l'art. 17 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. \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/10608/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 mai 2012 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/404/2012 rendu le 3 mai 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10608/2011-5-OSB. Déclare irrecevable le courrier du 28 avril 2011 produit par B\_\_\_\_\_ le 2 juillet 2012. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Pierre STASTNY, 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. cf. consid. 1.2

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