

# **GE\_GERICHTE ACJC/171/2014 vom 16. Mai 2013**

GE Cour de justice, 2013-05-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_171\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_171_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/171/2014 du 16 mai 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/171/2014 del 16 maggio 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

### **E. 1.2**

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).

- 6/11 -

C/24036/2010 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

### **E. 1.3**

En l'espèce, le loyer annuel des locaux litigieux, charges comprises, s'élevait initialement, soit en 2005, à 36'600 fr., de sorte que la valeur litigieuse est manifestement largement supérieure à 10'000 fr.

#### **E. 1.4**

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. 1.5**

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). 2.

L'appelant conclut principalement à l'annulation du point 2 du jugement entrepris, soit celui par lequel le Tribunal des baux et loyers constate la nullité du congé daté du 29 avril 2010. Ceci appelle une interprétation de ses conclusions. Les conclusions prises par une partie doivent être interprétées d'une manière objective selon le principe de la confiance (ATF 105 II 149 consid. 2a). Si des conclusions sont ambiguës, elles doivent être interprétées à la lumière de la motivation contenue dans l'écriture (ATF 127 IV 101 consid. 1). En l'espèce, il ne fait aucun doute qu'il s'agit d'une simple erreur de plume, et il convient de considérer que l'appelant entendait remettre en question le ch. 3 du dispositif du jugement du Tribunal des baux et loyers, portant sur le congé daté du 31 août 2010, et non le ch. 2 de celui-ci, constatant la nullité de la résiliation du 14 novembre 2010.

- 7/11 -

C/24036/2010 3. 3.1 Il convient en premier lieu d'examiner si le congé daté du 31 août 2010 a valablement été notifié à l'appelant. La résiliation de bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat, soumise à réception (ATF 137 III 208). Lorsque la communication d'une manifestation de volonté constitue le moment à partir duquel court un délai de droit matériel fédéral, il faut appliquer la théorie de la réception dite absolue (ATF 118 II 42 consid. 3 et 107 II 189 consid. 2). Le point de départ du délai correspond alors 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 (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). S'agissant d'un pli ordinaire communiqué par la poste, la manifestation de volonté est reçue lorsqu'elle est déposée dans la boîte aux lettres ou la case postale du destinataire si l'on peut escompter qu'il lève le courrier à ce moment-là; savoir si le destinataire prend effectivement connaissance de l'envoi n'est pas déterminant (ATF 118 II 42 consid. 3b et les références doctrinales). Un tel envoi simple ne fait cependant pas preuve de sa réception (ATF 105 III 43 consid. 2a). En ce qui concerne une lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi 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). Dans deux cas en matière de bail, la jurisprudence du Tribunal fédéral a dérogé à la théorie de la réception absolue. Il s'agit de la communication, par pli recommandé, de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO (ATF 107 II 189 consid. 2) et de celle de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 147 consid. 2). Pour ces deux éventualités, à l'instar de ce qui prévaut pour les délais de procédure, si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire

effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai. Cette théorie de la réception est dite relative. La preuve de la réception du congé appartient à l'auteur de celui-ci, la faible probabilité que deux envois successifs n'atteignent pas leur destinataire n'y changeant notamment rien (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_39/2007 du 9 mai 2007 consid. 4).

- 8/11 -

C/24036/2010 Cependant, s'agissant de la notification d'un recommandé, la réception est présumée, de sorte que le destinataire doit apporter la preuve d'une irrégularité dans la distribution de l'avis de retrait du pli recommandé (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_39/2007 du 9 mai 2007 consid. 2.2; BOHNET, Les termes et délais en droit du bail à loyer in : 13e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 6). Dans la contribution précitée (BOHNET, op. cit., p. 6), l'auteur relève que le destinataire, en cas d'absence, doit prendre les dispositions qui s'imposent pour faire relever son courrier ou le faire suivre, sous réserve des seules exceptions où son cocontractant (l'expéditeur) aurait été averti que le courrier doit être envoyé à une autre adresse, ou si celui-ci connaît l'adresse où il peut être atteint, pour autant que le contrat ne mentionne pas expressément que toute notification doit être faite à une adresse donnée. Dans un arrêt récent (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_74/2011 du 2 mai 2011 consid. 3) le Tribunal fédéral a relevé que lorsque l'expéditeur avait connaissance de l'adresse effective de son cocontractant et qu'il savait que l'envoi de correspondance au siège publié au Registre du commerce n'était pas fiable, il devait adresser ses notifications à la première adresse et non à la seconde. Enfin, la Cour de justice a récemment considéré (ACJC/512/2013 du 22 avril 2013) que la notification du congé à l'adresse de l'objet du bail, plutôt qu'à l'adresse effective du locataire, connue du bailleur, alors même que ce dernier avait adressé ses précédentes correspondances à l'adresse effective du locataire, n'était pas valable en l'absence de réception effective du pli par son destinataire. 3.2 En l'espèce, bien que le contrat prévoie expressément que les communications ou notifications du bailleur doivent être adressées aux locaux loués, charge au locataire d'assurer la remise de son courrier en toutes circonstances - et dès lors également en cas de sous-location -, les pièces au dossier démontrent que, depuis la mise en gérance de l'arcade, l'intimée n'a plus envoyé ses correspondances à l'adresse de l'arcade, mais au domicile privé de son cocontractant, et ce même lorsqu'elle a déclaré une première fois résilier le contrat de bail (le 29 avril 2010). Dans ses écritures, l'intimée a contesté l'allégation de sa partie adverse selon laquelle elle aurait pris pour habitude de s'adresser à son locataire à son domicile privé, plutôt qu'à l'arcade. Elle n'établit cependant nullement qu'elle aurait adressé d'autres courriers, depuis la mise en gérance et jusqu'à la notification du congé du 31 août 2010, directement à l'adresse de l'arcade litigieuse, et ne le soutient d'ailleurs pas. Il résulte de ce qui précède que les parties ont, par acte concluant, modifié le contrat de bail qui les lie, en particulier l'art. 31 al. 1 des conditions générales pour locaux commerciaux faisant partie intégrante dudit bail, en ce sens que, depuis la

- 9/11 -

C/24036/2010 mise en gérance des locaux, les communications ou notifications du bailleur devaient être adressées au domicile privé du locataire. Dès lors, eu égard à la doctrine et à la jurisprudence rappelées, l'intimée ne pouvait pas, de bonne foi, se prévaloir d'une notification à l'autre adresse (celle de l'arcade), sous réserve toutefois que dite notification ait effectivement atteint son destinataire ou que celui-ci ait volontairement refusé que l'acte lui soit remis, conditions manifestement non réunies en l'espèce. Du reste, sous réserve

d'un abus de droit, il ne saurait être reproché au locataire de ne pas avoir fait en sorte que son courrier puisse être réceptionné à l'adresse du local litigieux, plutôt qu'à son domicile privé, quand bien même il allègue l'existence de problèmes récurrents de distribution du courrier dans son immeuble. Il apparaît en effet inconcevable qu'il ait sciemment accepté cette adresse pour les communications avec sa bailleuse, dans le but ensuite de soulever l'irrégularité d'une notification, en raison d'un problème de distribution du courrier. Au vu de ce qui précède, il convient de retenir que le congé notifié à l'adresse de l'arcade litigieuse n'a jamais atteint son destinataire, et ne saurait dès lors déployer d'effets. La communication, le 26 octobre 2010, d'une copie du congé ne saurait par ailleurs constituer une résiliation valable, faute de respecter les exigences de forme (arrêt de la Cour de justice ACJC/512/2013 du 22 avril 2013). 3.3 Reste à examiner la question de la réception du congé notifié le même jour à l'adresse privée de l'appelant. Ce dernier soutient, pièces à l'appui, que son immeuble connaissait, à tout le moins lors de la notification litigieuse, des problèmes de distribution du courrier, en particulier des plis recommandés. L'appelant a en outre produit une attestation d'une personne se présentant comme la factrice ayant procédé à la distribution du courrier le 1er septembre 2010, laquelle admet avoir déposé l'avis de retrait sur le dessus des boîtes aux lettres, plutôt que dans la boîte aux lettres de l'appelant, à savoir donc en dehors de sa sphère d'influence. Cependant, le Tribunal des baux et loyers n'a procédé à l'audition d'aucun des auteurs des attestations susmentionnées. Or, il lui appartenait, en application de la maxime inquisitoire sociale (art. 274d al. 3 aCO, applicable en première instance), d'interpeller les parties à ce propos (ATF fédéral 125 III 231), étant relevé en particulier que l'attestation de la factrice est sujette à caution, tant il est vrai qu'il semble étonnant qu'elle ait été en mesure d'indiquer le numéro de recommandé, qu'au-

- 10/11 -

C/24036/2010 cun élément ne permet d'établir qu'elle était bien la factrice en charge de la distribution du courrier le jour en question et que dite attestation n'est en rien officielle. Au vu de ce qui précède, il se justifie de renvoyer la cause aux premiers juges, afin qu'ils procèdent à des mesures d'instruction complémentaires sur la seule question de la distribution du courrier à l'adresse privée de l'appelant, à la période de la notification du congé du 31 août 2010 et rendent une nouvelle décision.

#### **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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

#### **E. 5**

Le présent arrêt constitue une décision incidente (ATF 133 V 477 consid. 4.2) et peut être contesté par la voie du recours en matière civile (art. 72 LTF), aux conditions de l'art. 93 LTF. \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/24036/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 juin 2013 par A.\_\_\_\_\_ contre le chiffre 2 [recte : 3] du dispositif du jugement JTBL/526/2013 rendu le 16 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24036/2010-4-B. Au fond : Annule le chiffre 3 dudit jugement.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers afin qu'il instruisse dans le sens des considérant puis rende une nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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 aux conditions de l'art. 72 LTF (cf. consid. 6 supra). Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.

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