

GE_GERICHTE ACJC/208/2022 vom 14. Februar 2022

GE Cour de justice, 2022-02-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_208_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/208/2022 du 14 février 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/208/2022 del 14 febbraio 2022

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,

- 5/9 -

C/24705/2019 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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). 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 du logement, charges comprises, s'élève à 19'020 fr. En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

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. 1.4

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'appelant reproche au Tribunal d'avoir déclaré sa requête en contestation de congé irrecevable pour cause de tardiveté. Il lui fait grief d'avoir appliqué la théorie de la réception absolue, qui supposait que le pli était entré dans sa sphère d'influence, ce qui n'avait pas été

le cas compte tenu du fait qu'il ne vivait pas à l'adresse du bail. La régie était au courant de la sous-location et du fait qu'il n'habitait pas dans le studio. Elle était informée de son adresse de domicile, comme le démontrait le fait qu'elle avait dirigé la requête en évacuation à cette adresse-ci. Il avait offert de prouver cela par enquêtes, ce qui avait été refusé par le Tribunal.

E. 3.1

Aux termes de 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. Dans l'ATF 143 III 15 du 13 décembre 2016, le Tribunal fédéral a résumé sa jurisprudence concernant les délais de contestation de congé. Il a relevé ce qui suit : « La résiliation du bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des

- 6/9 -

C/24705/2019 parties au contrat, qui est soumise à réception (ATF 137 III 208 consid. 3.1.1). Comme la communication de la résiliation constitue le moment à partir duquel court le délai de péremption de droit matériel pour ouvrir l'action en contestation du congé (art. 273 al. 1 CO), tant le point de départ de ce délai que sa computation doivent se faire selon le droit matériel; en effet, en vertu du principe de l'unité de l'ordre juridique, le droit qui fixe le délai est déterminant pour le calcul de ce délai (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). Les règles de procédure du CPC ne sont pas applicables pour la computation des délais de droit matériel (FABIENNE HOHL, Procédure civile, vol. II, 2e éd. 2010, n. 908); sont réservées les deux exceptions que sont la communication de l'avis de majoration du loyer et la sommation de payer de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 140 III 244 consid. 5.2).

La communication de la résiliation du bail est soumise à la théorie de la réception dite absolue (ATF 140 III 244 consid. 5; 137 III 208 consid. 3.1.2; 118 II 42 consid. 3; 107 II 189 consid. 2). Le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté (i.e. la résiliation du bail) 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 est à même d'en prendre connaissance (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire (ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi) et qu'il laisse un avis de retrait ("invitation à retirer un envoi") 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; 107 II 189 consid. 2 p. 192; arrêt du Tribunal fédéral 4A_471/2013 du 11 novembre 2013 consid. 2).

La fiction de notification le 7e jour du délai de garde prévue pour les délais de procédure (art. 138 al. 3 let. a CPC; 44 al. 2 LTF) ne vaut pas pour les délais de droit matériel. Il en va de même de la réserve faite à l'art. 138 al. 3 let. a CPC, selon laquelle la fiction ne vaut que si le destinataire devait s'attendre à recevoir une notification (sur cette dernière notion, cf. ATF 138 III 225 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_466/2012 du 4 septembre 2012 consid. 4; 5D_130/2011 du 22 septembre 2011 consid. 2.1). Selon la jurisprudence, la théorie de la réception absolue tient compte de manière équitable des intérêts antagonistes des deux parties, à savoir ceux de l'expéditeur et ceux du destinataire. L'expéditeur supporte

le risque de transmission du pli jusqu'au moment où il parvient dans la sphère d'influence du destinataire, alors que celui-ci supporte le risque, à l'intérieur de sa sphère d'influence, du fait qu'il prend connaissance tardivement, respectivement ne prend pas connaissance du support de la communication. Cet équilibre serait rompu si la théorie de la réception relative - selon laquelle le pli est reçu au moment où il est effectivement

- 7/9 -

C/24705/2019 retiré à la poste ou, s'il n'est pas retiré, le 7^e et dernier jour du délai de garde - devait s'appliquer (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3. in fine; 140 III 244 consid. 5.1 in fine).

Le destinataire supporte donc le risque qu'il ne prenne pas ou prenne tardivement connaissance de la manifestation de volonté de l'expéditeur, par exemple en cas d'absence ou de vacances (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*, 10^e éd. 2014, n. 196a; BUCHER, *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*, 2^e éd. 1998, p. 139/140).

Pratiquement, cela signifie que le locataire ne peut pas simplement ignorer l'avis de retrait qui a été déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale lorsqu'il était absent ou en vacances, et ce même si le délai de garde est échu lorsqu'il le trouve à son retour. Il doit s'informer auprès de la poste pour connaître le nom de l'expéditeur du pli recommandé; d'ailleurs, actuellement, il lui est même souvent possible d'obtenir cette information en consultant le site internet de la poste, à l'aide du code figurant sur l'avis de retrait. Si la poste n'est plus en possession du pli, le locataire devra s'enquérir alors directement auprès de l'expéditeur pour connaître le contenu du pli et en obtenir copie. Le point de départ du délai pour ouvrir action en contestation du congé n'en est pas modifié pour autant; la prise de connaissance tardive aura pratiquement pour conséquence que le locataire qui entend contester le congé ne disposera plus de l'entier du délai de 30 jours pour ouvrir action ».

E. 3.2

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 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_74/2011 du 2 mai 2011 consid. 3; 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.2; BOHNET, *Bail et notification viciée*, in: *Newsletter Bail.ch* juillet 2011). La Cour de justice a considéré 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 cette seconde adresse, n'était pas valable en l'absence de réception effective du pli par son destinataire (ACJC/512/2013 du 22 avril 2013). Elle a également jugé qu'un bailleur ne pouvait se prévaloir d'une notification à l'adresse du bail dans le cas où les parties avaient modifié, par acte concluant, le contrat de bail quant à l'adresse à laquelle le bailleur devait envoyer ses communications et notifications, à moins que la notification ait effectivement atteint son destinataire ou que celui-ci ait

- 8/9 -

C/24705/2019 volontairement refusé que l'acte lui soit remis (ACJC/171/2014 du 10 février 2014).

E. 3.3

En l'espèce, il ressort du justificatif des envois de la poste que l'avis de résiliation du bail daté du 24 septembre 2019 a été déposé pour envoi le lendemain et que l'appelant a été avisé pour retrait le 26 septembre 2019. Le pli a par ailleurs été distribué au guichet le 30 septembre 2019. Ainsi, il apparaît que l'appelant a eu connaissance de l'invitation à retirer le recommandé laissée par la poste dans sa boîte aux lettres puisque le pli recommandé a bien été distribué. Il ne peut donc prétendre que l'avis de résiliation du bail n'est pas entré dans sa sphère d'influence car il n'habitait pas dans le studio loué. Le fait qu'il ne pouvait, cas échéant, prendre immédiatement connaissance du pli vu son absence de ce lieu n'est pas pertinent, la théorie absolue de la réception impliquant que le locataire qui ne se voit pas notifier immédiatement en mains propres le pli recommandé disposera de moins de 30 jours pour contester le congé. Par ailleurs, il ne ressort pas des faits de la cause et l'appelant ne prétend pas que les parties auraient convenu d'une autre adresse de notification, de sorte que la notification à l'adresse des locaux loués était valable, conformément à l'art. 57 des Conditions générales et règles et usages locatifs auquel renvoie le contrat de bail. Par conséquent, le Tribunal n'avait pas à instruire la question de savoir si la régie était au courant de l'adresse de domicile de l'appelant, les communications et notifications étant valablement faites à l'adresse des locaux loués. Pour le surplus, l'appelant ne critique pas le calcul du délai de 30 jours opéré par le Tribunal et il apparaît en effet qu'en déposant sa requête en contestation de congé le 29 octobre 2019, sa démarche était tardive. Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 9/9 -

C/24705/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 mai 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/271/2021 rendu le 29 mars 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24705/2019. 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 Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK et Madame Elodie SKOULIKAS, 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.