

# **GE\_GERICHTE ACJC/241/2021 vom 1. März 2021**

GE Cour de justice, 2021-03-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_241\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_241_2021)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/241/2021 du 1 mars 2021

IT: GE\_GERICHTE ACJC/241/2021 del 1 marzo 2021

## **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). 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

- 7/11 -

C/10619/2018 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 de l'arcade, charges non comprises, s'élève à 59'520 fr. En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (59'520 fr. x 3 = 187'560 fr.), de sorte que la voie de l'appel est 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. 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'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu que le congé envoyé le 20 décembre 2017 à la case postale de l'exploitant de l'arcade avait été valablement notifié, alors que l'appelante s'était au préalable constituée un domicile auprès de son conseil. L'appelante fonde son grief sur sa représentation générale par son conseil et l'étendue des pouvoirs conférés à celui-ci, qui couvraient selon elle l'ensemble des rapports de bail.

## **E. 2.1**

2.1.1 Aux termes de l'art. 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (al. 1). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question des circonstances concrètes qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif «manifeste» démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêts à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4 et les références citées).

- 8/11 -

C/10619/2018

### **E. 2.1.2**

La résiliation du bail est une décision unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat qui est soumise à la réception (ATF 137 III 208 consid. 3.1.1). La communication du congé obéit en droit du bail au système de la réception absolue. La théorie de la réception absolue implique que la résiliation du bail déploie ses effets lorsqu'elle parvient dans la sphère d'influence du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance. Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte à 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 à lettres si 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, 143 III 15 consid. 4.1). Sauf convention contraire, la notification du congé a lieu au domicile du locataire ou à l'adresse des locaux loués (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2). Un congé adressé au représentant du cocontractant, sauf convention contraire et pour autant que les pouvoirs du représentant l'autorisent à recevoir la résiliation, est valable (Marino MONTINI, op. cit., art. 266o CO N 33). Toutefois, le Tribunal fédéral a estimé dans un arrêt du 26 septembre 2008 que la représentation du locataire dans une procédure pendante, entre les mêmes parties, ne suffit pas à retenir que de tels pouvoirs existent lorsque la communication en cause est sans rapport avec l'objet du litige (Marino MONTINI, op. cit. art. 266o CO N 33). 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 revient au destinataire de renverser cette présomption (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2). Une vraisemblance prépondérante suffit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2). Un congé qui n'est jamais reçu doit être considéré comme nul (OBBO, Les congés affectés d'un vice, 9ème séminaire du droit du bail, 1996, p. 14 et 15).

- 9/11 -

### **E. 2.1.3**

La partie qui veut contester un congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé (art. 273 CO).

### **E. 2.2**

En l'espèce, les conditions générales faisant parties du contrat de bail entre les parties prévoient que les communications ou notifications du bailleur sont valablement adressées aux locaux loués. Les notifications ou communications du bailleur sont également valables lorsque le locataire est atteint à une autre adresse (art. 30 al. 1 et 2). Lors de son audition, D\_\_\_\_\_ a admis qu'il était atteignable à sa case postale, adresse où tout son courrier lui parvenait, y compris celui envoyé à l'adresse des locaux loués, lesquels n'avaient pas de boîtes aux lettres. I\_\_\_\_\_, lors de son audition, a confirmé que les communications entre la régie et le locataire se faisaient par l'intermédiaire de la case postale de D\_\_\_\_\_. Les pièces produites par l'intimée démontrent que la lettre du 20 décembre 2017, à laquelle était joint l'avis de résiliation, a bien été déposée dans la case postale de D\_\_\_\_\_ le 21 décembre 2017. L'envoi n'ayant pas été réclamé, il a été retourné à la régie le 29 décembre 2017. Ainsi, rien ne permet de renverser la présomption de réception de la lettre du 20 décembre 2017 ou à tout le moins de l'avis de retrait. Contrairement à ce qu'invoque l'appelante, le fait que des adresses différentes soient mentionnées sur la lettre du 20 décembre 2017 et sur l'avis officiel de résiliation de prêter pas le flanc à la critique. En effet, les pièces produites permettent de se rendre compte que l'adresse qui était visible au travers de l'enveloppe était bien l'adresse de la case postale de D\_\_\_\_\_. Le fait que l'avis de résiliation mentionne l'adresse des locaux loués ne permet pas de douter de l'envoi et de la réception de la lettre et de l'avis à la case postale de D\_\_\_\_\_. De même, cette différence d'adressage ne permet pas de conclure à une nullité de la résiliation. S'agissant de la constitution de Me J\_\_\_\_\_, celle-ci n'empêchait pas la bailleuse d'adresser la résiliation de bail directement à son locataire. En effet, dans sa lettre de constitution du 12 juin 2017, Me J\_\_\_\_\_ a enjoint l'intimée de s'adresser à elle s'agissant du transfert du contrat de bail sans mentionner d'autres problématiques. Elle n'a pas indiqué qu'elle était constituée pour l'intégralité des questions liées au rapport de bail et que l'élection de domicile devait valoir adresse de notification de toutes les correspondances à l'avenir. Le fait que le pli recommandé du 20 décembre 2017 ainsi que la formule officielle de résiliation n'aient pas été adressés par pli simple tant au locataire qu'à son conseil ne permet pas d'aboutir à une conclusion différente. En effet, cette absence ne peut être considérée comme contraire à la bonne foi, contrairement à ce

- 10/11 -

C/10619/2018 qu'allègue l'appelante. En outre, il n'incombait pas à l'intimée d'attirer particulièrement l'attention de l'appelante sur la question de la résiliation du bail lors de l'audience tenue en mars 2018. En tout état de cause, le délai pour contester la résiliation était échu à ce moment-là. D'ailleurs, la correspondance produite par les parties ne permet pas de conclure qu'à partir de la constitution de Me J\_\_\_\_\_ s'agissant de la problématique de transfert de bail, tous les échanges liés à leur relation contractuelle se seraient faits entre la régie et le conseil de l'appelante. Au contraire, la régie a persisté à adresser des correspondances importantes directement au locataire, sans que celle-ci ne le conteste. La notification de la résiliation à l'adresse connue de la locataire était dès lors valable et le

congé n'est pas nul. La requête en contestation de la résiliation du bail formée le 8 mai 2018 est par conséquent tardive, de sorte que la résiliation est entrée en force conformément à l'art. 273 al.1 CO. Par conséquent, au vu de ce qui précède, l'appelante sera déboutée de ses conclusions.

### **E. 3**

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). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/10619/2018

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 juin 2020 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/266/2020 rendu le 20 avril 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10619/2018. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Stéphane PENET et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.