

# **GE\_GERICHTE ACJC/307/2020 vom 24. Februar 2020**

GE Cour de justice, 2020-02-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_307\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_307_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/307/2020 du 24 février 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/307/2020 del 24 febbraio 2020

## **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 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\_569/2017 du 27 avril 2018 consid. 4).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel des locaux loués, sans les charges, s'élève à 49'704 fr., soit 149'112 fr. pour trois ans. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

- 6/9 -

C/15319/2018

### **E. 1.4**

S'agissant d'une procédure en contestation de congé, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

### **E. 1.5**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

## **E. 2**

Invoquant une violation de leur droit d'être entendus, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir refusé d'administrer, par appréciation anticipée des preuves, les mesures

d'instruction qu'ils avaient sollicitées, à savoir, l'audition de E\_\_\_\_\_ et de B\_\_\_\_\_.

### **E. 2.1.1**

Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC). Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., et concrétisé par l'art. 53 al. 1 CPC, comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 135 II 286 consid. 5.1; 135 I 279 consid. 2.3). Il n'y a pas violation du droit d'être entendu lorsque le Tribunal renonce à administrer des preuves requises car il a formé sa conviction sur la base des preuves déjà administrées et qu'il peut admettre sans arbitraire, en appréciation anticipée des preuves, que l'administration d'autres preuves ne modifierait pas sa conviction (ATF 142 II 218 consid. 2.3; 140 I 285 consid. 6.3.1; 124 I 208 consid. 4a, SJ 1999 I 89; 136 I 229 consid. 5.3, JdT 2011 I 58). Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, son admission conduit à l'annulation de la décision entreprise et au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision (ATF 134 III 379 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5D\_19/2018 du 14 février 2018 consid. 2.2).

### **E. 2.1.2**

La résiliation du bail est une manifestation de volonté sujette à réception (ATF 143 III 15 consid. 4.1; 140 III 244 consid. 5.1; 137 III 208 consid. 3.1.1). La notification du congé est soumise au principe de la réception absolue, c'est-à-dire qu'il déploie ses effets dès le moment où il entre dans la sphère d'influence du destinataire, et que celui-ci est à même d'en prendre connaissance (ATF 143 III 15 consid. 4.1; 140 III 244 consid. 5.1; 137 III 208 consid. 3.1.2), peu importe qu'une prise de connaissance effective ait lieu ou non (ATF 107 II 189 consid. 2). La preuve de la réception du congé (quant à son existence et à son moment) appartient à l'auteur de celui-ci (ATF 137 III 208 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2). De même en est-il,

- 7/9 -

C/15319/2018 lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, de la preuve que le destinataire a bel et bien reçu l'avis de retrait (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_350/2014 précité consid. 2.2; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, Bâle, 2017, n. 12 ad art. 266a CO). Dans ce cas, si l'agent postal n'a pas pu remettre effectivement l'envoi 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, soit en règle générale le lendemain du jour du dépôt de l'avis (ATF 143 III 15 consid. 4.1; 140 III 244 consid. 5.1; 137 III 208 consid. 3.1.2; 107 II 189 consid. 2). A cet effet, l'expéditeur pourra requérir de la Poste la production du "carnet de distribution" du facteur qui, si l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire absent, devrait normalement contenir la mention "avisé" au regard de l'inscription du pli, avec l'indication de la date de dépôt. La preuve de la remise par confirmation de type "Track and Trace" est également admise par le Tribunal fédéral comme moyen de preuve suffisant (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_11/2007 du 21 mars 2007 consid. 3.3; BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 12 ad art. 266a CO). Selon la jurisprudence, l'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres ou dans la case postale tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents

postaux. Il appartient au destinataire de renverser cette présomption en établissant l'absence de dépôt régulier de l'avis, une vraisemblance prépondérante étant suffisante (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2; BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 12 ad art. 266a CO). La possibilité théorique d'une faute de la poste, toujours existante, ne suffit pas à renverser la présomption, tant qu'il n'y a pas des indices concrets d'une faute (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_350/2014 précité consid. 2.2; 6B\_940/2013 du 31 mars 2014 consid. 2.1.1).

### **E. 2.2**

En l'espèce, les locaux loués ne disposent pas de boîte aux lettres et les appelants n'ont pas non plus de case postale - faits connus de la bailleresse. Dès lors, la présomption jurisprudentielle précitée ne s'applique pas. La bailleresse a produit le "Track and Trace" ainsi que deux courriels de la Poste, dont il ressort que l'avis de retrait a été "avisé" le 20 avril 2018 à 10 heures 01 "au kiosque" pour B\_\_\_\_\_, et qu'aucune défaillance n'était à relever dans la distribution. Les locataires allèguent que leur commerce, lequel n'est plus ouvert 24 heures sur 24 depuis plusieurs années, n'ouvre le matin qu'à 10 heures 30, et qu'il était fermé à 10 heures 01, heure indiquée comme celle du dépôt de l'avis de retrait; ils relèvent non sans logique que c'est le pli lui-même et non ledit avis qui aurait été

- 8/9 -

C/15319/2018 remis si le commerce avait été ouvert. Ils ont offert en preuve à cet égard l'audition de E\_\_\_\_\_, qui travaille dans la pharmacie voisine sise à la même adresse que le commerce litigieux, ainsi que la déposition de B\_\_\_\_\_. Dans les circonstances sus évoquées, ces offres de preuve apparaissent pertinentes, de sorte qu'il reviendra au Tribunal de les administrer. Le jugement attaqué sera dès lors annulé et la cause sera renvoyée au Tribunal pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

### **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, 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). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/15319/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 20 juin 2019 par A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/481/2019 rendu le 14 mai 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15319/2018. Au fond : Annule ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité 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.