

GE_GERICHTE ACJC/426/2016 vom 17. August 2015

GE Cour de justice, 2015-08-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_426_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/426/2016 du 17 août 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/426/2016 del 17 agosto 2015

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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; arrêts du Tribunal fédéral 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).

E. 1.2

En l'espèce, en prenant en compte la période de trois ans, s'agissant d'une contestation de résiliation, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 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 prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RËTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2

La pièce nouvelle produite par les appelants, relative aux horaires de la Poste, est recevable, car elle concerne un fait notoire, qui n'a pas à être prouvé (art. 151 CPC).

E. 3

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré que la notification de la résiliation était intervenue le lendemain du jour où l'avis de retrait avait été déposé dans la boîte aux lettres, soit le 3 décembre 2013. Dans la mesure où ils n'avaient pas à s'attendre à se voir notifier une résiliation, et où ils n'avaient pas pu retirer le pli recommandé arrivé pendant l'absence de la locataire, la notification était nulle et la demande du 7 février 2014 recevable.

- 7/11 -

C/2325/2014

L'intimé soutient que même à admettre que la locataire était rentrée chez elle le 9 décembre 2013 après 18h00, elle était à Genève la veille déjà et aurait dû prendre connaissance de son courrier. De toute manière, après avoir trouvé l'avis de retrait, elle aurait dû se renseigner sur l'expéditeur auprès de la Poste le lendemain, le pli n'ayant été retourné à son expéditeur qu'à 15h27. La notification était valable.

E. 3.1

La résiliation du bail est une manifestation de volonté sujette à réception.

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; ATF 107 II 189 consid. 2; KRAMER, Commentaire bernois, 1986, n° 88 ad art. 1 CO; PETER GAUCH ET AL., Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, vol. I, 9e éd. 2008, ch. 196/196a p. 37; HOHL, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 2003, n° 5 ad art. 77 CO; la même, Procédure civile [ci-après : Procédure], op. cit., ch. 916 ss p. 171/172). 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. 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 p. 44 et les références doctrinales). Un tel envoi simple ne fait cependant pas preuve de sa réception (ATF 105 III 43 consid. 2a p. 45). 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 107 II 189 consid. 2 p. 192; cf. KRAMER, op. cit., n° 88 ad art. 1 CO; HOHL, Procédure, op. cit., ch. 920-924 p. 171/172; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n° 4 ad art. 266a CO; ATF 137 III 208, 214).

Une tentative infructueuse de notification n'est toutefois valable que si son destinataire devait s'attendre, avec une certaine probabilité, à recevoir une communication de l'autorité ou d'une partie contractante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.2 et les réf. cit.). 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

- 8/11 -

C/2325/2014 de la nouvelle adresse où il peut être atteint doit admettre 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.).

Lorsque le destinataire d'un acte n'a pas donné suite à l'avis de retrait qui a été glissé dans sa boîte aux lettres, il s'ensuit qu'une partie court le risque de se voir opposer la notification régulière d'un acte judiciaire qu'elle n'a en réalité pas reçu, si elle s'absente pendant sept jours ou plus et omet de faire suivre sa correspondance ou d'indiquer à l'autorité l'adresse où une notification pourrait lui être faite (ATF 97 III 7 consid. 1).

Le Tribunal fédéral a notamment retenu que le locataire qui est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer doit s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.3).

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 article récent, BOHNET 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2011), Newsletter Bail.ch juillet 2011 avec des références aux arrêts du Tribunal fédéral 2P.120/2005 et 4A_250/2008 cités ci-dessus).

- 9/11 -

C/2325/2014

E. 3.2

En l'espèce, dans la mesure où il est admis que le locataire ne demeure plus dans l'appartement depuis de nombreuses années, et qu'en conséquence il ne s'agit plus du logement familial, la validité de la notification à ce dernier n'a pas à être examinée plus avant.

Cela dit, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, les explications données par l'appelante n'ont pas varié, toutes au plus ont-elles été précisées. Elles ont en outre été corroborées par les témoignages de l'amie avec laquelle elle est partie ainsi que par son compagnon. S'il est vrai que certaines coïncidences sont troublantes (paiement en espèces durant le séjour à l'étranger, nuit passée chez son compagnon le dimanche soir, retour chez elle trop tard pour aller à la poste), les faits décrits n'ont rien d'incohérent, qui justifierait de s'en écarter.

Il convient ainsi de tenir pour établi que l'appelante s'est absentée durant dix jours, qu'elle n'a trouvé l'avis de retrait du pli recommandé que le lundi 9 décembre 2013, à une heure trop tardive pour se rendre à la poste.

Pour pouvoir considérer cette notification comme valable, encore faudrait-il que l'appelante ait dû s'attendre à recevoir une communication du bailleur. Or, rien ne permet de le penser. Certes, certaines discussions avaient eu lieu avec celui-ci dans le courant de l'année, concernant une éventuelle réduction de loyer, mais cela est insuffisant, un courrier dans ce sens ne devant au demeurant pas nécessairement intervenir par pli recommandé. Le seul fait que le bail venait à échéance à fin mars, et qu'une résiliation pouvait intervenir dans les trois mois précédents ne saurait non plus suffire à retenir que l'appelante devait s'attendre à recevoir un pli recommandé de l'intimé, en l'absence de toute autre élément, alors qu'elle occupait les lieux depuis près de vingt ans. Enfin, il ne saurait être reproché à l'appelante de ne pas s'être rendue à la poste le lendemain pour tenter de connaître l'expéditeur du pli recommandé, sachant que le délai pour le retirer était échu. On peut davantage s'étonner que la régie, consciente que le pli n'avait pas atteint ses destinataires et des conséquences qui en découlaient, comme son représentant l'a admis sous serment, ait attendu près de deux mois pour le réadresser par pli simple.

Au vu des considérations qui précèdent et de la doctrine précitée, la notification n'est pas intervenue le 3 décembre 2013, comme retenu par les premiers juges, mais le 24 janvier 2014, date de réception du pli simple, de sorte que la requête déposée le 7 février 2014 l'a été en temps utile et est partant recevable.

Le jugement sera annulé et réformé dans le sens qui précède. La cause sera renvoyée au Tribunal pour suite d'instruction et décision sur le fond.

E. 4

Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner les autres griefs soulevés par les appelants.

- 10/11 -

C/2325/2014

E. 5

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). * * * * *

- 11/11 -

C/2325/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 septembre 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/912/2015 rendu le 17 août 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la

cause C/2325/2014-1 OSB. Au fond : Annule ledit jugement et, statuant à nouveau :
Déclare recevable la requête déposée le 7 février 2014 par A_____ et B_____. Renvoie la
cause au Tribunal des baux et loyers pour suite d'instruction et décision sur le fond. Dit que
la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant :
Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et
Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK,
juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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.