

## **GE\_GERICHTE ACJC/428/2016 vom 17. Juni 2015**

GE Cour de justice, 2015-06-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_428\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_428_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/428/2016 du 17 juin 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/428/2016 del 17 giugno 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).

- 5/8 -

C/16214/2014

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). 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. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 29'028 fr.

En prenant en compte une 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; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1 Selon

l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'intimée, de même que les faits qu'elles contiennent, sont recevables, bien que non pertinents pour l'issue du litige. 3. L'appelante fait grief aux premiers juges de ne pas avoir retenu que l'avis de résiliation n'était parvenu dans sa sphère d'influence que le 11 juillet 2014.

3.1 La résiliation du bail est une manifestation de volonté sujette à réception. Elle déploie ses effets lorsqu'elle entre dans la sphère de puissance du destinataire de

- 6/8 -

C/16214/2014 telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci soit à même d'en prendre connaissance; peu importe qu'une prise de connaissance effective ait lieu ou non. Lorsque l'agent postal ne peut pas remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un tiers autorisé et qu'il laisse un avis de retrait dans la boîte aux lettres ou la case postale, la communication est reçue dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de poste selon l'avis de retrait, soit en règle générale le lendemain du dépôt de l'avis (théorie de la réception absolue; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_120/2014 du 19 mai 2014 consid. 5.1, destiné à la publication; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2; 107 II 189 consid. 2). 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 appartient au destinataire de renverser cette présomption (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.2; 1P.505/1998 du 28 octobre 1998 consid. 2c, in SJ 1999 I 145); une vraisemblance prépondérante suffit (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_780/2010 du 21 mars 2011 consid. 2.4, in RF 2011 518). 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 6B\_940/2013 du 31 mars 2014 consid. 2.1.1 et 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2).

3.2 En l'espèce, selon les pièces produites par l'intimée, soit le "Track and Trace" de la Poste, et l'attestation de celle-ci, le courrier recommandé contenant l'avis de résiliation du 22 mai 2014 a été "avisé pour retrait" le 23 mai 2014 à l'Office de Poste des \_\_\_\_\_, après une tentative de distribution infructueuse le même jour. Comme justement retenu par les premiers juges, ces éléments sont suffisants pour présumer que l'agent postal a déposé l'avis de retrait dans la boîte aux lettres de l'appelante à cette dernière date.

Aucun élément ne permet de retenir un comportement incorrect de l'employé de la poste. Sont insuffisantes à cet égard les déclarations de la fille de l'appelante, sujettes à caution au vu de leurs liens et des circonstances. En effet, la fille a admis que d'autres avis de retrait avaient été déposés dans la boîte. Il paraît dès lors peu probable que seul l'avis concernant la résiliation ne l'ait pas été et cela laisse à penser que les déclarations dans ce sens par la fille de l'appelante ont été faites pour les seuls besoins de la cause. Enfin, l'appelante n'allègue

pas qu'elle - ou par exemple d'autres personnes de l'immeuble - aurait, à d'autres occasions, connu des problèmes de courrier de quelque nature que ce soit.

Ainsi, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, la notification de l'avis de résiliation est réputée être intervenue le 24 mai 2014, date à partir de laquelle l'appelante pouvait aller chercher le pli. Le délai de 30 jours pour saisir la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a en conséquence expiré

- 7/8 -

C/16214/2014 le 23 avril 2014, de sorte que la requête déposée le 11 août 2014 l'a été tardivement.

Le jugement sera confirmé.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'examiner les autres griefs de l'appelante, qui ont essentiellement trait au fond.

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

- 8/8 -

C/16214/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 août 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/753/2015 rendu le 17 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16214/2014-6 OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. 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.

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