

# **GE\_GERICHTE ACJC/505/2023 vom 17. April 2023**

GE Cour de justice, 2023-04-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_505\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_505_2023)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/505/2023 du 17 avril 2023

IT: GE\_GERICHTE ACJC/505/2023 del 17 aprile 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

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).

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; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1). Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, et si les conditions de l'acte qui aurait dû être formé sont remplies, une conversion de l'acte déposé en l'acte recevable est exceptionnellement possible si cela ne nuit pas aux droits de la partie adverse (REETZ/THEILER, in Sutter-Somm/Hasenböhler/ Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2016, n. 26 et 51 ad art. 308-318 CPC).

### **E. 1.2**

En l'espèce, au vu du montant du loyer mensuel, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, indépendamment de l'intitulé de l'acte.

### **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

- 6/10 -

C/19561/2021 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 a produit de nouvelles pièces et allégué des faits nouveaux.

### **E. 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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

Les pièces nouvelles produites par l'appelant, qui se rapportent à des faits postérieurs à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, sont recevables, mais sans pertinence pour l'issue du litige. Les allégations nouvelles, relatives à des faits antérieurs au 18 novembre 2022, date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, sont irrecevables, et, en tout état, non pertinentes pour l'issue du litige.

## **E. 3**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré que la résiliation, qui ne respectait pas l'élection de domicile, lui avait été valablement notifiée. La régie était en contact régulier avec C\_\_\_\_\_ à propos de l'exonération de loyers en lien avec la pandémie de COVID-19, de sorte qu'il pouvait de bonne foi penser que l'élection de domicile serait respectée.

### **E. 3.1**

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).

- 7/10 -

C/19561/2021 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 (MONTINI, CPra-Bail, 2017, n. 33 ad art. 266o CO). Toutefois, le Tribunal fédéral a jugé dans un arrêt du 26 septembre 2008 que la représentation du locataire dans une procédure pendante, entre les mêmes parties, ne suffisait pas à retenir que de tels pouvoirs existaient lorsque la communication en cause était sans rapport avec l'objet du litige (arrêt cité in MONTINI, op. cit., n. 33 ad art. 266o CO). 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, étant précisé qu'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).

### **E. 3.2**

En l'espèce, c'est en lien avec la demande d'exonération de loyer suite aux restrictions imposées par le COVID-19 que l'appelant a indiqué à l'intimée qu'elle devait adresser toute correspondance à C\_\_\_\_\_, à l'adresse des locaux loués, qui plus est pour une période limitée non définie précisément. Ne ressort pas de son courrier du 31 mars 2020 une procuration générale en faveur de cette dernière. C'est toujours en lien avec la demande faite au Département, en vue de l'exonération ou d'une prise en charge partielle du loyer, que C\_\_\_\_\_ a été en contact avec l'intimée, la dernière fois en juillet 2020.

Dès lors, l'intimée était fondée à adresser tant la mise en demeure du 13 octobre 2020 que la résiliation du 21 janvier 2021 à l'appelant, et non à C\_\_\_\_\_, à l'adresse des locaux loués.

Aucun élément du dossier ne permet de douter qu'un avis de retrait du pli contenant la résiliation a effectivement été déposé dans la boîte aux lettres de l'appelant. Celui-ci ne le prétend pas. Il sera en outre relevé qu'à cette date, C\_\_\_\_\_ avait quitté Genève pour plusieurs semaines, sans en informer l'intimée.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que la résiliation du 25 janvier 2021 avait été correctement adressée à l'appelant et qu'elle était en conséquence valable.

- 8/10 -

C/19561/2021

Le fait que la proposition de plan de paiement ait été adressée à C\_\_\_\_\_ en juillet 2021 ne permet pas de parvenir à une autre conclusion. Tout d'abord celui-ci est établi et devait être signé par A\_\_\_\_\_, et ensuite, à cette date, C\_\_\_\_\_ n'était plus inscrite au tableau des avocats genevois. Enfin, l'appelant n'allègue pas qu'il n'aurait pas eu connaissance de ce document.

Le grief est infondé.

### **E. 4**

L'appelant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu, motif pris que C\_\_\_\_\_ s'était présentée à l'audience du 4 novembre 2022 pour le représenter, mais que les premiers juges ne l'avaient pas faite entrer dans la salle. Il n'avait ainsi pas pu faire valoir ses arguments.

#### **E. 4.1**

Selon l'art. 68 al. 2 CPC, toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès. Sont autorisés à représenter les parties à titre professionnel dans toutes les procédures, les avocats autorisés à pratiquer la représentation en justice devant les tribunaux suisses en vertu de la loi fédérale du 23 juin 2000 sur la libre circulation des avocats (a) et

devant les juridictions spéciales en matière de contrat de bail et de contrat de travail, les mandataires professionnellement qualifiés, si le droit cantonal le prévoit (b). Le représentant doit justifier de ses pouvoirs par une procuration (art. 68 al. 1 CPC).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, l'appelant ne soutient pas qu'il n'a pas été valablement convoqué à l'audience du 18 novembre 2022. Il allègue que C\_\_\_\_\_ était présente pour le représenter et qu'elle n'a pu assister à l'audience. Il ne produit aucune procuration en faveur de cette dernière, ni aucune pièce étayant ses propos. Il a toujours agi en personne devant le Tribunal. Au surplus, à la date de l'audience, C\_\_\_\_\_ n'était pas inscrite au tableau des avocats genevois et il n'est pas soutenu qu'elle entendait agir en qualité de mandataire professionnellement qualifiée au sens de l'art. 68 al. 2 let. b CPC.

L'appelant était défaillant à l'audience et ne peut se plaindre d'une violation de son droit d'être entendu.

Le grief est également infondé, de sorte que l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

#### **E. 5**

Au vu des considérants qui précède, la question de l'absence d'intérêt à agir de l'appelant, soulevée par l'intimée, peut demeurer indécise.

#### **E. 6**

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

- 9/10 -

C/19561/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 décembre 2022 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/859/2022 rendu le 18 novembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19561/2021. Au fond : Le rejette. Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie RAPP

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.

- 10/10 -

C/19561/2021 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.