

GE_GERICHTE C/12860/2004 vom 6. März 2006

GE Cour de justice, 2006-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_12860_2004

FR: GE_GERICHTE C/12860/2004 du 6 mars 2006

IT: GE_GERICHTE C/12860/2004 del 6 marzo 2006

Regeste

; RÉCEPTION(SENS GÉNÉRAL) | CO.266h

Erwägungen

E. 1

L'appel respecte le délai et la forme prescrits par la loi (art. 443 et 444 LPC). Il est dès lors recevable. Compte tenu de la matière (constatation de l'inefficacité d'un congé et demande d'évacuation), le jugement entrepris a été rendu en premier ressort (art. 56 P al. 2 LOJ; ACJ 25/1986; 84/1986; 145/1986), ce qui ouvre la voie de l'appel ordinaire (art. 291 LPC). La cognition de la Cour est, partant, complète.

E. 2

Devant la Cour, le bailleur n'invoque plus, à juste titre, la tardiveté de la requête en contestation de congé formée par le locataire. Les premiers juges ont en effet rappelé avec raison que si la demande en contestation de congé doit être formée dans les trente jour dès la réception de celui-ci, à teneur de l'art. 273 al. 1 CO, la constatation de l'inefficacité d'un congé peut intervenir en tout temps et même au stade de la procédure d'évacuation. Or, en l'espèce, le locataire conteste précisément que les conditions d'un congé anticipé au sens de l'art. 266h CO soient réunies et invoque donc l'inefficacité (ATF 121 III 156, JdT 1996 191).

E. 3

L'art. 266h CO permet au bailleur, en cas de faillite du locataire après la délivrance de la chose louée, de résilier le bail avec effet immédiat, après avoir sommé tant le locataire que l'administration de la faillite de lui fournir des sûretés pour les loyers à échoir dans un délai convenable, si lesdites sûretés ne lui sont pas fournies. Savoir quand une telle sommation est valablement reçue par le locataire n'est pas une question réglée par le droit du bail, mais par les règles générales applicables aux actes soumis à réception. Ainsi, pour déployer ses effets, un tel acte doit non seulement être expédié, mais encore parvenir dans la sphère d'influence tant du locataire que de l'administration de la faillite, s'il est adressé par pli simple; s'il est adressé par pli recommandé (ou courrier LSI), l'envoi est réputé avoir été reçu au moment où il est remis au destinataire ou, s'il n'est pas retiré pendant le délai postal de garde de 7 jours, à l'expiration dudit délai (ATF 118 II 42; 119 II 147). En application de l'art. 8 CC, la preuve de l'envoi et la réception de la sommation incombe au bailleur, qui s'en prévaut. En revanche, il incombe au destinataire d'un pli recommandé de prouver qu'aucun avis de garde n'aurait été déposé dans sa boîte aux lettres ou dans sa case postale après une tentative infructueuse de présentation (SJ 2001 p. 195; 1972 p. 56).

E. 4

Les premiers juges ont retenu que la réception par le locataire tant du courrier LSI que du pli simple expédié le 4 mars 2004, contenant la mise en demeure du bailleur l'invitant à constituer des sûretés, n'était pas établie. L'appelant ne conteste pas que le locataire n'a pas été atteint par le pli adressé par LSI le 4 mars 2004; il soutient toutefois qu'aucun élément du dossier ne permet de douter de la réception par le locataire du pli simple expédié le même jour, le locataire ayant admis avoir donné un ordre à la Poste de réacheminer le courrier qui lui était adressé 20, rue _____ à son adresse 13, rue _____. La Cour relève que la sommation adressée - et reçue - par l'administration de la faillite du locataire n'était pas propre, à elle seule, à déployer les effets prévus à l'art. 266h CO : encore fallait-il qu'elle parvienne également au locataire lui-même, ce que l'appelant ne conteste pas. Sur le sujet, les premiers juges ont retenu avec raison que le locataire n'avait pas été valablement atteint par la sommation adressée par le bailleur le 4 mars 2004 par courrier LSI : il résulte en effet des renseignements fournis par la Poste que ce pli, après son réacheminement par l'Office des faillites à l'adresse 13, rue _____ avec la mention "Bon à délivrer au destinataire", n'a pas été délivré au locataire, mais a été réexpédié au bailleur sans être tenu à la disposition du destinataire pendant le délai de garde de 7 jours. La fiction selon laquelle le pli a été reçu le dernier jour utile du délai de garde admise par la jurisprudence ne trouve ainsi pas application en l'espèce. S'agissant du pli simple, il incombait à l'appelant de prouver, et non seulement de rendre vraisemblable, que la sommation adressée par pli simple le 4 mars 2004 a été reçue par le locataire, à savoir qu'elle est parvenue dans sa sphère d'influence. Or, la copie du mémo d'accompagnement produite sur le sujet est un document établi par la régie elle-même qui est impropre à prouver la réception du pli simple. Il résulte par ailleurs des renseignements fournis le 29 avril 2005 au Tribunal des baux et loyers par B_____, mandataire du bailleur, que l'ordre de réacheminer à l'Office des faillites le courrier destiné au locataire concernait non seulement celui adressé au 20, rue _____, mais encore celui adressé au 13, rue _____. Il est ainsi hautement vraisemblable que le courrier par pli simple du 4 mars 2004, s'il a bien été expédié, n'ait pas été mis dans la boîte aux lettres du locataire, mais ait été réacheminé, à l'instar du courrier LSI du même jour, à l'Office des faillites. Or, d'une part, on ne saurait considérer qu'en parvenant à l'administration de faillite, la sommation serait entrée dans la sphère d'influence du failli lui-même; d'autre part, rien n'établit qu'à l'instar du courrier LSI, le pli simple adressé au locataire lui aurait été renvoyé au 13, rue _____, avec la mention "Bon à délivrer au destinataire" et que, distribué à cette dernière adresse, il serait alors parvenu dans la sphère d'influence du locataire. Enfin, aucun élément du dossier ne laisse à penser que le locataire aurait été informé par l'Office des faillites de la teneur de la sommation du bailleur du 4 mars 2004. Il résulte de ce qui précède que l'appelant a échoué à établir la réception par le locataire de la sommation du 4 mars 2004, lui impartissant un délai au 31 mars 2004 pour fournir des sûretés. Il s'ensuit que les conditions d'une résiliation du bail au sens de l'art. 266h al. 2 CO ne sont pas réunies et qu'ainsi les premiers juges ont avec raison constaté l'inefficacité du congé notifié le 13 avril 2004 pour le 31 mai 2004.

E. 5

Ce qui précède conduit à la confirmation du jugement attaqué. L'appelant, qui succombe, sera condamné à un émolument d'appel. * * * * *