GE_GERICHTE C/16347/2009 vom 19. September 2011

GE Cour de justice, 2011-09-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_16347_2009

FR: GE_GERICHTE C/16347/2009 du 19 septembre 2011

IT: GE_GERICHTE C/16347/2009 del 19 settembre 2011

Regeste

CO.266

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l’art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1 er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S’agissant en l’espèce d’un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties avant le 1 er janvier 2011, la présente cause est régie par l’ancien droit de procédure cantonale.

E. 2

L’appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 aLPC).

E. 3

A teneur du dernier bail signé entre les parties le 1 er janvier 2007, le bail devait s’achever au 30 juin 2007. Toutefois, il s’est poursuivi tacitement. A teneur de l’art. 266 al. 2 CO, le contrat est devenu un contrat de durée indéterminée. Faute d’un accord survenu entre les parties, les délai de congé et terme du contrat sont déterminés par l’art. 266 c CO. En l’absence d’un usage local existant sur le canton de Genève, le bail peut être résilié pour la fin d’un trimestre de bail. En pareil cas, pour les logements, l’échéance correspond à la fin d’un trimestre à compter du début du bail (cf. DB 2006 no 18 p. 35 et références citées). Le début du bail remontant au 1 er janvier 2007, le contrat pouvait être résilié, moyennant un préavis de trois mois, pour les termes du 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 30 décembre. Ainsi, le congé notifié le 25 février 2009, pour l’échéance du 30 juin 2009, respecte tant le préavis de trois mois que l’échéance légale du bail. Ce dernier a donc valablement pris fin au 30 juin 2009.

E. 4

A l’appui de son appel, X_____ conteste exclusivement les reproches qui lui ont été adressés et qui relèvent de faits survenus préalablement au congé. Il ne conteste en revanche pas l’appréciation des premiers juges retenant qu’il n’avait pas été en mesure de démontrer que l’avis de retrait du pli recommandé du 25 février 2009, contenant le congé litigieux, n’était pas parvenu dans sa sphère d’influence. Il sollicite en réalité l'annulabilité du congé. Or, dans la présente procédure, il est uniquement recevable à soutenir que le congé serait entaché de nullité selon l'art. 266 CO. En effet, faute d'avoir agi dans le délai de 30 jours prévu par l'art. 273 al. 1 CO pour contester directement la résiliation ordinaire du bail (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa p. 161), l’appelant est déchu du droit d'invoquer l'annulabilité du

congé selon les art. 271 al. 1 et 271a CO (même arrêt, consid. 1c/cc p. 162; ATF 4C.247/2004 consid. 2 et 4). Il n'y a donc pas lieu d'examiner la validité du congé – qui a été donné dans le respect des préavis et terme légaux - et les faits qui y ont présidé, points qui ne peuvent être remis en question au stade du jugement d'évacuation, faute de contestation du congé dans le délai légal de 30 jours.

E. 5

Reste dès lors à examiner si l'appelant a été atteint par le courrier recommandé du 25 février 2009 contenant l'avis de résiliation du bail.

E. 5.1

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). 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). Dans deux cas en matière de bail, la jurisprudence du Tribunal fédéral a dérogé à la théorie de la réception absolue. Il s'agit de la communication, par pli recommandé, de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO (ATF 107 II 189 consid. 2) et de celle de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 147 consid. 2). Pour ces deux éventualités, à l'instar de ce qui prévaut pour les délais de procédure (cf. art. 138 al. 3 du Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272; ATF 130 III 396 consid. 1.2.3), si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai. Cette théorie de la réception est dite relative. Dans tous les autres cas, le Tribunal fédéral a récemment retenu que la réception du congé obéit toujours en droit du bail au système de la réception absolue (ATF 4A.656/2010 du 14 février 2011, consid. 3.1.2). 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 à celui qui se prévaut de l'irrégularité de la notification, en particulier du défaut de remise dans sa boîte aux lettres d'un avis de retrait après présentation infructueuse, d'en rapporter la preuve (arrêt 1P.505/1998 du 28 octobre 1998 consid. 2c, in SJ 1999 I p. 145) (ATF 4A.250/2008 consid. 3.2.2).

E. 5.2

En l'espèce, les premiers juges ont retenu à juste titre que l'appelant n'était nullement parvenu à démontrer une irrégularité de la notification de l'envoi recommandé du 25 février 2009 contenant l'avis de résiliation du bail. En effet, la procédure ne démontre pas que les agents postaux, chargés de la notification du congé, n'auraient pas déposé dans la boîte aux lettres de l'appelant l'avis l'invitant à retirer le pli du 25 février 2009 aux guichets de la Poste. Le témoin D_____, sans être contredit par l'appelant, a pu constater, lors de ses

fréquents passages dans l'immeuble, qu'il voyait régulièrement, dans la poubelle se trouvant sous les boîtes aux lettres, des lettres recommandées au nom de X_____, déduisant que ce dernier les jetait au fur et à mesure de leur réception; en outre, ce même témoin a été contacté par l'appelant deux jours après l'envoi du courrier simple du 9 avril 2009 fixant l'état des lieux de sortie. La Cour constate donc que l'appelant était régulièrement atteint à l'adresse de son domicile et se désintéressait manifestement de toute communication qui lui parvenait par voie recommandée. Ainsi, rien n'indique que l'avis de retrait postal de l'envoi recommandé du 25 février 2009 ne soit pas parvenu dans la sphère d'influence de l'appelant. Ainsi, le congé du 25 février 2009, présumé notifié, selon la théorie de la réception absolue, le jour du dépôt de l'avis de retrait dans la boîte aux lettres ou le lendemain, n'est entaché d'aucun vice susceptible de retenir un motif de nullité. L'appelant sera débouté et le jugement d'évacuation à son encontre confirmé.

E. 6

L'intimée a conclu à ce que l'appelant soit condamné à une amende pour plaideur téméraire au sens de l'art. 40 aLPC. Or, il n'apparaît pas que l'appelant ait inutilement prolongé le déroulement de la procédure en adoptant un comportement contraire à la bonne foi ou une attitude dilatoire. En effet, il s'est présenté à l'audience de comparution personnelle du 20 janvier 2010 et a demandé à pouvoir s'exprimer par écrit, droit qui lui a naturellement été octroyé par les premiers juges. Le fait que l'appelant ait renoncé à déposer une liste de témoins et à se présenter à l'audience d'enquêtes du 26 mai 2010 ne dénote pas non plus une attitude contraire à la bonne foi si, il est vrai, elle est la marque d'un certain désintérêt de la procédure. Quant aux arguments invoqués par l'appelant à l'appui de son mémoire de recours, ils n'ont pas été examinés dès lors qu'ils étaient voués à fonder un motif d'annulabilité du congé, annulabilité qui, comme examiné ci-dessus, n'a pas été soulevée dans les délais légaux. Cette situation n'est pas étrangère au fait que l'appelant plaide en personne, sans l'assistance d'un avocat. Elle ne traduit en aucun cas une attitude chicanière, l'appelant n'ayant fait qu'alléguer des faits, qui n'étaient finalement pas pertinents et dont il a échoué à amener la preuve. Les conclusions visant à mettre l'appelant à l'amende seront donc écartées.

E. 7

L'appelant, qui succombe, sera condamné à verser un émolument de 300 fr. en faveur de l'Etat (art. 447 al. 2 aLPC).

E. 8

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire de sorte qu'elles ne peuvent être soumises au Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière civile, que si elles atteignent la valeur litigieuse prescrite par la loi. En matière de droit du bail à loyer, elle doit s'élever à au moins 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF). En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement (cf. notamment arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a). Pour déterminer la prochaine échéance possible, il convient de prendre en considération la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (cf. arrêt 4A.162/2007 du 27 septembre 2007, consid. 2.1). Le montant annuel du loyer s'élevant à 2'520 fr., la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. n'est a priori pas atteinte, fermant la

voie au recours en matière civile. Demeure réservé le recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme: Déclare recevable l'appel formé par X_____ contre le jugement du Tribunal des baux et loyers jugement JTBL/1247/2010 rendu le 29 septembre 2010 dans la cause C/16347/2009-2-D. Au fond: Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Condamne X_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 300 fr. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Lucien BACHELARD, juges assesseurs, Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Pierre CURTIN La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies et délais 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 constitutionnel subsidiaire (cf. art. 113 LTF). Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14 Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr. (cf. considérant 8 supra).

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