

GE_GERICHTE C/3259/2012 vom 18. Februar 2013

GE Cour de justice, 2013-02-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_3259_2012

FR: GE_GERICHTE C/3259/2012 du 18 février 2013

IT: GE_GERICHTE C/3259/2012 del 18 febbraio 2013

Regeste

; BAIL À LOYER ; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; CAS CLAIR | CPC.257.1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 18.02.2013 C/3259/2012

; BAIL À LOYER ; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; CAS CLAIR | CPC.257.1

C/3259/2012 ACJC/208/2013 (3) du 18.02.2013 sur JTBL/491/2012 (OBL) , JUGE
Descripteurs : ; BAIL À LOYER ; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; CAS CLAIR Normes
: CPC.257.1 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
POUVOIR JUDICIAIRE C/3259/2012 ACJC/208/2013 ARRÊT DE LA COUR DE
JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 18 FEVRIER 2013 Entre Monsieur
A_____, domicilié rue B_____ 1C, 1203 Genève, appelant d'un jugement rendu par le
Tribunal des baux et loyers le 14 mai 2012, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case
postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile, d'une
part, et Monsieur C_____, domicilié _____ (Valais), intimé, comparant par Me
Alexandre De Gorsky, avocat, place de Neuve 4, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait
élection de domicile, d'autre part, EN FAIT A. a) A_____ est locataire, selon bail daté du
12 décembre 2000, d'un appartement de deux pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble
situé 1C, rue B_____ à Genève. Le bail est renouvelable d'année en année, sauf résiliation
donnée trois mois à l'avance, pour l'échéance du 31 décembre. Le loyer, charges comprises,
a été fixé à 1'100 fr. par mois. b) Par avis officiel du 28 juillet 2011, envoyé par plis
recommandé et simple, son bailleur C_____ a résilié le bail pour le 31 décembre 2011,
invoquant son besoin propre. c) Le locataire n'a réagi à aucun de ces envois. Il a affirmé par
la suite n'avoir reçu ni l'avis de retrait déposé par la poste, ni le courrier envoyé sous pli
simple. d) Par courrier recommandé du 10 octobre 2011, le bailleur a interpellé A_____
pour convenir de la date de restitution effective des locaux. e) Par acte déposé le 1^{er}
novembre 2011, A_____ a formé une requête en exécution de travaux auprès de la
juridiction des baux et loyers. Cette requête a été enregistrée sous le C/24666/2011. f) Le 6
décembre 2011, il a adressé à son bailleur un courrier exigeant une baisse de loyer, fondée
sur la diminution du taux d'intérêt hypothécaire de référence. Selon lui, le loyer devait
passer à 840 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1^{er} janvier 2012. g) Le bailleur, par
l'intermédiaire de la régie, a répondu par courrier recommandé du 5 janvier 2012 que
l'intéressé occupait sans droit l'appartement en cause, le bail ayant été résilié pour le 31
décembre 2011. Il précisait que A_____ n'était pas allé retirer à la poste les courriers
recommandés qui lui avaient été adressés, notamment celui du «19 octobre 2011». h) Une
audience de conciliation s'est tenue le 9 janvier 2012 dans le cadre de la requête en
exécution de travaux déposée par A_____ (cause C/24666/2011). Ce dernier affirme avoir
appris, à cette occasion, qu'un avis de résiliation de bail lui avait été adressé en date du 28

juillet 2011, par courrier recommandé. i) C_____ a déposé, en date du 16 janvier 2012, une requête fondée sur l'art. 257 CPC et tendant à l'évacuation immédiate du locataire, ce dernier étant condamné à lui verser 1'100 fr. par mois à titre d'indemnité pour occupation illicite. j) Par requête du 30 janvier 2012 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a contesté la validité du congé du 28 juillet 2011, donnant lieu à l'ouverture d'une procédure C/1112/2012. Dans cet acte, l'intéressé expose notamment ne pas comprendre comment l'avis de retrait correspondant à l'envoi recommandé n'a pas pu se trouver dans sa boîte aux lettres. Il affirme avoir reçu le courrier recommandé de son bailleur daté du 10 octobre 2011, auquel il n'a pas donné suite en pensant qu'il s'agissait d'un congé notifié dans une forme non juridiquement contraignante. Il explique également s'être adressé à la poste au sujet de l'acheminement du recommandé envoyé avec l'avis officiel de résiliation. Les réponses de la poste mentionnent notamment ce qui suit : «Renseignements pris auprès du service concerné, nos collaborateurs nous confirment avoir déposé l'avis de retrait dans votre boîte aux lettres en date du 29 juillet 2011 (voir suivi électronique ci-joint). La raison pour laquelle vous ne l'avez pas trouvé demeure inconnue.» (courrier du 10 janvier 2012); «Après enquête, il s'avère que votre envoi a correctement été avisé en date du 29 juillet 2011. Il est parvenu à l'office de retrait le 30 juillet 2011. A regret, l'office de poste a scanné le recommandé «Avisé» au lieu d'utiliser le scannage prévu «Arrivé Office». Veuillez accepter pour ceci nos excuses. Les personnes concernées ont été informées et enjointes à améliorer la qualité de leur travail. Concernant votre demande portant sur la personne ayant avisé l'envoi à votre domicile, nous vous confirmons qu'il s'agissait d'un facteur remplaçant auquel nous accordons toute notre confiance» (courrier électronique du 17 janvier 2012). k) Dans sa requête du 30 janvier 2012, A_____ affirme que deux autres personnes du même nom que lui habiteraient à Genève, dont un, également prénommé A_____, avec une adresse à la rue D_____, dans le même secteur de distribution postale (1203). Il suggère également que des cambrioleurs ou des personnes malveillantes auraient pu prélever l'avis de retrait de sa boîte aux lettres et le faire disparaître. Enfin, il indique avoir déjà reçu un courrier de l'Administration fiscale concernant un autre A_____, produisant à ce sujet un courrier du 20 janvier 2006, du service de l'impôt à la source. l) A réception de la citation à comparaître dans la présente cause, le locataire a écrit le 12 avril 2012 au Tribunal des baux et loyers pour le rendre attentif à la procédure de contestation de congé C/1112/2012 et demander à ce que la procédure d'évacuation soit suspendue. Il faisait notamment valoir que les conditions du cas clair au sens de l'art. 257 CPC n'étaient à son avis pas remplies et a produit une copie de sa contestation du congé. Le Tribunal des baux et loyers a répondu par courrier du 17 avril 2012 que l'audience du lundi 14 mai 2012 était maintenue. m) A l'audience du 14 mai 2012, A_____ a affirmé être quelqu'un de très organisé et méticuleux. Le lendemain du jour où il était censé avoir reçu le congé du 28 juillet 2011 en recommandé, il a indiqué avoir reçu un autre recommandé de l'Office cantonal de l'emploi et être allé le chercher à la poste. Il a soutenu ne pas avoir reçu l'avis de retrait de la poste, sans quoi il aurait entrepris les démarches nécessaires à la contestation de la résiliation, comme il l'avait déjà fait avec succès en 2007. Selon lui, ce courrier n'aurait d'ailleurs pas été retourné à son expéditeur. Lorsqu'il a reçu le courrier recommandé du 10 octobre 2011, il a compris qu'il s'agissait d'un congé mais n'a rien entrepris dans la mesure où les prescriptions de forme n'étaient pas respectées. Il affirme n'avoir appris l'existence du congé du 28 juillet 2011 qu'au cours de l'audience du 9 janvier 2012 devant la Commission de conciliation, dans la cause C/24666/2011. Pour l'ensemble des raisons évoquées,

l'intéressé considère que le cas ne pouvait être qualifié de clair, au sens de l'art. 257 CPC. De son côté, le bailleur a fait valoir que la poste avait confirmé la distribution du recommandé contenant le congé du 28 juillet 2011, et que A_____ avait attendu trois semaines, à réception du courrier recommandé du 10 octobre 2011, avant de déposer une requête en exécution de travaux à la Commission de conciliation, ce qui démontrait sa volonté de tenter de paralyser la procédure en cours au sujet de son évacuation. La demande de baisse de loyer déposée en décembre 2011 poursuivrait le même but. n) Par jugement rendu le 14 mai 2012 en procédure sommaire et communiqué aux parties par plis du 22 mai 2012, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement l'appartement objet du bail et autorisé le bailleur à requérir l'évacuation par la force publique dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement. Les premiers juges ont considéré en substance que la poste avait confirmé que l'agent postal avait déposé l'avis de retrait correspondant à la résiliation du 28 juillet 2011 dans la boîte aux lettres du locataire, ce qui démontrait la régularité de la notification. Ni les allégations contraires de celui-ci, ni l'incapacité du bailleur à produire le pli recommandé qui a dû lui être retourné par la poste n'étaient de nature à influencer sur la validité du congé. B. a) Par acte déposé au greffe de la cour le 4 juin 2012, A_____ forme appel de ce jugement, concluant préalablement au prononcé de mesures d'instruction, et principalement à l'annulation du jugement, la requête en évacuation déposée par C_____ étant irrecevable. b) Le bailleur a déposé une réponse du 6 juillet 2012, par laquelle il conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement de première instance. c) Sur quoi la cause a été mise en délibération, selon avis adressé aux parties le 27 août 2012. EN DROIT 1. Le jugement attaqué ayant été notifié postérieurement au 1^{er} janvier 2011, le nouveau code de procédure civile est applicable (art. 405 al. 1 CPC). La présente cause n'étant pas fondée sur les art. 257d et 282 CO, il n'y a pas lieu d'appliquer l'art. 121 al. 2 LOJ. La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège dès lors avec les assesseurs, dans sa composition ordinaire à cinq juges. 2. 2.1 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 (SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n. 8 ad art. 308). La jurisprudence du Tribunal fédéral prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1). 2.2 En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation et d'exécution directe faisant prétendument suite à une résiliation ordinaire. La valeur

litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par l'appelante et le moment où le déguerpissement des intimés pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 9'900 fr. (loyer mensuel hors charges de 1'100 fr. x 9 mois), en tenant compte de la procédure devant la Cour de justice (3 mois), puis devant le Tribunal fédéral (trente jours pour recourir et quatre mois de procédure), et 30 jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. La voie de l'appel n'est ainsi pas ouverte. 2.3 Selon l'art. 319 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas en l'espèce (art. 248 lit. b CPC). Le recourant indique avoir reçu le jugement litigieux en date du 23 mai 2012. Déposé le 4 juin 2012, le recours est dès lors interjeté en temps utile (art. 257 et 314 al. 1 CPC), compte tenu du report prévu par l'art. 142 al. 3 CPC. Il est ainsi recevable. 3. Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les pièces nouvelles sont irrecevables. Dans le cas d'espèce, le recourant produit plusieurs pièces mais elles figurent toutes déjà au dossier de première instance, de sorte qu'il ne s'agit pas de pièces nouvelles. 4. 4.1 En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). En pareille hypothèse, la procédure de conciliation n'a pas lieu (art. 198 let. a CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/201 du 7 novembre 2011 consid. 3.1). La susdite procédure, intitulée "Cas clairs", constitue l'une des cinq hypothèses, visées par l'art. 248 CPC, dans lesquelles la procédure sommaire s'applique (cf. let. b de la disposition citée). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque la procédure des cas clairs ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées (arrêt cité, consid. 3; HOHL, op. cit., nos 1429 et 1444 ss; sur ces conditions, cf. l'arrêt 4A_601/2011 du 21 décembre 2011 consid. 2.1). L'expulsion serait même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, commentaire de l'arrêt 5A_645/2011, in Newsletter bail.ch, février 2012). L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés ou susceptibles d'être immédiatement prouvés. Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, op. cit., p. 304). Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (SUTTER-SOMM/ LÖTSCHER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 7 ad art. 257 CPC). Ce n'est dès lors que si le cité fait valoir des moyens - objections ou exceptions - qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée. Le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de

preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers Lausanne 2011, p. 168). Si le locataire a saisi, parallèlement à la demande d'expulsion, l'autorité paritaire de conciliation d'une demande d'annulation du congé, il y a lieu de considérer qu'il appartient à cette autorité d'examiner le cas. Dans une telle hypothèse, le "cas clair" devra être dénié (LACHAT, op. cit., p. 168-169). Selon BOHNET (Expulsion par la voie du cas clair in Newsletter bail.ch, février 2012, déjà cité), la protection des droits du défendeur à ladite procédure impose de ne pas admettre à la légère que les moyens qu'il invoque sont voués à l'échec. Comme le retient en substance le Tribunal fédéral et la doctrine, seuls les moyens dénués de toute chance de succès, qui manquent leur cible ou qui ne visent qu'à assurer une défense de façade («sog. Schutzbehauptungen») peuvent être écartés à l'occasion de la procédure sommaire du cas clair. Si les moyens du défendeur ébranlent la conviction du juge, celui-ci doit déclarer la demande irrecevable. La réponse à la question - laissée sans réponse par le Tribunal fédéral - de la vraisemblance des moyens invoqués doit être nuancée. S'il s'agit exclusivement d'arguments de droit, il suffit qu'ils ne soient pas voués à l'échec. Il est rare cependant qu'ils ne soient pas entremêlés d'éléments factuels. A leur égard, on peut attendre du défendeur, qu'il s'agisse d'objections, d'exceptions ou de faits visant à remettre en cause les allégués du demandeur, qu'il mentionne les preuves les concernant. Il ne doit cependant pas les rendre vraisemblables comme tels, mais rendre vraisemblable le cas échéant qu'une administration de preuve «complexe» (réquisition de pièces; témoignage; expertise) sera nécessaire pour trancher la question (BOHNET, art. 257, n. 12 ; Message du Conseil fédéral, FF 2006, p. 6959; voir aussi TC VD, CACI 18 août 2011/199, JdT 2011 III 146).

4.2 Il ressort des considérants qui précèdent que la procédure sommaire visée à l'art. 257 CPC n'est admise que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux, ou, s'il l'est, lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé. Si un doute objectivement fondé surgit concernant l'établissement des faits pertinents, le juge n'entre pas en matière. En l'occurrence, l'appelant soutient n'avoir jamais reçu le courrier recommandé du 28 juillet 2011, ni l'avis de retrait correspondant, suggérant une mauvaise manipulation de la poste, ou une erreur d'adressage de la part de l'expéditeur, voire l'intervention d'une personne mal intentionnée. Il a contesté le congé du 28 juillet 2011 peu de jours après l'audience du 9 janvier 2012, au cours de laquelle il affirme en avoir appris l'existence. Dans cette écriture, il a plus particulièrement contesté avoir reçu le courrier recommandé du 28 juillet 2011, faisant valoir plusieurs arguments repris dans son appel, soit notamment le fait que d'autres personnes dénommées A_____ habiteraient Genève, ou y aurait séjourné. Il a également produit plusieurs pièces. La réception effective de la résiliation datée du 28 juillet 2011 est dès lors manifestement litigieuse. Il reste à établir si cet élément de fait, bien que contesté, est en l'espèce susceptible d'être immédiatement prouvé, selon les exigences de l'art. 257 al. 1 let. a CPC. D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, le fardeau de la preuve de la notification d'un acte et de la date à laquelle celle-ci a été effectuée incombe en principe à celui qui entend en tirer une conséquence juridique (ATF 122 I 97, consid. 3b). Autrement dit, si la notification même, ou sa date, sont contestées et qu'il existe effectivement un doute à ce sujet, il convient de se fonder sur les déclarations du destinataire de l'envoi (ATF 103 V 63, consid. 2a). D'après la théorie dite absolue de la réception, si l'agent postal n'a pas pu remettre un courrier recommandé 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; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2e éd., 2010, ch. 920-924 p. 171/172). La fiction de la notification suppose en outre qu'un avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire et que ce document soit conséquemment arrivé dans la sphère d'influence de celui-ci (ATF 116 III 59, consid. 1b). 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. Dans le cadre d'une procédure non limitée en regard de l'administration des preuves, 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 du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008, consid. 3.2.1). L'intimé a produit dans la présente cause une copie de la résiliation du bail, datée du 28 juillet 2011, accompagnée d'une quittance postale attestant de l'envoi d'un recommandé, le même jour, à «A_____ 1203 Genève» (pièce 4, bailleur). Dans le cadre de sa contestation, le locataire a fait valoir et soumis aux premiers juges plusieurs éléments susceptibles d'expliquer une éventuelle erreur d'acheminement. L'existence d'au moins une autre personne nommée A_____, dans le même secteur de distribution postale, a par exemple pu provoquer un mauvais acheminement postal, ce qui pourrait expliquer pourquoi l'appelant n'a effectivement pas été en mesure de prendre possession de l'avis de retrait ici en cause. Face à ces objections, l'intimé n'a pas produit l'enveloppe et l'avis de résiliation originaux, sans expliquer les raisons pour lesquelles il serait empêché de le faire. Une erreur de l'agent postal n'est pas non plus à exclure, même si le recourant n'en a, à ce stade, pas apporté la preuve, comme il en aurait la charge dans le cadre d'une procédure ordinaire ou simplifiée. Les objections formulées par le recourant n'apparaissent toutefois pas manifestement dénuées de tout fondement, un doute subsistant sur la possibilité d'une notification irrégulière. En toutes hypothèses, la conjonction d'éléments décrite plus haut est suffisante pour admettre, au moins sous l'angle de la vraisemblance, que l'appelant ne saurait être privé d'une administration des preuves, effectuée dans le cadre d'une procédure ordinaire ou simplifiée. En effet, il ne peut pas être exigé du recourant, dans le cadre d'une requête engagée sur la base de l'art. 257 CPC, qu'il fournisse la preuve complète de ce qu'il allègue, soit notamment la preuve d'une méprise de l'agent postal chargé de la notification de l'envoi ou d'un mauvais adressage de l'envoi à lui-même, puisque la procédure sommaire ne permet qu'une administration limitée des preuves. Il n'a pas davantage à rendre vraisemblable que la notification visée a été déficiente, mais uniquement à faire valoir, de manière objectivement fondée, sous l'angle de la vraisemblance, la nécessité de lui permettre d'exercer sur ce point son droit à la preuve, sans les limitations induites par la procédure sommaire. A cet égard, les premiers juges ont reconnu à juste titre qu'il ne convenait pas d'admettre trop facilement tout allégué de la partie citée visant à faire échec à une requête en évacuation fondée sur l'art. 257 CPC, lorsque les pièces produites paraissent démontrer l'envoi d'un pli recommandé contenant la formule officielle de résiliation et le dépôt de l'avis de retrait dans la boîte aux lettres du locataire. Il y a toutefois lieu de procéder à une analyse au cas par cas, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, sans retenir une règle intangible, qui serait applicable dans toutes les causes. Le juge doit garder à l'esprit que le destinataire du pli conserve la possibilité d'apporter la preuve du défaut de remise, dans sa boîte aux lettres, de l'avis de retrait. Or, cette preuve ne peut être apportée que dans une mesure limitée en procédure sommaire (art. 254 CPC), alors que les

effets du jugement à rendre sur la base de l'art. 257 CPC sont identiques à ceux d'un jugement établi après une instruction complète (BOHNET, op. cit., n. 23 ad art.257 CPC). Dans la présente cause, et comme déjà relevé plus haut, il subsiste un doute sur les circonstances dans lesquelles le courrier recommandé du 28 juillet 2012 a été acheminé, de sorte qu'il ne saurait être retenu que l'état de fait, bien que contesté, peut être établi sans peine. Les conditions posées par l'art. 257 al. 1 CPC n'étant pas réunies, la procédure sommaire ne pouvait être appliquée, dans le cas particulier. Il convient dès lors de ne pas entrer en matière sur la requête de l'intimé (art. 257 al. 3 CPC), contrairement à ce que les premiers juges ont retenu. Il appartiendra ainsi au juge saisi de l'opposition au congé, le cas échéant en ordonnant toutes les mesures probatoires pertinentes, de se prononcer sur le bien-fondé ou non des arguments de l'appelant en relation notamment avec une éventuelle irrégularité de la notification du 28 juillet 2012. La requête en protection pour cas clair sera par conséquent déclarée irrecevable et le jugement entrepris annulé. 5. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/491/2012 rendu le 14 mai 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3259/2012-7-D. Au fond : L'admet. Annule ce jugement. Déclare irrecevable la requête d'évacuation selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) déposée le 16 janvier 2012 par C_____. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN; juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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