

GE_GERICHTE C/5393/2011 vom 30. Januar 2012

GE Cour de justice, 2012-01-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_5393_2011

FR: GE_GERICHTE C/5393/2011 du 30 janvier 2012

IT: GE_GERICHTE C/5393/2011 del 30 gennaio 2012

Regeste

CONTESTATION DU CONGÉ; COMMUNICATION | CPC.318.1 CO.273

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 30.08.2012 C/5393/2011

CONTESTATION DU CONGÉ; COMMUNICATION | CPC.318.1 CO.273

C/5393/2011 ACJC/1203/2012 (3) du 30.08.2012 sur JTBL/96/2012 (OBL) , RENVOYE
Descripteurs : CONTESTATION DU CONGÉ; COMMUNICATION Normes : CPC.318.1
CO.273 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
POUVOIR JUDICIAIRE C/5393/2011 ACJC/1203/2012 ARRÊT DE LA COUR DE
JUSTICE Chambre des baux et loyers DU JEUDI 30 AOÛT 2012 Entre Madame P_____,
domiciliée _____, 1204 Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux
et loyers le 30 janvier 2012, comparant par Me Philippe Ehrenström, avocat, rue Cornavin
11, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, d'une part, et Monsieur
T_____, domicilié _____, 1211 Genève 3, intimé, comparant par Me Jean-Yves
Schmidhauser, avocat, place des Philosophes 8, 1205 Genève en l'étude duquel il fait
élection de domicile, d'autre part, EN FAIT A. a) Par jugement du 30 janvier 2012, expédié
pour notification aux parties le 6 février 2012, le Tribunal des baux et loyers a déclaré
irrecevables, car tardives, les requêtes en annulation de congé formées par P_____ le 14
mars 2011, condamné la précitée au paiement des débours de 170 fr. (taxe d'interprète),
débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la procédure était gratuite. b) Par
acte déposé le 5 mai 2012 au greffe de la Chambre des baux et loyers, P_____ appelle de
ce jugement dont elle sollicite l'annulation. Elle reprend ses conclusions de première
instance en annulation de la résiliation donnée le 24 janvier 2011 pour le 31 janvier 2014 du
bail de l'appartement de 4 pièces no 42 situé dans l'immeuble _____ à Genève et de la
résiliation donnée le 24 janvier 2011 pour le 31 décembre 2011 du local en sous-sol situé à
la même adresse. Subsidiairement, elle sollicite l'octroi d'une première prolongation de
trois ans des baux de l'appartement et du local susvisés. Plus subsidiairement, elle conclut
au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle instruction au sens des
considérants. c) Dans sa réponse du 4 avril 2012, T_____ conclut au rejet de l'appel formé
par P_____ et à la confirmation du jugement entrepris. d. Les parties ont été informées le 5
avril 2012 par la Cour de la mise en délibération de la cause. B. Les faits pertinents suivants
ressortent du dossier : a) En date du 12 janvier 2001, "T_____ et A_____", propriétaires,
et "Madame P_____ et Monsieur D_____", locataires, ont conclu un contrat de bail à
loyer portant sur la location d'un appartement no 42 situé au 4ème étage de l'immeuble sis
_____ à Genève (pce 2 app.). Le contrat a été conclu pour une durée de "cinq ans", du "16
janvier 2001 au 31 janvier 2006", renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le
préavis de résiliation était de quatre mois. Le loyer annuel, charges non comprises, a été

fixé en dernier lieu à 26'256 fr., à compter du 1^{er} février 2006 (pce 2 app.). D_____ et P_____ ont également pris à bail un local no 102 au sous-sol du même immeuble. b) Suite au décès, le _____ 2006, de D_____, P_____ est devenue seule titulaire du bail (pce 2 int. et pce int. produite le 19 décembre 2011). c) Depuis 2006, T_____ est seul propriétaire de l'appartement concerné (PV d'audience du 19 décembre 2011). d) Par avis de modification du bail du 26 août 2008 adressé à P_____, T_____ a porté l'échéance du bail de l'appartement au 31 janvier 2014, le contrat se renouvelant ensuite tacitement d'année en année. Cet avis n'a pas été contesté (pce 2 app.). e) Entre novembre 2009 et fin août 2010, P_____ a sous-loué son logement, avec l'accord de la régie, à B_____ (pce 7 int., PV d'audience du 19 décembre 2011). f) Dans une attestation rédigée le 9 août 2011, J_____, fils aîné de P_____, a déclaré qu'entre juillet 2008 et fin janvier 2011, sa mère avait vécu auprès de sa famille à Stuttgart (Allemagne) ainsi que chez ses deux autres frères à Atlanta (Etats-Unis) et à Megève (France), que de septembre 2010 jusqu'à fin janvier 2011, elle avait habité avec lui et sa famille à Stuttgart (Allemagne) et qu'elle était ensuite retournée à Genève puis était partie à Megève (France). g) Par avis séparés du 24 janvier 2011, T_____ a résilié le bail de l'appartement pour le 31 janvier 2014 et celui du local en sous-sol pour le 31 décembre 2011. Les lettres accompagnant ces avis indiquaient que les baux étaient résiliés car le fils du bailleur souhaitait occuper personnellement l'appartement. T_____ consentait au surplus que le local en sous-sol soit restitué le 31 janvier 2014, en même temps que l'appartement. Ces deux avis ont été adressés par plis recommandés no _____ et no _____ (pces 3 et 5 déf.). Selon le service "Track & Trace" de la poste, les avis de retrait ont été déposés dans la boîte aux lettres de P_____ le 26 janvier 2011 et les plis mis à disposition de la locataire à l'office de poste le 27 janvier 2011. P_____ n'est pas allée chercher ces plis à la poste, qui les a donc retournés à l'expéditeur le 3 février 2011 (pces 4 et 6 déf.). h) Le 28 février 2011, l'Agence Immobilière X_____ a adressé par courrier simple à P_____ une copie des avis de résiliation et des lettres du 24 janvier 2011 qui n'avaient pas été retirés à l'office de poste (pces 6 et 7 app). C. Le 14 mars 2011, P_____ a déposé au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers deux requêtes de contestation de congé et de prolongation de bail. La contestation du congé de l'appartement a été enregistrée sous C/5393/2011 et celle du local en sous-sol sous C/5395/2011. D. a) Non conciliées le 22 août 2011, les affaires ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers le 14 septembre 2011. P_____ a conclu à la forme à la recevabilité des requêtes. Au fond, elle a conclu à l'annulation des congés de l'appartement et du local en sous-sol et, subsidiairement, à une première prolongation de bail de trois ans. b) Par ordonnance du 27 septembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des causes C/5393/2011 et C/5395/2011 sous le numéro de cause C/5393/2011. c) Dans sa réponse du 21 octobre 2011, T_____ a conclu, à titre préalable, à l'irrecevabilité des requêtes formées par P_____ et, à titre principal, à la validation des congés. d) Par courrier du 28 novembre 2011, le conseil de P_____ a sollicité l'audition des témoins cités dans la requête du 14 septembre 2011. T_____ s'est opposé à cette demande. e) Lors de l'audience de débats principaux du 19 décembre 2011, T_____ a confirmé qu'il destinait l'appartement à son fils Y_____, qui était âgé de 24 ans, qui vivait actuellement chez lui, mais qui allait terminer ses études dans deux ans et souhaitait alors s'établir avec son amie qui vivait également chez ses parents. Cet appartement était le seul logement de quatre pièces dont T_____ disposait au centre-ville, en particulier en vieille ville, lieu auquel son fils était particulièrement attaché. P_____ a déclaré que lorsqu'elle avait sous-loué son logement de novembre 2009 à août

2010, elle avait demandé à la poste de réexpédier son courrier chez son fils S_____. Depuis septembre 2010, elle avait effectué divers déplacements. Lorsque ceux-ci étaient d'une certaine durée, elle donnait procuration à une amie pour relever son courrier. En janvier 2011, elle était partie à Stuttgart à la suite de l'opération de sa belle-fille. Ce séjour n'étant censé durer qu'une semaine, elle n'avait pas pris de dispositions pour faire lever son courrier. En raison des complications de l'opération subie par sa belle-fille et du fait qu'elle avait contracté une pneumonie, elle était toutefois restée à Stuttgart jusqu'à la fin du mois de février 2011. Comme son amie en faveur de laquelle elle avait établi la procuration postale était à Megève durant cette période, elle ne l'avait pas contactée pour qu'elle relève son courrier. P_____ a encore précisé qu'avant le 24 janvier 2011, elle n'avait reçu aucun courrier de sa régie lui permettant de soupçonner que son bail allait être résilié. f) A l'issue de l'audience de débats du 19 décembre 2011, les parties ont plaidé et le Tribunal a gardé la cause à juger. E. Aux termes du jugement du 30 janvier 2012, le Tribunal des baux et loyers a considéré que les tentatives de notifications infructueuses des avis de résiliation du 24 janvier 2011 étaient opposables à P_____. Celle-ci s'était en effet absentée plus de sept jours aux mois de janvier et février 2011 sans prendre de mesures adéquates pour assurer la réception de son courrier. Les congés du 24 janvier 2011 étaient dès lors réputés lui avoir été valablement notifiés le 27 janvier 2011, selon la théorie de la réception absolue. Les requêtes en contestation de congé déposées le 14 mars 2011 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers étaient par conséquent irrecevables car tardives. F. Dans son appel, P_____ fait valoir qu'elle a dû s'absenter de Genève de Noël 2010 à février 2011 pour s'occuper de ses petits-enfants, sa belle-fille ayant dû subir une opération chirurgicale et pour aller à Megève se reposer. Elle n'avait dès lors pas reçu les avis postaux l'invitant à retirer les plis du 24 janvier 2011 contenant les avis de résiliation. Dans la mesure où elle ne devait pas s'attendre à recevoir une notification de son adverse partie, il ne pouvait toutefois être exigé d'elle qu'elle organise la réception de son courrier durant son absence. P_____ avait par contre reçu, à son retour, la copie des congés réexpédiés par pli simple par la régie le 28 février 2011. Sa requête en contestation de congé du 14 mars 2011 avait dès lors été formée en temps utile. Sur le fond, P_____ conteste le besoin du fils de T_____ de pouvoir habiter dans son appartement à compter du 1^{er} février 2014. G. Dans son mémoire réponse, T_____ fait valoir que l'éventuelle absence à l'étranger de P_____ de Noël 2010 à février 2011 est dénuée de pertinence et que les avis de résiliation doivent être considérés comme entrés dans sa sphère de possession le 27 janvier 2011. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a déclaré les requêtes de contestation de congés formées le 14 mars 2011 par P_____ irrecevables. Sur le fond, T_____ allègue qu'il a résilié les baux de P_____ afin de loger son fils dans l'appartement litigieux. Ce motif n'étant pas abusif, le congé doit être validé. EN DROIT 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 après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure. 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 (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = 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, no 8 ad art. 308). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389 ; 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 (arrêt 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

2.2 En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, de l'appelante s'élève à 26'256 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (26'256 fr. x 3 ans + 5 mois de procédure cantonale = 89'708 fr.).

2.3 Le jugement attaqué constituant par ailleurs une décision finale et aucune des exceptions de l'art. 309 CPC n'étant réalisée, la voie de l'appel au sens de l'art. 308 ss CPC est ouverte.

2.4 L'acte ayant été déposé dans les délais et les formes prescrits par l'art. 311 CPC, le présent appel est formellement recevable.

3. 3.1 En vertu de l'art. 318 al. 1 CPC, l'instance d'appel peut confirmer la décision attaquée (let. a), statuer à nouveau (let. b), ou renvoyer la cause à la première instance si un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé (let. c ch. 1) ou si l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (let. c ch. 2).

3.2 En l'espèce, l'état de fait du jugement querellé ne mentionne pas l'allégué de l'appelante selon lequel H_____, sa belle-fille, avait dû subir une importante opération chirurgicale à la fin de l'année 2010, ce qui avait nécessité que l'appelante se rende d'urgence à Stuttgart (Allemagne) pour s'occuper de ses petits-enfants de Noël 2010 à février 2011, l'appelante étant ensuite partie se reposer à Megève (requête du 14 octobre 2011, p. 3, ad 14). Cet allégué n'avait pourtant pas été contesté par l'intimé (cf. mémoire réponse du 21 octobre 2011, p. 4, ad 13-15). Le Tribunal des baux et loyers n'a pas non plus pris en compte l'intégralité de l'attestation du 9 août 2011 de J_____, lequel indiquait également que sa mère avait reçu une autorisation de quitter la Suisse de mai 2009 à mai 2013 (pce 3 app.). Ces éléments étant susceptibles d'influer sur le sort de la procédure, le Tribunal aurait dû les mentionner dans l'état de fait du jugement du 30 janvier 2012. Ainsi qu'il sera exposé ci-après, ceci justifie de renvoyer la présente cause à la première instance pour instruction complémentaire (cf. infra, ad 4.2.4-4.2.5).

4. 4.1 A teneur de l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui invoque l'annulabilité d'un congé doit, sous peine de forclusion, saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de l'avis de résiliation (ATF 133 III 175 ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.372/2006 du 27 février 2007 publié in SJ 2007 I 387). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a confirmé sa jurisprudence selon laquelle la date de notification d'une résiliation de bail devait être déterminée selon la théorie de la réception absolue. Selon cette théorie, la date de la notification correspond au

moment où la manifestation de volonté parvient dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance. S'agissant d'un pli ordinaire communiqué par la poste, la manifestation de volonté est reçue lorsqu'elle est déposée dans la boîte aux lettres ou la case postale du destinataire si l'on peut escompter qu'il lève le courrier à ce moment-là; savoir si le destinataire prend effectivement connaissance de l'envoi n'est pas déterminant. Un tel envoi simple ne fait cependant pas preuve de sa réception. 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 137 III 208 publié in SJ 2011 I 293, consid. 3.1.2 et les réf. cit.). La doctrine retient également que la fiction de la notification n'est admissible que si le destinataire devait s'attendre avec une certaine vraisemblance à recevoir un acte judiciaire. Tel est le cas lorsqu'une affaire est pendante et que se noue un rapport de procédure qui oblige les parties à se comporter selon les règles de la bonne foi ou lorsque le destinataire s'absente pour une longue période. Dans ces cas, on peut en effet exiger du destinataire qu'il prenne les mesures nécessaires, notamment en désignant à cet effet un mandataire ou au moins un domicile de notification pour que, en son absence, les envois de l'autorité puissent lui y être notifiés (HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne 2010, p. 152, nos 804-805 et les réf. cit.). Une tentative infructueuse de notification n'est toutefois valable que si son destinataire devait s'attendre, avec une certaine probabilité, à recevoir une communication de l'autorité ou d'une partie contractante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid, 3.2.2 et les réf. cit.). Celui qui durant un procès s'absente pour une longue durée de l'endroit où il a indiqué son adresse sans prendre la précaution de faire suivre sa correspondance ou d'aviser l'autorité de la nouvelle adresse où il peut être atteint doit admettre que la notification a été régulièrement faite à sa dernière adresse, si elle y a été tentée sans succès. Cela présuppose toutefois que la personne visée devait s'attendre avec une certaine probabilité à la communication d'un acte de procédure durant son absence et qu'un procès était pendant, obligeant ainsi les parties à se comporter de manière conforme à la bonne foi, notamment en faisant en sorte que les décisions rendues dans le cadre de la procédure puissent leur être notifiées (ATF 119 V 89 consid. 4b/aa et les réf. cit.). La notification étant réputée avoir eu lieu le septième et dernier jour du délai de garde prévu aux art. 151 al. 1 et 157 de l'ordonnance d'exécution I de la loi fédérale sur le service des postes, du 1er septembre 1967, lorsque le destinataire de cet acte n'a pas donné suite à l'avis de retrait qui a été glissé dans sa boîte aux lettres, il s'ensuit qu'une partie court le risque de se voir opposer la notification régulière d'un acte judiciaire qu'elle n'a en réalité pas reçu, si elle s'absente pendant sept jours ou plus et omet de faire suivre sa correspondance ou d'indiquer à l'autorité l'adresse où une notification pourrait lui être faite (ATF 97 III 7 consid. 1). Le Tribunal fédéral a notamment retenu que le locataire qui est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer doit s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid, 3.2.3). Dans un arrêt du 23 mars 2006, le Tribunal fédéral a en revanche estimé que la fiction de la notification ne pouvait s'appliquer à un administré qui s'était absenté durant cinq semaines pour cause de vacances sans prendre de mesures pour assurer la réception de

son courrier alors qu'il demeurait sans nouvelles depuis trente-cinq mois de l'autorité devant laquelle son recours était pendant (arrêt du Tribunal fédéral 2P.120/2005 du 23 mars 2006 consid. 5). Dans un article récent, BOHNET expose qu'en cas de longue absence, il revient au locataire de prendre des mesures utiles en avertissant le bailleur de l'adresse de notification ou en effectuant un transfert du courrier. Si l'absence est moins longue (vacances de quinze jours par exemple), le locataire n'a pas à prendre de telles mesures à moins qu'il doive s'attendre avec une certaine probabilité à recevoir une communication de sa partie contractante. Dans ce cas, et dans ce cas seulement, la notification intervient à la remise dans la boîte aux lettres. Un locataire doit ainsi s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur lorsqu'il est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer. Si le locataire ne devait pas s'attendre à la communication (une résiliation ordinaire par exemple), il faut retenir qu'elle entre dans sa sphère de connaissance (si le courrier est non recommandé) à son retour. Si le pli est recommandé, aucune notification n'intervient si l'absence dépasse sept jours, le locataire ne pouvant plus aller chercher le pli (BOHNET, Bail et notification viciée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2011), Newsletter Bail.ch juillet 2011 avec des références aux arrêts du Tribunal fédéral 2P.120/2005 et 4A_250/2008 cités ci-dessus).

4.2.1 Dans son jugement du 30 janvier 2012, le Tribunal des baux et loyers a considéré qu'en s'absentant de Genève pendant plus de sept jours au début de l'année 2011 sans prendre de dispositions pour assurer la réception de son courrier, l'appelante avait pris le risque de se voir opposer la notification d'actes qu'elle n'avait en réalité pas reçus. En application de la théorie de la réception absolue, la tentative de notification infructueuse du 27 janvier 2011 des plis contenant les congés lui était dès lors opposable.

4.2.2 Ce raisonnement n'est pas conforme à la jurisprudence du Tribunal fédéral exposée ci-dessus. Le Tribunal des baux et loyers aurait d'abord dû examiner si l'appelante devait s'attendre à recevoir une notification de la régie en charge de la gestion de l'immeuble au moment où elle s'était absentée de Genève. Dans la négative, le Tribunal aurait dû déterminer si la durée de l'absence de l'appelante justifiait, en regard de la jurisprudence, qu'elle prenne des mesures pour assurer la réception de son courrier. C'est en effet uniquement dans cette hypothèse que la tentative de notification infructueuse des plis recommandés contenant les congés aurait été opposable à l'appelante. Dans le cas contraire, c'était la prise de connaissance des plis envoyés par courrier simple le 28 février 2011 qui marquait le dies a quo du délai pour contester les congés.

4.2.3 En l'espèce, l'appelante a allégué qu'à l'époque du congé aucune circonstance ne lui permettait de supposer que l'intimé allait procéder à la résiliation de son bail. L'intimé ne conteste pas cet élément. En août 2008, l'appelante avait par ailleurs reçu un avis au terme duquel l'échéance de son bail était portée au 31 janvier 2014, le contrat se reconduisant ensuite tacitement sauf résiliation donnée quatre mois à l'avance. Dès lors qu'au mois de janvier 2011, trois années devaient encore s'écouler jusqu'à l'échéance de son bail, il appert que l'appelante n'avait pas à s'attendre à recevoir un congé au moment où elle est partie à Stuttgart (Allemagne). Dans une telle situation, il n'incombait à l'appelante, en regard de la jurisprudence, de prendre des mesures pour assurer la réception de son courrier que si elle s'absentait pour une longue durée, étant rappelé que le Tribunal fédéral a considéré dans un arrêt du 23 mars 2006 qu'une telle obligation ne s'imposait pas à l'administré qui partait en vacances pour une période de cinq semaines. Il convient donc de déterminer si l'appelante s'est absentée à Stuttgart (Allemagne) pour une durée qui aurait justifié la prise de telles mesures.

4.2.4 L'état de fait tel qu'établi par le Tribunal des baux et loyers ne permet toutefois pas de trancher cette question. Le conseil de l'appelante a en effet allégué, dans ses écritures du 14 octobre 2011,

que la précitée s'était rendue à Stuttgart (Allemagne) de Noël 2010 à février 2011 afin de prêter assistance à sa belle-fille qui ne pouvait plus s'occuper de ses enfants car elle devait subir d'urgence une opération chirurgicale (requête du 14 octobre 2011, p. 3, ad 14). Le conseil de l'appelante a également produit une attestation rédigée par J_____ - dont l'audition en tant que témoin était par ailleurs requise - dans laquelle celui-ci indiquait que sa mère avait habité chez lui à Stuttgart (Allemagne) de septembre 2010 à fin janvier 2011, qu'elle était ensuite retournée à Genève puis était partie à Megève (France). Il laissait également entendre que sa mère n'avait plus séjourné à Genève depuis le mois de juillet 2008 et qu'elle avait obtenu une autorisation de quitter le territoire suisse. Cela étant, l'appelante a également déclaré, lors de son audition par le Tribunal, que son séjour à Stuttgart ne devait à l'origine durer qu'une semaine, raison pour laquelle elle était partie sans prendre de mesures pour assurer la réception de son courrier. L'appelante a précisé à ce sujet que lorsqu'elle s'absentait pour une certaine durée, elle avait pour habitude de donner une procuration postale à une amie pour que celle-ci relève son courrier. Eu égard à la durée prévisible de son séjour en Allemagne chez sa belle-fille, elle n'avait pas procédé à cette démarche. Si l'on retient les faits tels qu'ils ressortent des écritures et des pièces produites par le conseil de l'appelante, il aurait, de prime abord, incombé à l'appelante de prendre des mesures adéquates pour assurer la réception de son courrier avant de partir en Allemagne, puisqu'à son départ, elle prévoyait, semble-t-il, de s'absenter pour une durée d'au moins deux mois. La tentative de notification du 27 janvier 2011 lui serait par conséquent opposable, ce qui entraînerait l'irrecevabilité des requêtes en contestation de congé. A l'inverse, dans l'hypothèse où l'on retiendrait la version des faits exposée par l'appelante lors de son audition par le Tribunal des baux et loyers, il y aurait lieu de considérer, de prime abord, que l'appelante n'a pas manqué à son devoir de bonne foi. Dans la mesure où, à première vue, elle ne prévoyait de s'absenter que pour une semaine, il ne lui incombait pas de prendre des mesures particulières pour assurer la réception de son courrier. Son séjour s'était certes prolongé pour une durée qui aurait justifié qu'elle prenne des dispositions en ce sens. Il n'en demeurerait pas moins qu'au moment de l'envoi des congés, l'appelante était absente de Genève depuis environ cinq semaines. A cet instant, il ne lui incombait pas encore de se préoccuper de la réception de son courrier, en regard de la jurisprudence. Dans cette hypothèse, la tentative infructueuse de notification des congés du 27 janvier 2011 ne serait pas opposable à l'appelante. Les requêtes en contestation des congés formées le 14 mars 2011 après la réception des plis du 28 février 2011 contenant une copie des avis de résiliation devraient dès lors être considérées comme recevables sous l'angle de l'art. 273 al. 1 CO. 4.2.5 Cela étant, et comme exposé ci-dessus, le Tribunal des baux et loyers a procédé à un raisonnement erroné en droit, de sorte qu'il n'a pas instruit les éléments de fait mentionnés ci-dessus. Le jugement querellé ne contient dès lors pas les constatations de fait qui permettraient de déterminer si l'appelante avait ou non l'intention de séjourner à Stuttgart pour une durée qui aurait justifié qu'elle prenne avant son départ des mesures adéquates pour assurer la réception de son courrier. Les conditions d'un renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers en application de l'art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC sont dès lors remplies. L'appel se révèle ainsi bien fondé. La cause sera par conséquent renvoyée au Tribunal pour instruction complémentaire sur la recevabilité des requêtes du 14 mars 2011 et nouvelle décision. 5. La procédure étant gratuite, il n'est ni perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par P_____ contre le jugement JTBL/96/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 janvier 2012 dans la cause

C/5393/2011-5-B. Au fond : Annule ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire dans le sens des considérants et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente, Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Maude JAQUIERY et Monsieur Maximilien LÜCKER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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.