

20 REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24136/2015

ACJC/313/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 MARS 2017

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____ à Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 avril 2016, comparant en personne,

et

B _____ **SA**, p.a. _____ à Genève, intimée, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.03.2017.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/404/2016 du 28 avril 2016, expédié pour notification aux parties le 29 avril 2016, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête en contestation de congé formée le 16 novembre 2015 par A_____ s'agissant du congé expédié le 7 octobre 2015 pour le 30 avril 2016 portant sur la surface d'environ 120 m² destinée à l'usage de dépôt au premier sous-sol de l'immeuble sis 1_____ à Genève. Il a débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la procédure était gratuite.

En substance, le Tribunal a retenu que A_____ avait contesté le congé qui lui avait été notifié par B_____SA après l'expiration du délai de 30 jours dont il disposait en application de l'art. 273 al. 1 CO. Il a considéré, en application de la théorie de la réception absolue, que le délai de congé avait commencé à courir le 9 octobre 2015, soit le lendemain du jour où l'agent postal avait laissé un avis de retrait d'un pli recommandé dans sa boîte aux lettres, et que le délai de 30 jours pour saisir la commission de conciliation avait ainsi expiré le 9 novembre 2015. La contestation du congé ayant été déposée le 16 novembre 2015 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, elle était donc tardive.

b. Par acte expédié le 27 mai 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) a formé appel dudit jugement dont il requiert l'annulation. Il conclut à la recevabilité de sa requête en contestation du congé et produit un échange de courriers de mai 2016 avec La Poste.

c. Par courrier du 10 juin 2016, l'appelant a produit un courrier de La Poste du 30 mai 2016.

d. Dans sa réponse du 29 juin 2016, B_____SA (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) conclut à la confirmation du jugement entrepris.

e. Par acte du 18 juillet 2016, déposé au greffe de la Cour le 19 juillet 2016, l'appelant a répliqué. Il a produit une photographie, déjà déposée en première instance, mais sous une forme différente.

f. L'intimée a déposé une duplique en date du 31 août 2016, en persistant dans ses conclusions.

g. Les parties ont été informées par le greffe de la Cour le 6 septembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

- B.** Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail du 10 avril 1995 portant sur la location d'une surface d'environ 120 m² - mention qui, sur l'exemplaire produit par

la bailleuse, est tracée à la main au profit de celle de 108.26 m² -, destinée à l'usage de dépôt, au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis 1_____ à Genève. Le bail a été conclu pour trois ans, du 1^{er} mai 1995 au 30 avril 1998, avec renouvellement tacite d'année en année sauf préavis de congé de six mois. Le loyer mensuel a été fixé à 300 fr.

b. Par avis officiel daté par erreur du 8 octobre 2015 au lieu du 7 octobre 2015, la bailleuse a résilié le bail pour le 30 avril 2016. Son courrier d'accompagnement indique que différents travaux de rénovation et de transformation sont prévus dans l'immeuble, qui impliquent notamment la réorganisation des buanderies en sous-sol.

Le courrier recommandé - notifié à l'adresse des locaux loués - a été déposé à la poste le 7 octobre 2015. L'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du locataire le 8 octobre 2015, avec un délai de garde au 15 octobre 2015 pour retirer le pli, ce qui n'a pas été fait.

Cet envoi a été renvoyé au locataire par pli simple le 3 novembre 2015.

c. Par requête datée du 13 novembre 2015, postée le 16 et reçue le 17 novembre 2015 par la Commission de conciliation, déclarée non conciliée le 14 décembre 2015 et portée devant le Tribunal le 13 janvier 2016, le locataire a conclu à l'annulation du congé, subsidiairement à une prolongation maximale de bail.

Rappelant qu'il louait le local depuis vingt-et-un ans en s'étant toujours ponctuellement acquitté de son loyer, il a qualifié d'objectivement impossible le projet d'installer une buanderie dans son local, en relevant que celui-ci n'était étayé d'aucune pièce. La bailleuse voulait en réalité mettre son dépôt à disposition du magasin de vêtements situé au rez de l'immeuble, qui disposait d'un accès direct à ce local par un escalier, actuellement obstrué par un plancher en bois, et le convoitait depuis longtemps.

d. La bailleuse a conclu à l'irrecevabilité de la contestation pour cause de tardiveté, le délai pour agir étant arrivé à échéance le 9 novembre 2015. Sur le fond, elle a confirmé sa volonté de récupérer ce local pour y installer la buanderie, actuellement sise en toiture, mais vouée à être déplacée eu égard à l'autorisation de surélévation et de transformation de l'immeuble délivrée le 11 novembre 2015. Elle s'est opposée à toute prolongation de bail, vu l'absence de preuve de recherche de locaux de remplacement par le locataire.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 6 avril 2016, destinée, selon la citation, notamment aux plaidoiries sur la question de l'irrecevabilité de la contestation de congé, le locataire a persisté dans ses conclusions. Il a estimé avoir agi à temps, puisqu'il n'avait jamais reçu l'avis de distribution du pli recommandé du 7 octobre 2015, qui n'avait été précédé d'aucune forme de préavis, ce qui était peu correct.

En revanche, il avait immédiatement réagi à réception du pli simple du 3 novembre 2015, que la régie semblait avoir à dessein envoyé après l'échéance du délai de 30 jours mentionnée dans le prétendu recommandé, ce qui n'était pas correct non plus.

Sur le fond, le locataire a déclaré qu'il utilisait le local comme garde meubles pour sa nièce, qui vivait chez sa mère paralytique, dont elle s'occupait. Sa famille n'avait pas les moyens financiers de louer un garde-meuble ni n'avait trouvé d'autre local pour le même loyer.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé sur la recevabilité de la contestation (art. 125 CPC).

La bailleuse, sur la base du track & trace de l'envoi recommandé contenant le congé, a plaidé l'irrecevabilité de celle-ci pour cause de tardivité. Le locataire a conclu à sa recevabilité.

C. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après.

EN DROIT

1. **1.1** 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 du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 3'600 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 de 10'800 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision.

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.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n° 2314 et 2416; RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n° 121).

- 2. 2.1** La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits nouvellement allégués et des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n° 26 ad art. 317 CPC).

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 diligence (let. b).

Si les moyens de preuve nouvellement offerts se rapportent à des faits survenus avant la clôture de la procédure probatoire de première instance, la question à résoudre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie consiste à savoir si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance. Il ne suffit pas que la partie intéressée l'ait obtenu ensuite, ni qu'elle affirme, sans le démontrer, qu'elle n'y a pas eu accès auparavant, ou qu'elle ne pouvait pas se rendre compte de la nécessité de le produire antérieurement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 2.2).

2.2 En l'espèce, l'appelant a produit des pièces nouvelles, soit, avec l'acte d'appel, des copies non signées de ses courriers à La Poste des 9, 13 et 18 mai 2016 et des réponses de celle-ci des 11, 17 et 23 mai 2016, et, en date du 10 juin 2016, copie d'un courrier de La Poste du 30 mai 2016. En annexe à sa réplique du 18 juillet 2016, l'appelant a enfin produit une photo, figurant au dossier du Tribunal, mais sous une forme différente.

Ce n'est qu'après avoir reçu le jugement du Tribunal du 28 avril 2016 que l'appelant a écrit à La Poste pour obtenir des explications au sujet de l'avis de retrait du pli recommandé du 8 octobre 2015. Or, il aurait pu entreprendre ces démarches dans le cadre de la procédure de première instance, soit dès qu'il a pris connaissance des conclusions de l'intimée en irrecevabilité de la requête en contestation de congé. Ces pièces ne sont ainsi pas produites dans le respect des conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC rappelées ci-dessus et sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

Il en va de même de la photographie, qui aurait pu être produite sous la même forme devant le Tribunal. Celle-ci n'est cependant pas déterminante pour la solution du litige.

3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré que la date pour contester le congé avait commencé à courir le 9 octobre 2015.

3.1 Le Tribunal a retenu, à juste titre, que la preuve de la réception du congé (quant à son existence et à son moment) appartient à l'auteur de celui-ci et qu'il en va de même de la preuve de la réception de l'avis de retrait en cas d'envoi par pli recommandé. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, la production du « Track and Trace » de La Poste par l'intimée suffit à prouver que l'avis de retrait du courrier recommandé contenant l'avis de résiliation a été déposé dans la boîte aux lettres de l'appelant le 8 octobre 2015. Le fait que l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres ou la case postale du destinataire est présumé aussi longtemps qu'il n'existe pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect de l'employé de La Poste. Il appartient dès lors au destinataire d'établir l'absence de dépôt régulier de l'avis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_39/2007 du 9 mai 2007; ACJC/156/2015; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010 n° 12 ad art. 266a CO).

3.2 L'appelant ne fournit aucun élément recevable destiné à établir une erreur de la part d'un employé de La Poste. Même si les courriers que l'appelant a obtenus en mai 2016 de La Poste étaient recevables, ils ne seraient pas propres à prouver un comportement incorrect dans le cas présent. En effet, ceux-ci contiennent des affirmations toutes générales sur ce qui peut parfois arriver lors de la distribution d'un avis de retrait.

Il y a donc lieu, sur la base de ce qui précède, d'admettre que le congé notifié le 7 octobre 2015 par la bailleresse a été reçu par l'appelant le lendemain de la remise de l'avis de retrait du pli recommandé, soit le 9 octobre 2015.

Le délai de 30 jours pour saisir la Commission a dès lors expiré le 9 novembre 2015. La contestation du congé déposée le 13 novembre 2015 auprès de la Commission est par conséquent tardive.

Le jugement attaqué, qui la déclare irrecevable, sera donc confirmé.

4. 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 étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés par l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 27 mai 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/404/2016 rendu le 28 avril 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24136/2015-5.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER, Madame Laurence CRUCHON, juge assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.