

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1112/2012

ACJC/156/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 FEVRIER 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 mars 2014, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ (VS), intimé, comparant par Me Alexandre de Gorski, avocat, rue du Marché 28, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.02.2015.

EN FAIT

- A.**
- a.** Par jugement du 11 mars 2014, communiqué aux parties par plis du 13 mars 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a, notamment, déclaré irrecevable la contestation de congé formée le 30 janvier 2012 par A_____ s'agissant du congé notifié le 28 juillet 2011 pour le 31 décembre 2011 (ch. 1 du dispositif), et a débouté les parties de toutes autres conclusions.
 - b.** Par acte déposé le 28 avril 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, concluant principalement à la constatation que le congé du 28 juillet 2011 n'avait pas été valablement notifié et qu'il était frappé de nullité. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation de ce congé et plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.
 - c.** B_____, bailleur, a déposé un mémoire de réponse le 30 mai 2014, concluant au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué. Il a requis l'évacuation immédiate du locataire.
 - d.** Les parties ont été avisées le 15 août 2014 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.
- B.** Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :
- 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 C_____ 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, B_____ 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, intitulé «passation de l'appartement au 31 décembre», le bailleur a interpellé A_____ pour convenir de la date de restitution effective des locaux. B_____ a indiqué au locataire qu'en vue de sa propre réintégration dans l'appartement, il souhaitait que les dates soient prévues à l'avance. Si le locataire le souhaitait, la date de son départ pouvait être avancée afin qu'elle ne tombe pas sur le dernier jour de l'an. Le bailleur lui demandait de prendre contact avec lui afin de s'organiser correctement.
- A_____ n'a pas réagi à ce courrier.

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 n° C/1_____/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 être fixé à 840 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1^{er} janvier 2012.

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 a précisé qu'A_____ n'avait pas retiré à la poste les courriers recommandés qui lui avaient été adressés, notamment celui du «19 octobre 2011».

g. 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/1_____/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.

h. B_____ a déposé, le 16 janvier 2012, une requête fondée sur l'art. 257 CPC, soit une procédure de cas clair, tendant à l'évacuation immédiate du locataire, ce dernier devant être condamné à lui verser 1'100 fr. par mois à titre d'indemnité pour occupation illicite. Cette procédure a été enregistrée sous le numéro C/2_____/2012.

i. 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 de la procédure C/1112/2012. Dans cet acte, l'intéressé a exposé notamment ne pas comprendre comment l'avis de retrait correspondant à l'envoi recommandé du 28 juillet 2011 n'avait pas pu se trouver dans sa boîte aux lettres. Il a affirmé avoir reçu le courrier recommandé de son bailleur daté du 10 octobre 2011, auquel il n'avait pas donné suite en pensant qu'il s'agissait d'un congé notifié dans une forme non juridiquement contraignante. Il a expliqué également s'être adressé à La Poste au sujet de l'acheminement du recommandé envoyé avec l'avis officiel de résiliation. La réponse de La Poste mentionnait notamment ce qui suit :

«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 - (pièce 8, locataire).

A_____ a affirmé également que deux autres personnes du même nom que lui habiteraient à Genève, dont un, également prénommé D_____, avec une adresse à la promenade E_____, dans le même secteur de distribution postale (1203). Il a suggéré 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 a indiqué 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.

j. Dans la cause n° C/2_____/2012 et par jugement du 14 mai 2012, le Tribunal a condamné le locataire 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 que le bailleur avait démontré la régularité de la notification du congé, de sorte que les conditions de la procédure des cas clairs, prévues par l'article 257 CPC, étaient réalisées.

Sur appel d'A_____, la Cour de justice a annulé ce jugement par arrêt du 18 février 2013 et a déclaré irrecevable la requête d'évacuation déposée en procédure sommaire des cas clairs.

k. Lors de l'audience de débats d'instruction qui s'est tenue le 30 novembre 2012, le Tribunal a suspendu la cause n° C/1112/2012 jusqu'à droit jugé dans la procédure n° C/2_____/2012.

A la suite de l'arrêt de la Cour de céans du 18 février 2013, le Tribunal a ordonné la reprise de la procédure n° C/1112/2012.

Lors de l'audience de débats principaux du 18 décembre 2013 devant le Tribunal, les parties ont indiqué ne pas avoir de témoin à faire entendre et renoncer à l'audition du facteur.

Le bailleur a notamment exposé ne pas avoir reçu en retour le pli qui contenait l'avis de résiliation. Il a indiqué souhaiter réintégrer l'appartement pour ses besoins propres. Il habitait seul en Valais et était à la recherche d'un emploi depuis deux ans, de sorte qu'il était souvent à Genève, où il partageait un appartement avec d'autres personnes. Il avait vendu son appartement à Meinier et était propriétaire d'un terrain avec une maison à Genève, terrain sur lequel il lui avait été proposé de faire un développement.

Le locataire, pour sa part, a exposé vivre seul. Il a affirmé avoir reçu un jour après la notification litigieuse un courrier recommandé, qu'il était allé retirer. Le courrier du 10 octobre 2011, qui lui avait été adressé par le bailleur, lui était bien parvenu, mais pour lui il ne s'agissait pas d'une résiliation officielle, raison pour laquelle il n'avait pas réagi. Il a répété avoir appris l'existence du congé de manière officielle lors de l'audience du 9 janvier 2012 devant la Commission de conciliation. S'agissant de sa situation personnelle, il était sans emploi et aidé par l'Hospice général, à raison de 2'500 à 3'000 fr. par mois. Il s'était inscrit auprès de plusieurs régies et avait visité plusieurs appartements, en vain.

Chaque partie a persisté dans ses conclusions, étant précisé que le bailleur a amplifié les siennes, en ce sens qu'il a conclu à l'évacuation immédiate d'A_____.

I. Dans son jugement du 11 mars 2014, le Tribunal a relevé, en substance, qu'il ressortait des pièces produites que le pli recommandé du 28 juillet 2011, contenant la résiliation litigieuse, avait été déposé dans la boîte aux lettres du locataire le 29 juillet 2011. Faute d'apporter un élément de preuve de ce que ce courrier aurait été mal acheminé ou, cas échéant, subtilisé par une personne mal intentionnée, il fallait en conclure que le congé du 28 juillet 2011 lui avait valablement été notifié. Le délai de 30 jours pour saisir la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ayant expiré au plus tard à la fin août 2011, la contestation du congé déposée le 30 janvier 2012 était tardive et, par conséquent, irrecevable.

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 (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, 2^{ème} éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

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 articles 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 (cf. notamment ATF 137 III 389 consid. 1.1).

En l'espèce, le jugement retient que le loyer convenu s'élève à 1'100 fr. par mois, charges comprises, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (1'100 fr. x 36 = 39'600 fr.). L'appel est recevable sous cet angle.

1.2 Le jugement attaqué a été communiqué par plis du 13 mars 2014 adressés aux parties. En retenant qu'il a été reçu au plus tôt le lendemain, soit le 14 mars 2014, le délai d'appel est demeuré suspendu pendant les fêtes de Pâques, soit du 13 avril 2014 au 27 avril 2014 inclus (art. 145 al. 1 CPC). Déposé le 28 avril 2014, l'appel a dès lors été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite 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).

2. 2.1 L'appelant conteste avoir reçu le courrier recommandé du 28 juillet 2011, contenant, selon l'intimé, l'avis de résiliation du bail litigieux. D'après le locataire, l'Office postal aurait commis des erreurs dans l'acheminement de ce courrier recommandé, et le bailleur n'aurait pas été en mesure de démontrer que l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire. En conséquence, la fiction de réception du courrier recommandé serait inopérante.

2.2 La résiliation de bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat soumise à réception. 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). Le point de départ du délai correspond alors au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence 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 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 la 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 retire aussitôt, soit en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 137 III 208 consid. 3; 107 II 189 consid. 2 p.192; HOHL, op. cit., ch. 929-924, pp. 171/172; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer 2010, n°4 ad art. 266 a CO).

La jurisprudence du Tribunal fédéral a dérogé à la théorie de la réception absolue dans deux cas en matière de bail. Il s'agit d'une part de la communication, par pli recommandé, de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269 d CO, et d'autre part de celle de la sommation de payer instituée par l'art. 257 d al. 1 CO. Pour ces deux éventualités, à l'instar de ce qui prévaut pour les délais de procédure, si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire, et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postale 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 postal ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de 7 jours, le 7^{ème} et dernier jour de ce délai. Cette théorie de la réception est dite relative.

La preuve de la réception du congé (quant à son existence et à son moment) appartient à l'auteur de celui-ci. De même en est-il, en cas d'envoi par pli recommandé, de la preuve que le destinataire a bel et bien reçu l'avis de retrait. A cet effet, l'expéditeur pourra requérir de La Poste la production du «carnet de distribution» du facteur qui, si l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire absent, devrait normalement contenir la mention «avisé» au regard de l'inscription du pli, avec l'indication de la date de dépôt. La preuve de la remise par confirmation de type «track and trace» est également admise par le Tribunal fédéral comme moyen de preuve suffisant. 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 dans la cause 4A_39/2007 du 9 mai 2007).

2.3 En l'espèce, le dossier contient un suivi des envois portant sur le courrier recommandé adressé à l'appelant en date du 28 juillet 2011. Selon ce document, la correspondance litigieuse est mentionnée «avisé pour retrait» à l'Office de poste des Charmilles, le 30 juillet 2011. Par courriel du 17 janvier 2012, le service à la clientèle de La Poste a confirmé que ledit courrier était parvenu à l'Office de retrait le 30 juillet 2011. Il y a certes eu une erreur dans le libellé d'une des mentions du suivi des envois, mais elle concerne une autre étape du processus, au stade de la distribution auprès de l'Office de poste concerné.

Au vu de la jurisprudence susmentionnée, ces éléments sont suffisants pour retenir que l'agent postal a déposé l'avis de retrait dans la boîte aux lettres de l'appelant.

Dans ce contexte, il revenait à ce dernier d'apporter la preuve de l'existence de circonstances propres à retenir un comportement incorrect de l'employé de la poste. A l'audience du 18 décembre 2013 devant le Tribunal, l'appelant a toutefois indiqué ne pas avoir de témoins à faire entendre. Il a produit un extrait internet de l'annuaire téléphonique de Genève, dont il ressort que d'autres personnes portent le nom de A_____ à Genève, y compris dans le même secteur de distribution postal. Cette circonstance, comme le fait que l'Administration fiscale lui ait déjà, par le passé, adressé un courrier qui ne lui était pas destiné, permettrait certes d'envisager qu'une erreur a pu être commise par un agent de la poste. Il ne s'agit cependant que d'une hypothèse théorique, qui ne repose sur aucun élément tangible portant spécifiquement sur l'acheminement du recommandé litigieux. Au final, les preuves et indices présentés par l'appelant ne sont pas suffisants pour conclure à la réalité d'une erreur de la part d'un employé de la poste.

Il en découle que, comme l'ont retenu les premiers juges, l'appelant échoue à apporter la preuve de l'absence d'un dépôt régulier de l'avis de retrait dans sa boîte aux lettres. L'intéressé est dès lors réputé avoir reçu la résiliation en cause le 30 juillet 2011, date à partir de laquelle il pouvait aller chercher son pli recommandé à l'Office postal, et ce quand bien même l'appelant n'aurait pas eu connaissance effective du contenu de cette correspondance.

Dès lors, le congé donné le 28 juillet 2011 pour le 31 décembre 2011 n'a pas été contesté en temps utile, ce qui entraîne l'irrecevabilité de la requête en contestation, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur les conclusions de l'appelant en annulation du congé ou en prolongation de bail, comme l'admet d'ailleurs l'intéressé.

2.4 Le jugement attaqué sera dès lors confirmé.

- 3.** 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 (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 28 avril 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/263/2014 rendu le 11 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1112/2012-6-OSB.

Au fond :

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et 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. 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. (cf. consid. 1.2).