REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18189/2021 **ACJC/467/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 4 AVRIL 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 décembre 2021, comparant par Me Luca MINOTTI, avocat, avenue de Champel 29, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

1) SI B_____ SA, intimée, représentée par [la régie immobilière] C_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

2) Madame D_____, domiciliée _____, autre intimée, comparant en personne,

3) Madame E_____, sans résidence ni domicile connus, autre intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés, ainsi qu'à Mme E_____ par la Feuille d'Avis Officielle du _____ 2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1056/2021 du 16 décembre 2021, reçu le 5 janvier 2022 par A_____, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____, D_____ et E_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de cinq pièces et hall situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à F_____, ainsi que la cave n° 2_____ (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à libérer immédiatement la place de parking n° 3_____ située au rez extérieur du même immeuble (ch. 2), autorisé SI B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____, D_____ et E_____ dès le 1er mai 2022 s'agissant de l'appartement, et celle de A_____ dès l'entrée en force du jugement s'agissant de la place de parking (ch. 3), condamné A_____, D_____ et E_____ à verser à SI B_____ SA la somme de 10'791 fr. 65 (ch. 4), ordonné la libération, en faveur de SI B_____ SA, du montant de 7'200 fr. constitué auprès de G_____ SA à titre de garantie de loyer, N° d'adhérent 4_____, ce en déduction de la somme due selon le chiffre 4 du dispositif du jugement (ch. 5) condamné A_____ à verser à SI B_____ SA la somme de 480 fr. (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

B. **a.** Par courrier expédié le 5 janvier 2022 à la Cour de justice, A_____, agissant en personne, a déclaré former "recours" contre le jugement précité, en se bornant à exposer qu'il avait toujours payé "[s]es loyers", que l'arriéré avait été accumulé par son "ex-femme" qui avait quitté le domicile conjugal, que ses quatre enfants fréquentaient l'école de H_____ et qu'il ne pouvait quitter l'appartement puisqu'il exerçait une garde alternée "imposée par le SPMi".

Il a produit des pièces nouvelles, soit deux attestations du "DIP Enseignement obligatoire" datées du 13 octobre 2021, une attestation du Service de protection des mineurs (SPMi) datée du 15 décembre 2021, une photocopie de sa carte d'identité, une décision du 10 avril 2015 de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, une lettre du 21 avril 2015 de ce même Office et un courrier du 29 juin 2017 de la Gérance immobilière municipale.

b. Le 17 janvier 2022, par l'intermédiaire de son conseil, A_____ a expédié à la Cour un acte d'appel, par lequel il a requis l'annulation du jugement du Tribunal du 16 décembre 2021. Il a conclu à la constatation de la nullité de la résiliation du bail portant sur l'appartement, notifiée par formules officielles des 20 et 24 avril 2020, et de celle du bail portant sur la place de parking, notifiée par formule officielle du 20 avril 2020, ainsi qu'à l'irrecevabilité de la requête déposée le 22 septembre 2021 par SI B_____ SA.

c. Dans sa réponse du 30 janvier 2022, SI B_____ SA a conclu à la confirmation du jugement attaqué.

Elle a produit des pièces nouvelles, soit des "comptes locataire au 31 janvier 2022" pour l'appartement et pour le parking (pièces 46 et 47), ainsi que les Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, Edition 2010 (pièce 48). Se fondant sur ces pièces, elle a allégué nouvellement que l'arriéré de loyer s'élevait au 31 janvier 2022 à 11'391 fr. 65, soit 10'791 fr. 65 pour l'appartement et 600 fr. pour le parking (allégué 7) et que selon l'art. 57 desdites Conditions générales, toute communication du bailleur au locataire, relative à l'exécution et à l'application du bail, lui était valablement adressée aux locaux loués (let. A.2 de la partie En droit).

d. Les parties ont été informée le 22 février 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier de première instance.

a. Par contrat de durée déterminée du 30 avril 2009, SI B_____ SA a remis à bail à A_____, E_____ (à l'époque épouse de A_____), I_____ (père de A_____) et D_____ (mère de A_____), conjointement et solidairement responsables, un appartement de cinq pièces et hall au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à F_____ (Genève).

La location a été faite pour une durée déterminée de trois ans et quinze jours, du 15 mai 2009 au 31 mai 2012 et moyennant un loyer mensuel de 2'400 fr., plus 200 fr. d'acompte de charges.

Selon l'art. 3 al. 2 des conditions particulières du bail, en cas de décès d'un colocataire, le bail se poursuivrait avec les seuls colocataires survivants, à l'exclusion des héritiers du colocataire décédé.

Les Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, Edition 2008, faisaient partie intégrante du bail, pour autant que celui-ci n'y dérogeait pas.

Selon l'art. 57 al. 1 desdites Conditions générales, toute communication ou notification du bailleur au locataire, relative à l'exécution et à l'application du bail, lui était valablement adressée aux locaux loués ou à l'adresse indiquée dans le bail.

b. Les colocataires ont fourni à la bailleresse une garantie de loyer de 7'200 fr. sous forme d'un cautionnement simple n° 4_____ de J_____ SA.

c. Par jugement sur mesures protectrices du 25 novembre 2011, le Tribunal de première instance a donné acte à E_____ de ce qu'elle acceptait que la jouissance

exclusive de l'appartement soit attribuée à A_____. Les époux ont ensuite divorcé et E_____ a quitté la Suisse. Elle est à ce jour sans résidence ni domicile connus.

d. Par avenant du 24 janvier 2012, la bailleresse et les quatre colocataires ont convenu que le bail serait reconduit à partir du 1er juin 2012 pour une durée de cinq ans jusqu'au 31 mai 2017, renouvelable ensuite d'année en année.

Les Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, Edition 2010, faisaient désormais partie intégrante du bail et remplaçaient l'édition de 2008, sous réserve de conditions particulières y dérogeant.

e. En septembre 2013, A_____ a informé la bailleresse que ses parents et son ex-épouse avaient quitté le logement et qu'il l'occupait désormais avec sa "future femme" et leur fille de 13 mois.

Le 21 octobre 2013, I_____ et D_____ ont écrit à la bailleresse qu'ils avaient déménagé [à l'adresse] 5_____ à K_____ [GE].

La bailleresse a refusé la modification de la titularité du bail, sollicitée par A_____ et ses parents.

f. Par contrat du 19 mars 2019, SI B_____ SA a remis à bail à A_____ un parking n° 3_____ au rez extérieur de l'immeuble sis 1_____ à F_____, pour une durée d'une année du 1er avril 2019 au 31 mars 2020, renouvelable de douze mois en douze mois, sauf résiliation trois mois à l'avance, moyennant un loyer mensuel de 120 fr.

Selon l'art. 25.3 du bail, la résiliation du bail de l'objet principal par le locataire ou le bailleur entraînait la résiliation du bail du parking aux mêmes conditions pour la même date.

g. Par quatre plis recommandés séparés du 10 mars 2020, adressés aux locaux loués, SI B_____ SA a mis en demeure A_____, I_____, D_____ et E_____ de verser, dans les 30 jours dès réception, la somme de 5'230 fr., représentant les loyers de février et mars 2020, charges comprises, de l'appartement et 30 fr, de "frais de mise en demeure", sous menace de résiliation selon l'art. 257d CO.

Avisés par la Poste le 11 mars 2020, les quatre destinataires n'ont pas retiré les plis dans le délai de garde venant à échéance le 18 mars 2020.

h. Aucun versement n'est intervenu avant le 17 avril 2020.

i. Par quatre plis recommandés séparés du 20 avril 2020, adressés aux locaux loués, SI B_____ SA, en se référant aux avis comminatoires du 10 mars 2020, a fait parvenir à A_____, I_____, D_____ et E_____ des avis officiels de résiliation du bail de l'appartement pour défaut de paiement, avec effet au 31 mai 2020.

Le pli destiné à A_____ contenait également un avis de résiliation pour défaut de paiement visant le parking, la bailleresse précisant que le bail du parking, qui était également résilié avec effet au 31 mai 2020, était "lié à celui de l'appartement".

Avisés par la Poste le 21 avril 2020, les quatre destinataires n'ont pas retiré les plis dans le délai de garde venant à échéance le 28 avril 2020.

j. Le 21 avril 2020, L_____ a informé la bailleresse que A_____ avait divorcé de E_____ et s'était marié avec elle.

k. Par courriel du 22 avril 2020, la bailleresse a envoyé à l'Hospice général des bulletins de versement permettant le règlement de l'arriéré au 30 avril 2020 du loyer de l'appartement (7'830 fr.) et du parking (290 fr.).

l. Par pli recommandé du 24 avril 2020 adressé à l'appartement loué, et retiré le 28 avril 2020, la bailleresse a fait parvenir à L_____ ("p.a. Monsieur A_____") des avis officiels de résiliation des baux du logement et du parking pour le 31 mai 2020.

L'Hospice général lui avait indiqué qu'il allait verser l'arriéré de loyer de l'appartement (de 7'830 fr.) et du parking (290 fr.). "A réception de cette somme d'ici au 30 avril 2020", le congé serait "suspendu jusqu'en décembre 2020 tant que les mensualités suivantes [lui] parviendr[aient] au tout début de chaque mois dès mai 2020 (appartement et parking) sans aucun manquement. Le congé ser[ait] ensuite retiré". La bailleresse ajoutait qu'"en cas de non-paiement ou de paiement partiel d'une mensualité dans les délais impartis, l'intégralité des montants dus pour l'appartement et le parking deviendr[aient] immédiatement exigibles et [elle] ser[ait] contraint[e] de déposer une requête en évacuation auprès du Tribunal des baux et loyers".

L'Hospice général a versé l'arriéré le 1er mai 2020.

m. Le 20 novembre 2020, l'Hospice général a informé la bailleresse que L_____ et "ses enfants" avaient quitté le logement le 24 août 2020. Les enfants y revenaient "de temps en temps (…) pour être avec leur papa".

n. I_____ est décédé en _____ 2020.

o. Le 21 avril 2021, la bailleresse a écrit à l'Hospice général qu'elle était dans l'attente de nouvelles au sujet du "rattrapage de la somme due" par A_____, qui

s'élevait à cette date à 4'402 fr. 25. Un décompte a été demandé le 26 avril 2021 par l'Hospice général et transmis à celui-ci le 3 mai 2021; le décompte confirmait le montant précité.

Le 27 mai 2021, l'Hospice général a informé la bailleresse de ce qu'il n'allait plus intervenir financièrement en faveur de A_____ dès le 1er juin 2021.

p. Par courrier du 1er juin 2021, la bailleresse a indiqué à A_____ que le montant dû au 31 mai 2021 était de 4'402 fr. 25. Elle acceptait le remboursement de cette somme par huit mensualités de 490 fr. du 10 juin 2021 au 10 janvier 2022 et une mensualité de 482 fr. 25 le 10 février 2022, à verser en sus des mensualités courantes (2'600 fr. par mois). En cas de respect de cet arrangement, les congés du 20 avril 2020 seraient "suspendus jusqu'à extinction de la dette".

Par courrier du 18 juin 2021, la bailleresse a imparti à A_____ un "ultime délai" au 25 juin 2021 pour verser la mensualité de juin 2021 de 2'600 fr., sous menace d'introduire une requête en évacuation. La mensualité en question avait été payée le 17 juin 2021.

Le 6 août 2021, la bailleresse a adressé à A_____ un "dernier rappel avant évacuation". L'arriéré à cette date était de 8'191 fr. 65. Le locataire n'avait versé ni les mensualités de juillet et août 2021 ni les acomptes des mêmes mois à valoir sur l'arriéré. Un "ultime délai" au 25 août 2021 lui était imparti, avec menace d'introduire une requête en évacuation.

q. Le 22 septembre 2021, la bailleresse a déposé une requête en protection des cas clairs auprès du Tribunal, concluant notamment à l'expulsion de A_____, D_____ et E_____ de l'appartement et à l'expulsion de A_____ du parking, assorties de mesures d'exécution, à la condamnation de A_____, D_____ et E_____ au paiement de 10'791 fr. 65, intérêts en sus, à titre d'indemnités pour occupation illicite de l'appartement pour les mois de mai à septembre 2021, à la condamnation de A_____ au paiement de 120 fr., intérêts en sus, à titre d'indemnité pour occupation illicite du parking pour le mois de septembre 2021 et à la libération en sa faveur de la garantie de loyer.

r. Lors de l'audience du Tribunal du 4 novembre 2021, A_____, comparant en personne, n'a pas pris de conclusions. Il a exposé sa situation personnelle et professionnelle. Il occupait le logement avec ses quatre enfants, nées en 2012, 2014, 2015 et 2017, sur lesquels il exerçait la garde de manière alternée.

A l'issue de l'audience, la bailleresse a accepté une reconvocation en décembre 2021, afin de laisser au locataire la possibilité d'éclaircir sa situation avec l'Hospice général, qui n'avait pas pris en compte "sa demande de réactivation d'aides".

s. Lors de l'audience du Tribunal du 16 décembre 2021, la bailleresse a déclaré que l'arriéré s'élevait à 10'791 fr. 65 pour l'appartement et à 490 fr. pour le parking.

A_____, comparant en personne, a déclaré, sans produire de justificatifs, que ses démarches auprès de l'Hospice général étaient demeurées sans suite. Il était toujours dans l'attente d'un retour de l'institution à la suite de plusieurs courriels de sa part.

La bailleresse a déclaré que le locataire lui avait indiqué qu'il n'avait écrit qu'un courriel et n'avait téléphoné qu'une seule fois. Elle lui avait dit que cela n'était pas suffisant, mais il n'y avait eu aucune avancée. Dans ces circonstances, elle persistait dans sa requête et amplifiait ses conclusions en paiement à hauteur de l'arriéré précité.

A_____ a déclaré s'opposer à la requête.

D_____, représentée par sa fille M_____, s'en est rapportée à justice.

E_____, citée par voie édictale, n'était ni présente ni représentée.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant

trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, le locataire remet en cause le prononcé de l'évacuation (ch. 1 et 2 du dispositif du jugement attaqué), au motif que les baux n'auraient pas été résiliés valablement selon l'art. 257d CO. Eu égard au loyer mensuel de l'appartement, soit 2'600 fr. par mois charges comprises, ainsi qu'aux conclusions en paiement prises en dernier lieu par la bailleresse devant le Tribunal, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Le locataire ne critique pas les mesures d'exécution et n'attaque donc pas le chiffre 3 du dispositif du jugement. Il ne forme ainsi pas de recours au sens des art. 309 let. a et 319 let. a CPC.

1.2 Le délai d'appel est de 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC), applicable notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

La question de la recevabilité de l'acte du 5 janvier 2022 peut demeurer indécise, dans la mesure où l'acte du 17 janvier 2022 respecte le délai précité et la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). L'appel est donc recevable.

1.3 Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2).

Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. Les parties produisent des pièces nouvelles et allèguent des faits nouveaux.

2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova) ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement. Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque

et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi en procédure sommaire de protection dans les cas clairs, soumise à la maxime des débats (cf. ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation, faits destructeurs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 précité consid. 4.2.2). De même, c'est en première instance que le locataire doit contester avoir reçu la notification de la formule officielle que le bailleur allègue lui avoir adressée (ATF 142 III 462 consid. 3.3.2).

En ce qui concerne les vrais nova, le Tribunal fédéral a jugé que le requérant qui a succombé en première instance et a vu sa requête déclarée irrecevable ne peut pas produire en appel des pièces nouvelles, même s'il ne lui était pas possible de les produire devant le premier juge En effet, dans les procédures en protection des cas clairs, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_376/2021 précité consid. 4.2.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles de l'intimée sont donc irrecevables, comme les faits qu'elles visent. Il en va de même des pièces nouvelles de l'appelant, qui aurait pu les produire ou les obtenir en première instance.

3. L'appelant fait valoir, pour la première fois devant la Cour, que le congé relatif à l'appartement était nul, au motif que l'avis comminatoire n'avait pas été envoyé à son épouse actuelle et avait été adressé à ses parents aux locaux loués. Par ailleurs, il n'avait reçu aucun avis comminatoire en relation avec le non-paiement du loyer du parking, de sorte que le congé relatif à cet objet était également nul. A titre subsidiaire, l'appelant fait valoir que les parties étaient liées par un bail tacite depuis le 1er juin 2020.

3.1

3.1.1 Aux termes de l'art. 257 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine

des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5).

3.1.2 Lorsque le bailleur intente une action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable. En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle, soit notamment aux conditions de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 141 III 262 consid. 3.2 in fine; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine). Il incombe au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 précité consid. 4.2.1).

En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par

l'art. 257d al. 2 CO. Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête. Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b - JdT 1996 I 595, 598).

Si l'agent postal n'a pas pu remettre effectivement une lettre recommandée 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. Cette conception (théorie de la réception absolue) est approuvée par la doctrine majoritaire s'agissant de la notification d'une résiliation de bail à loyer (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2).

Dans deux cas en matière de bail, la jurisprudence du Tribunal fédéral a dérogé à la théorie de la réception absolue. Il s'agit de la communication, par pli recommandé, de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO et de celle de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO. Pour ces deux éventualités, à l'instar de ce qui prévaut pour les délais de procédure (cf. art. 138 al. 3 CPC), si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai. Cette théorie de la réception est dite relative (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3).

Une tentative 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 (ATF 119 V 89 consid. 4b p. 94). 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).

3.1.3 Le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré (art. 266n CO). Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul (art. 266o CO).

L'art. 266n CO est conçu pour protéger le conjoint ou partenaire (non titulaire du bail) en cas de résiliation par le bailleur et lui permettre de faire valoir, le cas échéant, les droits qui appartiennent à un locataire (ATF 139 III 7 consid. 2.3.2).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le locataire qui invoque le défaut de notification à sa colocataire commet un abus de droit lorsque la colocataire a déjà quitté définitivement l'objet du bail avant la notification de l'avis comminatoire et du congé et qu'elle n'a aucun intérêt au maintien du bail (ATF 140 III 491 consid. 4.2 - SJ 2015 I 126). Il a également retenu, s'agissant d'un logement de la famille, que la locataire qui, pour faire constater la nullité de la résiliation, se prévaut de l'intérêt de son époux - à qui le congé n'a pas été notifié - alors que celui-ci a quitté les lieux et s'est totalement désintéressé de la question, invoque l'art. 266n CO de manière abusive (ATF 139 III 7 consid. 2.3.2).

3.1.4 En principe, les correspondances entre parties au bail doivent intervenir à l'adresse de notification mentionnée sur le bail. Faute de mention ou circonstance particulière, l'adresse de l'objet loué comme habitation ou locaux commerciaux peut généralement être retenue comme lieu de notification, compte tenu d'une interprétation objective des déclarations de volonté des parties selon le principe de la confiance. L'acte est en effet réputé notifié en matière conventionnelle lorsqu'il entre dans la sphère d'influence du destinataire (demeure ou domicile professionnel), qu'il lui soit remis ou déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale (BOHNET, Bail et notification viciée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2011 du 2 mai 2011), Newsletter Bail.ch, juillet 2011; cf. également arrêts du Tribunal fédéral 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.2; 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2).

3.2 En principe, le silence ne vaut pas acceptation de l'offre et n'entraîne pas la conclusion tacite, c'est-à-dire par actes concluants (art. 1 al. 2 CO), d'un contrat de bail (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_231/2010 du 10 août 2010 consid. 2.4.1 publié in SJ 2010 I p. 497). L'art. 6 al. 1 CO n'est applicable que très exceptionnellement, ne serait-ce que parce qu'il est d'usage que le contrat de bail soit conclu par écrit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1).

Selon la jurisprudence, il y a par exemple conclusion d'un nouveau bail par actes concluants lorsque, à la suite d'une résiliation, le bailleur s'abstient, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il continue à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit toutefois être admise qu'avec prudence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et les arrêts cités).

3.3 Les dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux (art. 253a al. 1 CO).

Peuvent constituer des accessoires par exemple des biens immobiliers comme des garages ou des places de stationnement extérieures ou souterraines (art. 1 OBLF; ATF 137 III 123 consid. 2.1; BOHNET/DIETSCHY, in Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, n° 16 ad art. 253a CO).

Le critère déterminant pour que l'accessoire suive le sort du principal est celui de l'interdépendance entre les locaux du fait de leur nature, de leur lien fonctionnel et de leur usage. Le locataire n'a loué les dépendances parce qu'il avait loué le logement. Peu importe que les parties aient signé deux contrats ou que les baux aient été conclus simultanément ou non (LACHAT, Le bail à loyer, 2ème éd. 2019, p. 146).

3.4 En l'espèce, le locataire appelant n'a soulevé, lors des audiences du Tribunal, aucun des motifs de défense dont il se prévaut devant la Cour. La question de savoir s'il s'agit d'objections tardives, donc irrecevables au sens de l'art. 317 al. 1 CPC (cf. ci-dessus consid. 2.1; également HÄNNI, Défenses de droit matériel et faits notoires (arrêt TF 4A_376/2021), Newsletter Bail.ch, février 2022) peut demeurer indécise au vu de ce qui suit.

3.4.1 Il est établi que l'épouse actuelle de l'appelant, qui n'a pas adhéré au bail à la suite du mariage (art. 11.3 al. 4 du contrat-cadre romand déclaré de force obligatoire générale par l'Arrêté y relatif du Conseil fédéral du 5 septembre 2001, en vigueur jusqu'au 30 juin 2020, disposition que les parties ont par ailleurs intégrée, dans sa teneur de 2008, dans le bail de 2009) a quitté définitivement les lieux, se désintéresse de la présente procédure et, par voie de conséquence, de l'appartement en cause. La mère de l'appelant, cotitulaire du bail, qui n'occupe plus les lieux depuis octobre 2013, s'en est rapportée à justice dans la présente procédure, en renonçant ainsi à se prévaloir d'un éventuel défaut de notification de l'avis comminatoire et/ou du congé. Le père de l'appelant, qui était également cotitulaire du bail et avait quitté définitivement le logement en octobre 2013, est décédé en _____ 2020. De surcroît, les correspondances aux locataires peuvent généralement intervenir à l'adresse de l'objet loué comme habitation, ce que les parties au bail avaient convenu en 2009. L'appelant ne fournit aucun élément permettant de retenir que les parties, en 2012, auraient modifié leur convention sur ce point. Il apparaît ainsi que l'appelant tente d'utiliser des normes protectrices d'une manière totalement étrangère à leur but, ce qui constitue un abus de droit.

3.4.2 Les avis comminatoires étaient réputés notifiés le 18 mars 2020, soit à l'échéance du délai de garde postal, dans la mesure où les colocataires devaient s'attendre à recevoir une communication de la bailleresse, vu le retard dans le

paiement du loyer. Contrairement à ce que semble soutenir l'appelant, l'intimée n'était pas tenue d'envoyer lesdits avis "par pli simple, voire par courriel". Les congés destinés à l'appelant et à ses parents étaient réputés notifiés en tout cas le 22 avril 2020, soit le lendemain du jour du dépôt de l'avis de retrait dans la boîte aux lettres. Le délai de 30 jours de l'art. 257d al. 1 CO a donc été respecté. A juste titre, il n'est pas contesté que les autres conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées, de sorte que le congé relatif au logement, notifié en avril 2020 pour fin mai 2020, était valable.

3.4.3 Par ailleurs, le fait que la bailleresse a négocié avec l'Hospice général entre avril 2020 et mai 2021, dans l'intérêt de l'appelant, ne peut pas être interprété comme l'acceptation tacite de la conclusion d'un nouveau bail. Le congé n'était que "suspendu" et n'a finalement pas été "retiré" en décembre 2020. De plus, en juin 2021, l'appelant et l'intimée ont convenu de nouvelles modalités de remboursement de l'arriéré et la bailleresse a à nouveau accepté de "suspendre" le congé jusqu'à extinction de la dette. Par la suite, à deux reprises, l'intimée a indiqué au locataire, qui n'avait pas tenu ses engagements, qu'elle se réservait la possibilité de requérir son évacuation. C'est donc à tort que l'appelant se prévaut du seul élément temporel, soit du fait que la bailleresse s'est abstenue d'exiger la restitution de la chose du 1er juin 2020 au 22 septembre 2021, pour soutenir qu'il y a bail tacite. Il est rappelé que l'existence d'un bail tacite ne doit être admise que restrictivement.

3.4.4 Enfin, il y a interdépendance entre le logement et le parking extérieur, situés dans le même immeuble. Les parties ont expressément prévu que le bail de mars 2019 relatif au parking pouvait être résilié aux mêmes conditions et pour la même date que celui relatif au logement. Le congé visant le parking est donc également valable.

3.4.5 En définitive, l'état de fait étant prouvé et la situation juridique étant claire, c'est à bon droit que le Tribunal a condamné les colocataires survivants à évacuer le logement et l'appelant à libérer le parking. Il est superflu d'examiner la recevabilité des conclusions constatatoires prises par l'appelant.

Dans la mesure où ce dernier ne critique ni sa condamnation à payer l'arriéré de loyer relatif à l'appartement et au parking (ch. 4 et 6 du dispositif du jugement attaqué), ni la libération en faveur de la bailleresse de la garantie bancaire (ch. 5 du dispositif) ni, comme indiqué, les mesures d'exécution (ch. 3), le jugement du 16 décembre 2021 sera intégralement 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 5 janvier 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/1056/2021 rendu le 16 décembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18189/2021-7-SE.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.