



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18240/2018

ACJC/1784/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 14 DECEMBRE 2020**

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 avril 2020, comparant par Me Audrey PION, avocate, promenade du Pin 1, case postale, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

C_____ SARL, sise _____, Genève, intimée, comparant par Me Stéphane PENET, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.12.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/262/2020 du 21 avril 2020, reçu par les parties le 13 mai 2020, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la demande en contestation de congé formée par B_____ et A_____ le 6 août 2018 à l'encontre de C_____ SARL (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 12 juin 2020 à la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, cela fait, principalement à ce que la Cour annule le congé ordinaire notifié le 2 juillet 2018 pour le 31 mai 2019, portant sur l'appartement sis 1_____ à Genève, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, et plus subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
- b.** Dans sa réponse du 13 août 2020, C_____ SARL conclut à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** A_____ et B_____ n'ont pas fait usage de leur droit de répliquer.
- d.** Les parties ont été avisées le 15 septembre 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :
- a.** B_____ et C_____ SARL ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement 6 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, dont l'échéance a été fixée au 31 mai 2019.
- Les parties s'opposent sur le fait de savoir si A_____ est également titulaire du bail et les pièces versées à la procédure ne permettent pas de répondre à cette question.
- Le loyer de l'appartement s'élève à 1'865 fr. par mois.
- b.** A_____ et B_____ ont résidé dans ce logement avec leurs enfants jusqu'en 2014, année durant laquelle la famille s'est installée aux Etats-Unis en raison des obligations professionnelles de B_____.
- c.** A_____ et B_____ ont continué à acquitter chaque mois le loyer de l'appartement et ont chargé une personne de confiance, à laquelle ils ont remis les clés de l'appartement, de s'y rendre pour vérifier son état et relever le courrier. Selon un courrier électronique de B_____ du 2 octobre 2016, les passages de cette personne étaient effectués environ une fois par semaine.

d. Plusieurs échanges de courriers électroniques ont eu lieu entre B_____ et le conseil de C_____ SARL concernant l'occupation du logement et le retour de la famille en Suisse, la dernière fois le 4 juin 2018, étant précisé que B_____ n'a pas répondu à ce dernier courrier électronique.

e. Par avis de résiliation du 2 juillet 2018 et lettre d'accompagnement du même jour, C_____ SARL a résilié le bail pour le 31 mai 2019, indiquant qu'il apparaissait que l'appartement était soit inoccupé, soit sous-loué, en raison de l'absence des locataires du canton de Genève depuis plus de quatre ans. Elle souhaitait mettre l'appartement de 6 pièces en location à une famille vivant à Genève, le canton souffrant d'une pénurie de grands appartements.

f. Les avis de résiliation au nom de A_____ et B_____ ont été envoyés par pli recommandé du 2 juillet 2018 et les précités ont été avisés pour retrait le 3 juillet 2018, selon le suivi des envois de la poste. Le lendemain, soit le 4 juillet 2018, les plis étaient disponibles à l'office de retrait/à l'office de distribution, et ce jusqu'au 10 juillet 2018. Les plis ont été retournés à l'expéditeur le 11 juillet 2018, car non réclamés.

g. Les lettres d'accompagnement de résiliation de bail mentionnent un envoi également par pli simple et par courriel à l'adresse électronique de B_____, précédemment utilisée entre ce dernier et le conseil de la bailleresse.

Le serveur informatique du conseil de C_____ SARL a engendré le message suivant, le 2 juillet 2018 : *«La remise à ces destinataires ou groupe est achevée, mais aucune notification de remise n'a été envoyée par le serveur de destination [...]»* (pièce 9 de C_____ SARL).

h. Par requête formée le 6 août 2018, A_____ et B_____ ont conclu à l'annulation du congé daté du 2 juillet 2018 pour le 31 mai 2019 et, subsidiairement, sollicité une prolongation de bail de quatre ans.

Non conciliée le 27 août 2019, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 25 septembre 2019.

i. Par réponse du 29 novembre 2019, C_____ SARL a conclu à l'irrecevabilité de la demande en annulation de congé et en prolongation de bail pour cause de tardiveté de l'action, subsidiairement à la validation du congé et au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions.

j. Lors de l'audience de débats principaux du 7 février 2020, le conseil des locataires a donné le nom de la personne chargée par A_____ et B_____ de venir dans l'appartement et indiqué que celle-ci y passait suffisamment régulièrement pour prendre connaissance de son état.

Les parties ont persisté dans leurs conclusions et plaidé sur la question de la recevabilité de la demande, ce sur quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3^{ème} éd., 2017, 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 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; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

- 1.2** En l'espèce, le loyer annuel du logement s'élève à 22'380 fr.

En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (22'380 fr. x 3 = 67'140 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 1.4** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, 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 appelants font grief au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits et d'avoir violé le droit fédéral en retenant que leur requête en contestation de congé et prolongation du bail avait été introduite tardivement et était donc irrecevable.

2.1 S'agissant de la constatation inexacte des faits au sens de l'art. 310 let. b CPC, les appelants se plaignent en premier lieu de ce que le Tribunal aurait retenu à tort qu'ils avaient reçu la notification de l'avis de résiliation par courrier électronique en ayant procédé à une mauvaise interprétation de la pièce 9 de l'intimée, laquelle énonce que le courrier électronique adressé le 2 juillet 2018 a été remis aux destinataires, mais qu'aucune notification de remise n'a été envoyée par le serveur de destination.

Les appelants en déduisent que si la preuve de l'envoi du courrier électronique ressort de la procédure, il n'en est rien de sa réception. La preuve de la réception n'étant pas apportée, le Tribunal ne pouvait en déduire qu'ils avaient bien reçu la notification de l'avis de résiliation par courrier électronique, ni quand cette notification avait eu lieu.

Les appelants soutiennent également que le Tribunal a retenu de manière arbitraire qu'une personne de confiance venait régulièrement relever le courrier et s'assurer de l'état de l'appartement, alors que les enquêtes n'avaient pas porté sur ce point, en violation de la maxime inquisitoire sociale. Les appelants font au contraire valoir que ces passages étaient épisodiques car ils n'avaient aucune raison de croire qu'un avis de résiliation allait leur parvenir, en sorte que c'était à tort que le Tribunal avait fait application de la théorie absolue de réception du congé.

2.2 Contrairement à ce que pensent les appelants, le Tribunal n'a pas fondé son raisonnement concernant la date de réception des congés en fonction de l'éventuelle date de réception du courrier électronique du 2 juillet 2018, mais sur la base des envois recommandés envoyés le 2 juillet 2018.

La référence à l'envoi et à l'éventuelle réception du courrier électronique du 2 juillet 2018, ainsi qu'à la personne de confiance relevant le courrier des appelants, a trait à la question de l'abus de droit de l'intimée, allégué par les appelants.

Cependant, pour les raisons qui suivent, les questions de l'éventuelle réception ou non du courrier électronique du 2 juillet 2018 et de la fréquence des passages de la personne de confiance souffrent de rester indécises.

Partant, le grief de constatation inexacte des faits sera écarté.

2.3 Concernant la violation du droit, le Tribunal a retenu que les avis de résiliation avaient valablement été notifiés aux appelants dès le 4 juillet 2018, date à laquelle ils pouvaient retirer les envois. Le délai de 30 jours pour contester le congé étant arrivé à échéance le 3 août 2018, la requête des appelants déposée le 6 août 2018 était tardive. Les appelants font valoir que la théorie absolue de la réception ne pouvait trouver application dans le cas d'espèce, en raison de l'attitude contraire aux règles de la bonne foi de l'intimée, laquelle avait sciemment profité de leur domiciliation de fait à l'étranger pour résilier le bail, escomptant par-là que les avis de résiliation ne pourraient entrer dans leur sphère d'influence.

2.4 Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

L'art. 273 al. 1 CO énonce que la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé. Il en va de même du locataire qui veut demander une prolongation de bail (art. 273 al. 2 let. a CO).

Aux termes de l'art. 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (al. 1). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2).

Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4 et les références citées).

De jurisprudence constante, la communication du congé obéit en droit du bail au système de la réception absolue. La résiliation du bail est une décision unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat, qui est soumise à réception. Comme la communication de la résiliation constitue le moment à partir duquel court le délai de péremption de droit matériel pour ouvrir l'action en contestation de congé, selon l'art. 273 al. 1 CO, tant le point de départ de ce délai que sa computation doivent se faire selon le droit matériel; en effet, en vertu du principe de l'unité de l'ordre juridique, le droit qui fixe le délai est déterminant pour le calcul de ce délai (ATF 137 III 208 consid. 3.1.1 et 3.1.2).

Malgré certaines critiques doctrinales, cette jurisprudence a encore été rappelée dans deux arrêts récents publiés (ATF 140 III 244 et 143 III 15).

La théorie absolue de la réception implique que le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté, soit la résiliation du bail, est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance. Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire et qu'il laisse un avis de retrait («*invitation à retirer un envoi*») 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 consid. 3.1.2; 143 III 15 consid. 4.1).

Dans l'ATF 140 III 244 consid. 5.2, notre Haute Cour a affirmé qu'en droit matériel, la communication est considérée comme non avenue si l'auteur de l'envoi sait que le destinataire est en vacances ou absent, en se référant à un arrêt relevant du droit du travail, dans lequel l'employeur avait adressé la lettre de résiliation des rapports de travail à son employé, alors qu'il savait ce dernier en vacances (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4P.307/1999 du 5 avril 2000).

Une partie de la doctrine estime que lorsque le destinataire n'est plus atteignable à l'adresse mentionnée sur le bail, si l'auteur de l'acte ne dispose d'aucune information lui permettant de déterminer le lieu où le destinataire peut être atteint, la communication peut se faire à ladite adresse, puisque le dépôt dans la boîte aux lettres signifie que le pli entre dans la sphère d'influence du locataire. En revanche, si le bailleur sait le locataire absent et connaît avec précision le lieu où il peut être atteint (suite à une information de sa part ou de toute autre manière), c'est à ce lieu que la notification doit intervenir. A défaut, le bailleur qui se prévaudrait d'une notification dans de telles circonstances abuserait de son droit (art. 2 al. 2 CC). En cas de longue absence, il revient à l'intéressé de prendre les mesures utiles et d'avertir le bailleur de l'adresse de notification ou d'effectuer un transfert du courrier. Dans ce cas, la notification intervient lorsque le pli parvient à la nouvelle destination. Si l'absence est moins longue (vacances de 15 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 (BOHNET, Bail et notification viciée, commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2011 du 2 mai 2011, Newsletter Bail.ch juillet 2011).

Dans une affaire récente, le Tribunal fédéral a expressément confirmé la théorie de la réception absolue du congé en cas d'absence ou vacances du locataire. Il a alors rappelé que la fiction de notification le septième jour du délai de garde prévu pour les délais de procédure ne vaut pas pour les délais de droit matériel. Il en va de même de la réserve faite à l'art. 138 al. 3 let. a CPC selon laquelle la fiction ne vaut que si le destinataire devait s'attendre à recevoir une notification. Le Tribunal fédéral a souligné que la théorie de la réception absolue tient compte de manière équitable des intérêts antagonistes des deux parties, à savoir ceux de l'expéditeur et ceux du destinataire. L'expéditeur supporte le risque de transmission du pli jusqu'au moment où il parvient dans la sphère d'influence du destinataire, alors que celui-ci supporte le risque, à l'intérieur de sa sphère d'influence, du fait qu'il prend connaissance tardivement, respectivement ne prend pas connaissance du support de la communication. Cet équilibre serait rompu si la théorie de la réception relative devait s'appliquer. Le destinataire supporte donc le risque qu'il ne prenne pas ou prenne tardivement connaissance de la manifestation de volonté de l'expéditeur, par exemple en cas d'absence ou de vacances. En pratique, un destinataire absent durant le délai de garde du pli au guichet postal ne doit ainsi pas rester inactif à son retour, mais doit s'enquérir de l'expéditeur du pli auprès de la poste et, une fois ce renseignement obtenu, s'enquérir auprès de l'expéditeur quant au contenu de son pli (ATF 143 III 15 consid. 4.1).

2.5 En l'espèce, les appelants ne se trouvaient pas en vacances de courte durée à l'étranger mais avaient déménagé depuis quatre ans aux Etats-Unis. Ils n'ont d'ailleurs pas allégué avoir transmis à l'intimée leur nouvelle adresse en sollicitant qu'elle l'utilise pour leur correspondance. Il leur revenait donc d'organiser leurs affaires, afin d'être à même de prendre connaissance en temps voulu de tous les courriers et avis recommandés qui pouvaient leur être notifiés, ce qu'ils n'ont pas fait, puisqu'ils avaient mandaté une personne de confiance pour visiter l'appartement et relever leur correspondance.

Au vu des circonstances, force est de constater que l'intimée ne peut se voir reprocher un comportement contraire aux règles de la bonne foi. Elle a en effet uniquement utilisé les voies légales pour mettre fin à la relation contractuelle la liant aux appelants. Il ne peut en particulier lui être reproché d'avoir adressé les congés par pli recommandé à l'adresse du bail, seul moyen lui permettant de prouver la notification de ceux-ci, à défaut d'autres adresses communiquées par les appelants. En parallèle de l'envoi de courrier recommandé, l'intimée a en outre envoyé un courrier électronique contenant une copie des avis de résiliation du bail à loyer, à l'adresse électronique préalablement utilisée. Compte tenu par ailleurs de la longue absence des appelants, il ne peut être reproché à l'intimée d'avoir sciemment attendu leur départ en vacances pour notifier des avis de résiliation du bail en recommandé.

Les appelants ne sauraient reporter sur l'intimée leurs propres carences dans l'organisation de leurs affaires et échouent à démontrer sa mauvaise foi. Ils n'expliquent d'ailleurs pas de quelle façon cette dernière aurait dû procéder pour les atteindre, ce qui suffit à rejeter leur grief.

Compte tenu de l'absence de mauvaise foi de l'intimée, il ne peut dans le cas d'espèce être dérogé à la théorie absolue de la réception, en sorte qu'il importe peu de savoir quelle était la fréquence des passages de la personne de confiance à l'appartement.

De même, au vu de l'envoi des avis de résiliation du bail en recommandé, la question de l'éventuelle réception du courrier électronique du 2 juillet 2018 peut rester ouverte, tout comme celle de savoir si des avis de résiliation du bail en pli simple ont été adressés aux appelants, étant précisé que ces derniers n'indiquent pas sous quelle forme et quand ils ont pris connaissance des congés.

La Cour de céans relève toutefois qu'il est pour le moins vraisemblable que les appelants aient bien reçu le courrier électronique du 2 juillet 2018, puisque la lettre d'accompagnement du congé adressée à l'appelante qu'ils ont versée à la procédure est la même que celle adressée par pli recommandé et reçue en retour par l'intimée suite à l'échéance du délai de garde à la poste, preuve en est la mention manuscrite «*recommandé*» au-dessus de l'adresse d'envoi du pli, strictement identique dans les deux cas. Compte tenu de l'envoi des congés par pli recommandé, la question de savoir à quelle date le courrier électronique a été reçu - ce que ne précisent pas les appelants - souffre cependant de demeurer indéterminée.

En application de la théorie absolue de réception des avis de résiliation du bail, il sied de constater que la requête en contestation de congé, subsidiairement en prolongation de bail à loyer, est irrecevable, car déposée tardivement. Les avis de résiliation du bail datés du 2 juillet 2018 envoyés en recommandé ont en effet été avisés pour retrait le 3 juillet 2018 et le délai de 30 jours commençait donc à courir le lendemain, le 4 juillet 2018. Il est donc arrivé à échéance le vendredi 3 août 2018.

Déposée le 6 août 2018 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la requête est tardive.

Le jugement querellé doit par conséquent être 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 12 juin 2020 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/262/2020 rendu le 21 avril 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18240/2018.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Elodie SKOULIKAS et Monsieur Serge PATEK, 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.