REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19561/2021 **ACJC/505/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 AVRIL 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 novembre 2022, comparant en personne,

et

B_____, sise _____, intimée, comparant par Me Boris LACHAT, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.04.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/859/2022 du 18 novembre 2022, motivé le 15 décembre 2022 et reçu par A_____ le 16 décembre 2022, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure simplifiée, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers, les locaux commerciaux d'environ 210 m2 situés au premier étage de l'immeuble sis no. _____ rue 1_____, [code postal] Genève, et leurs dépendances (chiffre 1 du dispositif), autorisé [la caisse de prévoyance professionnelle] B_____ à requérir, aux frais de A_____, l'évacuation immédiate par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que la citation à l'audience du 18 novembre 2022 avait été valablement notifiée à A_____. Celui-ci avait fait défaut, de sorte que la procédure avait suivi son cours. Il n'avait pas fait élection de domicile chez C_____, avocate, ou seulement pour une durée limitée. Le congé notifié le 25 janvier 2021 était valable. Le locataire ne disposait plus d'un titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux loués. Son évacuation devait être prononcée. Au vu de l'importance de l'arriéré de loyer, la bailleresse était autorisée à faire appel à la force publique dès l'entrée en force du jugement.

B. **a.** Par acte expédié le 26 décembre 2022 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) a formé "recours" contre ce jugement, sollicitant son annulation et concluant au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions.

Il a produit des pièces nouvelles.

b. Par arrêt présidentiel du 5 janvier 2023, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris et dit que la requête d'effet suspensif était sans objet.

c. Par réponse du 9 janvier 2023, B_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) a conclu à l'irrecevabilité des faits et moyens de preuve nouveaux, ainsi qu'à celle du "recours" et à la confirmation du jugement entrepris.

d. Les parties ont été avisées par pli du greffe du 2 février 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. La B_____ est propriétaire de l'immeuble sis no. _____ rue 1_____ à Genève.

Elle a conclu un contrat de bail avec A_____ portant sur des locaux d'environ 210 m2 situés au premier étage de l'immeuble et destinés à une étude d'avocat. La

durée du bail était de cinq ans, soit du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2015, le bail pouvant être résilié par le locataire moyennant un préavis écrit de six mois pour l'échéance et se renouvelant pour une nouvelle période de cinq ans et ainsi de suite à défaut de résiliation pour l'échéance contractuelle. Le loyer annuel a été fixé à 45'600 fr. du 1er janvier au 31 décembre 2011, à 46'800 fr. du 1er janvier au 31 décembre 2012, à 48'000 fr. du 1er janvier au 31 décembre 2013 et à 49'200 fr. du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2015.

b. Par courrier du 31 mars 2020, A_____ a informé la régie D_____ de ce qu'il suspendait le règlement du loyer des locaux durant la période de confinement, en application des ordonnances fédérales, précisant qu'en tant que personne à risque il était bloqué à son domicile et se retrouvait sans activité. Il priait la régie de bien vouloir adresser toute correspondance à C_____, avocate, no. _____ rue 1_____, [code postal] Genève, laquelle assurait la permanence de l'Etude "durant cette période".

c. La bailleresse a consenti une suspension du versement du loyer d'avril 2020 par courrier du 14 avril 2020 adressé à C_____, no. _____ rue 1_____, à l'attention de A_____. Pour le surplus, elle invitait notamment le locataire à formuler une nouvelle demande s'il souhaitait reporter le versement du mois de mai 2020.

d. Le 14 mai 2020, A_____ a rempli et signé une demande d'exonération des loyers de mai et juin 2020 adressée au Département du développement économique, laquelle a été transmise à D_____ par C_____ par courrier du même jour.

Par décision du 3 juin 2020 adressée à A_____, no. _____ rue 1_____, la demande a été refusée par le Département, le locataire ayant entre-temps versé le loyer du mois d'avril 2020, y compris les charges.

C_____ et D_____ ont échangé plusieurs courriels entre le 22 mai 2020 et le 2 juillet 2020, en lien avec la demande d'exonération et son refus subséquent.

e. Le 13 octobre 2020, la bailleresse a mis le locataire en demeure de lui verser les loyers et charges pour la période du 1er juin au 31 octobre 2020, soit la somme de 18'377 fr., y compris les frais de rappel, à défaut de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Le pli recommandé était adressé à A_____, rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève. Il a été retourné "non réclamé" à l'expéditeur, après avoir été "avisé dans la case postale pour retrait au guichet".

f. Le montant réclamé n'ayant pas été versé dans le délai imparti, la bailleresse, par avis officiel du 25 janvier 2021, a résilié le bail pour le 28 février 2021. Le pli recommandé a été retourné à l'expéditeur après avoir été "avisé dans la case postale pour retrait au guichet".

g. Le 1er avril 2021, C_____ a adressé un courrier à D_____, exposant qu'elle n'avait pas reçu ses lignes du 25 janvier "ou même votre courrier du 13 octobre dernier". Son père était décédé à l'étranger le _____ 2021, et elle avait été absente de l'Etude pendant quelques semaines. Sauf erreur de sa part, elle n'avait pas "loupé" de courrier recommandé.

h. Le congé n'a pas été contesté et les locaux n'ont pas été libérés.

i. Selon un plan de paiement jamais signé par A_____, adressé à C_____ le 21 juillet 2021 par D_____, celui-ci était redevable, au 12 juillet 2021, d'un montant de 48'201 fr. 35.

j. Le 13 janvier 2022, B_____, après tentative échouée de conciliation, a saisi le Tribunal d'une requête en évacuation, avec mesures d'exécution directes, dirigée contre A_____, no. _____ rue 1_____. Elle a également conclu à la condamnation de ce dernier à lui verser un montant de 75'621 fr. 35, avec intérêts à 5% dès le 8 octobre 2021, ainsi que la somme mensuelle de 4'570 fr., avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance, à compter du 1er février 2022 et jusqu'à la libération intégrale des locaux à titre d'indemnités pour occupation illicite et à ce que soit ordonnée la libération intégrale en sa faveur de la garantie de loyer constituée en lien avec les locaux précités.

k. Par mémoire responsif du 7 juin 2022, A_____, agissant en personne, a conclu à ce que le Tribunal compense les montants dus à titre d'arriérés de loyers avec ses conclusions reconventionnelles en réduction de loyer, déboute B_____ de toutes ses conclusions et constate l'inefficacité de l'avis de résiliation de bail "soit disant notifié le 25 janvier 2021".

l. Par jugement JTBL/496/2022 du 23 juin 2022, le Tribunal a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle. Le pli contenant le jugement, adressé à A_____, a été retiré à la Poste le 27 juin 2022.

m. Les parties ont été citées à comparaître à une première audience par courrier du greffe du Tribunal du 10 octobre 2022, adressé à A_____, no. _____ rue 1_____, [code postal] Genève.

Celui-ci a sollicité le renvoi de l'audience par courrier du 24 octobre 2022.

Une nouvelle audience a été convoquée par courrier recommandé du 3 novembre 2022, distribué le lendemain aux parties.

Lors de l'audience du 18 novembre 2022, B_____ a déposé des "déterminations sur allégués et allégués de faits complémentaires et modification de conclusions", et persisté uniquement dans ses conclusions en évacuation, avec mesures d'exécution directe.

A_____ n'était ni présent ni représenté.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

n. Le même jour, le Tribunal a rendu le dispositif de son jugement, lequel a été notifié le 23 novembre 2022 aux parties.

Par requête du 2 décembre 2022, A_____ a demandé la motivation du jugement.

o. C_____ n'est plus inscrite au tableau des avocats genevois. Elle en a été radiée le _____ 2021.

EN DROIT

1. **1.1** 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).

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; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, et si les conditions de l'acte qui aurait dû être formé sont remplies, une conversion de l'acte déposé en l'acte recevable est exceptionnellement possible si cela ne nuit pas aux droits de la partie adverse (REETZ/THEILER, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2016, n. 26 et 51 ad art. 308-318 CPC).

1.2 En l'espèce, au vu du montant du loyer mensuel, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, indépendamment de l'intitulé de l'acte.

1.3 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.

1.4 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. L'appelant a produit de nouvelles pièces et allégué des faits nouveaux.

2.1 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 Les pièces nouvelles produites par l'appelant, qui se rapportent à des faits postérieurs à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, sont recevables, mais sans pertinence pour l'issue du litige. Les allégations nouvelles, relatives à des faits antérieurs au 18 novembre 2022, date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, sont irrecevables, et, en tout état, non pertinentes pour l'issue du litige.

3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré que la résiliation, qui ne respectait pas l'élection de domicile, lui avait été valablement notifiée. La régie était en contact régulier avec C_____ à propos de l'exonération de loyers en lien avec la pandémie de COVID-19, de sorte qu'il pouvait de bonne foi penser que l'élection de domicile serait respectée.

3.1 La résiliation du bail est une décision unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat qui est soumise à la réception (ATF 137 III 208 consid. 3.1.1). La communication du congé obéit en droit du bail au système de la réception absolue.

La théorie de la réception absolue implique que la résiliation du bail déploie ses effets lorsqu'elle parvient dans la sphère d'influence 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 dans sa boîte à 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 à lettres si 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).

Sauf convention contraire, la notification du congé a lieu au domicile du locataire ou à l'adresse des locaux loués (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2).

Un congé adressé au représentant du cocontractant, sauf convention contraire et pour autant que les pouvoirs du représentant l'autorisent à recevoir la résiliation, est valable (MONTINI, CPra-Bail, 2017, n. 33 ad art. 266o CO).

Toutefois, le Tribunal fédéral a jugé dans un arrêt du 26 septembre 2008 que la représentation du locataire dans une procédure pendante, entre les mêmes parties, ne suffisait pas à retenir que de tels pouvoirs existaient lorsque la communication en cause était sans rapport avec l'objet du litige (arrêt cité in MONTINI, op. cit., n. 33 ad art. 266o CO).

La preuve de la réception du congé incombe à son auteur. En cas d'envoi sous pli recommandé, il doit à tout le moins prouver que son destinataire a reçu l'avis de retrait. Selon la jurisprudence, l'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres, tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux. Il revient au destinataire de renverser cette présomption, étant précisé qu'une vraisemblance prépondérante suffit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2).

Un congé qui n'est jamais reçu doit être considéré comme nul (OBBO, Les congés affectés d'un vice, 9ème séminaire du droit du bail, 1996, p. 14 et 15).

3.2 En l'espèce, c'est en lien avec la demande d'exonération de loyer suite aux restrictions imposées par le COVID-19 que l'appelant a indiqué à l'intimée qu'elle devait adresser toute correspondance à C_____, à l'adresse des locaux loués, qui plus est pour une période limitée non définie précisément. Ne ressort pas de son courrier du 31 mars 2020 une procuration générale en faveur de cette dernière. C'est toujours en lien avec la demande faite au Département, en vue de l'exonération ou d'une prise en charge partielle du loyer, que C_____ a été en contact avec l'intimée, la dernière fois en juillet 2020.

Dès lors, l'intimée était fondée à adresser tant la mise en demeure du 13 octobre 2020 que la résiliation du 21 janvier 2021 à l'appelant, et non à C_____, à l'adresse des locaux loués.

Aucun élément du dossier ne permet de douter qu'un avis de retrait du pli contenant la résiliation a effectivement été déposé dans la boîte aux lettres de l'appelant. Celui-ci ne le prétend pas. Il sera en outre relevé qu'à cette date, C_____ avait quitté Genève pour plusieurs semaines, sans en informer l'intimée.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que la résiliation du 25 janvier 2021 avait été correctement adressée à l'appelant et qu'elle était en conséquence valable.

Le fait que la proposition de plan de paiement ait été adressée à C_____ en juillet 2021 ne permet pas de parvenir à une autre conclusion. Tout d'abord celui-ci est établi et devait être signé par A_____, et ensuite, à cette date, C_____ n'était plus inscrite au tableau des avocats genevois. Enfin, l'appelant n'allègue pas qu'il n'aurait pas eu connaissance de ce document.

Le grief est infondé.

4. L'appelant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu, motif pris que C_____ s'était présentée à l'audience du 4 novembre 2022 pour le représenter, mais que les premiers juges ne l'avaient pas faite entrer dans la salle. Il n'avait ainsi pas pu faire valoir ses arguments.

4.1 Selon l'art. 68 al. 2 CPC, toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès. Sont autorisés à représenter les parties à titre professionnel dans toutes les procédures, les avocats autorisés à pratiquer la représentation en justice devant les tribunaux suisses en vertu de la loi fédérale du 23 juin 2000 sur la libre circulation des avocats (a) et devant les juridictions spéciales en matière de contrat de bail et de contrat de travail, les mandataires professionnellement qualifiés, si le droit cantonal le prévoit (b). Le représentant doit justifier de ses pouvoirs par une procuration (art. 68 al. 1 CPC).

4.2 En l'espèce, l'appelant ne soutient pas qu'il n'a pas été valablement convoqué à l'audience du 18 novembre 2022. Il allègue que C_____ était présente pour le représenter et qu'elle n'a pu assister à l'audience. Il ne produit aucune procuration en faveur de cette dernière, ni aucune pièce étayant ses propos. Il a toujours agi en personne devant le Tribunal. Au surplus, à la date de l'audience, C_____ n'était pas inscrite au tableau des avocats genevois et il n'est pas soutenu qu'elle entendait agir en qualité de mandataire professionnellement qualifiée au sens de l'art. 68 al. 2 let. b CPC.

L'appelant était défaillant à l'audience et ne peut se plaindre d'une violation de son droit d'être entendu.

Le grief est également infondé, de sorte que l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

5. Au vu des considérants qui précède, la question de l'absence d'intérêt à agir de l'appelant, soulevée par l'intimée, peut demeurer indécise.

6. 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 26 décembre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/859/2022 rendu le 18 novembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19561/2021.

Au fond :

Le rejette.

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie RAPP	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.