



POUVOIR JUDICIAIRE

C/2325/2014

ACJC/426/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 4 AVRIL 2016

Entre

Monsieur A_____ et **Madame B_____**, domiciliés _____, (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 août 2015, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

Monsieur C_____, p.a. _____, _____, (GE), intimé, comparant par Me Miguel OURAL, avocat, route de Chêne 30, 1211 Genève 17, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6 avril 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 17 août 2015, expédié pour notification aux parties le 21 août 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré la requête irrecevable (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que la notification des résiliations était intervenue le lendemain du jour où l'avis de retrait avait été déposé dans la boîte aux lettres des locataires, soit le 3 décembre 2014, de sorte que la requête en contestation de congé déposée le 7 février 2015 était tardive. Les autres arguments soulevés par les locataires relevaient de l'annulabilité du congé et non de sa nullité, de sorte qu'ils devaient être invoqués dans le délai de 30 jours de la notification, ce qui n'avait pas été le cas.

- B. a.** Par acte expédié le 23 septembre 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Cela fait, ils concluent, principalement, à la constatation de la nullité du congé donné par formules officielles datées du 29 novembre 2013 pour le 31 mars 2014 et, partant, à la recevabilité de la demande du 7 février 2014, ainsi qu'au déboutement de l'intimé de toutes autres conclusions.

Ils produisent une pièce nouvelle.

b. Dans sa réponse du 26 octobre 2015, C_____ (ci-après : le bailleur ou l'intimé) conclut au déboutement, avec suite de frais, des appelants de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par réplique du 18 novembre 2015 et duplique du 9 décembre 2015, les parties persistent dans leurs conclusions.

d. Elles ont été avisées le 18 décembre 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 6 février 1995, D_____, bailleresse, et A_____ et B_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces au 1er étage de l'immeuble sis _____ à (GE).

Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1er mars 1995 au 28 février 1996, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 11'304 fr. à partir du 1er avril 2011.

b. En date du 20 juin 1996, le mariage des locataires a été dissout par le divorce et la jouissance exclusive du domicile conjugal sis _____ à (GE) a été attribuée à la locataire.

La bailleresse conteste en avoir été informée.

c. En 2006, C_____ est devenu propriétaire de l'immeuble situé _____ à (GE).

d. Par courrier du 27 octobre 2008 et formule officielle du même jour adressés aux locataires, la régie représentant le bailleur a constaté que le bail arrivait à échéance le 31 mars 2009 et a proposé un renouvellement du contrat pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 31 mars 2014. Le loyer initial restait identique, mais était toutefois indexable annuellement à l'indice suisse des prix à la consommation.

Trois mois au moins avant l'échéance du bail, les parties devaient s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de son renouvellement ou de sa dénonciation. A défaut, le bail serait reconduit tacitement aux conditions en vigueur pour 5 ans, et ainsi de suite, de 5 ans en 5 ans.

e. Le 8 février 2010, le bail des locataires a été résilié pour le 31 mars 2010 en raison de retard dans le paiement de leur loyer.

La régie a, par courrier du 8 novembre 2010, retiré son congé, relevant que les locataires avaient respecté l'arrangement trouvé. Le bail reprenait par conséquent ses effets aux mêmes clauses et conditions que précédemment.

f. Des travaux de rénovation de l'immeuble ont eu lieu dès juin 2011.

Plusieurs locataires se sont plaints par courriers des 14 juin 2012 et 24 janvier 2013 des nuisances causées par ces travaux.

Entre-temps, par pli du 3 juillet 2012, E_____, de la société F_____, a précisé que si les nuisances étaient nombreuses, les travaux de modernisation, d'isolation et d'embellissement étaient nécessaires puisque rien ou presque n'avait été entrepris depuis la construction de l'immeuble. Une séance d'information aurait lieu en septembre 2012.

La locataire allègue avoir eu des contacts téléphoniques directs avec le bailleur concernant une réduction de loyer due aux nuisances, à laquelle celui-ci se serait toujours opposé.

g. Par avis de résiliation du 29 novembre 2013 adressés en recommandé aux locataires, le bailleur a résilié le bail pour le 31 mars 2014. Dans la lettre d'accompagnement, la représentante du bailleur proposait une entrevue aux locataires, s'ils le souhaitaient.

Selon le "Trace and Track" de la Poste, les avis n'ont pas été réclamés durant le délai de garde courant du 2 au 9 décembre 2013 et ont été retournés au bailleur le 10 décembre 2013 à 15h27.

h. Par courrier du 23 janvier 2014, la régie a retourné aux locataires son envoi du 29 novembre 2013 qu'ils n'avaient pas retiré en temps utile à la poste, rappelant qu'un pli recommandé non retiré était légalement considéré comme reçu le dernier jour du délai de garde postal et déployait par conséquent tous ses effets.

G_____, employé de la régie en charge de l'immeuble, entendu comme témoin par le Tribunal, a indiqué que le courrier précité avait été renvoyé le 23 janvier 2014 en raison des priorités qui étaient celles de son service durant la période de décembre à janvier, soit le contrôle des comptes intervenu le 20 décembre 2013. La régie avait rouvert le 6 janvier 2014. Le processus interne les obligeait à renvoyer les plis recommandés non retirés sans qu'un délai ne soit fixé pour ce faire. Il avait pleinement conscience de la théorie de la réception absolue de ce courrier et des conséquences qui en découlaient pour les locataires. Il avait rappelé à sa collègue de ne pas oublier de renvoyer ce courrier selon son agenda.

i. Le congé a été contesté par les locataires en date du 7 février 2014 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Par courrier du même jour au bailleur, ils ont sollicité le motif du congé.

Non conciliée le 17 juin 2014, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 18 août 2014.

Les locataires ont conclu principalement à la nullité du congé, respectivement à son annulation, et subsidiairement à une prolongation de bail de 4 ans, à ce que le loyer soit adapté pendant toute la période de prolongation vu la baisse du taux hypothécaire et à ce que les locataires soient autorisés à restituer les lieux pendant toute la période de prolongation de bail avec un préavis de 15 jours en tout temps.

j. Dans cette requête, la locataire a allégué qu'elle s'était absentée pendant deux semaines à fin novembre, pour s'occuper de sa mère malade et pour passer un peu de temps chez un ami, H_____. Elle avait par la suite été préoccupée par l'état de santé de sa mère, décédée le 1^{er} janvier 2014. Elle n'avait eu connaissance de la résiliation qu'à réception du pli simple, soit le 24 janvier 2014.

La mère de la locataire était domiciliée à _____ (GE) et H_____ demeure aux _____ (GE).

Lors de son audition par le Tribunal, la locataire a exposé qu'à fin novembre 2013 elle s'était rendue en train à _____ (France) avec une amie, I_____, et la fille de celle-ci, âgée de un an et demi, où elle était restée jusqu'au 10 décembre 2013. Son ami, H_____ les avait rejointes pour le weekend et les avait ramenées en voiture. Elle se souvenait être partie un jeudi et revenue le dimanche de la semaine suivante. Personne n'était chargé de relever son courrier pendant son absence. Elle avait trouvé un seul avis à son retour, sur lequel ne figurait pas le nom de l'expéditeur. Elle ne se souvenait pas s'il était à son nom ou celui de son ex-mari. Il était trop tard pour retirer le pli. Elle avait appris courant janvier que deux voisins s'étaient vu résilier leur bail, mais elle n'avait pas fait le lien avec le pli qu'elle n'avait pu retirer. Plutôt qu'à une résiliation, elle s'attendait à une proposition de réduction de loyer, vu les importantes nuisances subies du fait des travaux. En général, elle recevait par pli simple quelques jours plus tard les courriers adressés en recommandé.

H_____, entendu comme témoin par le Tribunal, a indiqué qu'il était parti de Genève un vendredi soir pour rejoindre sa compagne, la locataire, dans le nord de la France, où celle-ci s'était rendue quelques jours auparavant avec une amie et la fille de celle-ci. Ils étaient rentrés tous ensemble le dimanche en voiture. La locataire était restée chez lui le dimanche soir et il l'avait ramenée chez elle le lundi après-midi entre 15h et 18h approximativement.

I_____, également témoin, a déclaré qu'elle était partie en train avec la locataire pour _____ (France) le jeudi 28 novembre jusqu'au dimanche 8 décembre 2014, date à laquelle elles étaient rentrées en voiture avec l'ami de la locataire. Elles avaient réglé toutes leurs dépenses en espèces. Durant la maladie de sa mère, la locataire faisait de fréquents allers-retours entre son domicile et celui de cette dernière, y passant parfois même la nuit.

k. Par mémoire réponse du 24 octobre 2014, le bailleur a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions.

Il a indiqué que le bail avait été résilié pour des raisons économiques. Il souhaitait relouer l'appartement à un prix plus élevé, se situant dans les loyers usuels du quartier. Il a produit cinq exemples comparatifs.

G_____, témoin, a confirmé que le motif du congé était économique. Des arrangements avaient été trouvés avec d'autres locataires qui avaient signé de nouveaux baux.

l. Par réplique et duplique des 3 novembre et 9 décembre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, en prenant en compte la période de trois ans, s'agissant d'une contestation de résiliation, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. La pièce nouvelle produite par les appelants, relative aux horaires de la Poste, est recevable, car elle concerne un fait notoire, qui n'a pas à être prouvé (art. 151 CPC).
3. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré que la notification de la résiliation était intervenue le lendemain du jour où l'avis de retrait avait été déposé dans la boîte aux lettres, soit le 3 décembre 2013. Dans la mesure où ils n'avaient pas à s'attendre à se voir notifier une résiliation, et où ils n'avaient pas pu retirer le pli recommandé arrivé pendant l'absence de la locataire, la notification était nulle et la demande du 7 février 2014 recevable.

L'intimé soutient que même à admettre que la locataire était rentrée chez elle le 9 décembre 2013 après 18h00, elle était à Genève la veille déjà et aurait dû prendre connaissance de son courrier. De toute manière, après avoir trouvé l'avis de retrait, elle aurait dû se renseigner sur l'expéditeur auprès de la Poste le lendemain, le pli n'ayant été retourné à son expéditeur qu'à 15h27. La notification était valable.

3.1 La résiliation du bail est une manifestation de volonté sujette 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; ATF 107 II 189 consid. 2; KRAMER, Commentaire bernois, 1986, n° 88 ad art. 1 CO; PETER GAUCH ET AL., Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, vol. I, 9e éd. 2008, ch. 196/196a p. 37; HOHL, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 2003, n° 5 ad art. 77 CO; la même, Procédure civile [ci-après : Procédure], op. cit., ch. 916 ss p. 171/172). Le point de départ du délai correspond alors au moment où la manifestation de volonté 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 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 aux lettres 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 (ATF 118 II 42 consid. 3b p. 44 et les références doctrinales). Un tel envoi simple ne fait cependant pas preuve de sa réception (ATF 105 III 43 consid. 2a p. 45). 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 le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 107 II 189 consid. 2 p. 192; cf. KRAMER, op. cit., n° 88 ad art. 1 CO; HOHL, Procédure, op. cit., ch. 920-924 p. 171/172; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n° 4 ad art. 266a CO; ATF 137 III 208, 214).

Une tentative infructueuse 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.2 et les réf. cit.). Celui qui durant un procès s'absente pour une longue durée de l'endroit où il a indiqué son adresse sans prendre la précaution de faire suivre sa correspondance ou d'aviser l'autorité

de la nouvelle adresse où il peut être atteint doit admettre que la notification a été régulièrement faite à sa dernière adresse, si elle y a été tentée sans succès. Cela présuppose toutefois que la personne visée devait s'attendre avec une certaine probabilité à la communication d'un acte de procédure durant son absence et qu'un procès était pendant, obligeant ainsi les parties à se comporter de manière conforme à la bonne foi, notamment en faisant en sorte que les décisions rendues dans le cadre de la procédure puissent leur être notifiées (ATF 119 V 89 consid. 4b/aa et les réf. cit.).

Lorsque le destinataire d'un acte n'a pas donné suite à l'avis de retrait qui a été glissé dans sa boîte aux lettres, il s'ensuit qu'une partie court le risque de se voir opposer la notification régulière d'un acte judiciaire qu'elle n'a en réalité pas reçu, si elle s'absente pendant sept jours ou plus et omet de faire suivre sa correspondance ou d'indiquer à l'autorité l'adresse où une notification pourrait lui être faite (ATF 97 III 7 consid. 1).

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).

Dans un arrêt du 23 mars 2006, le Tribunal fédéral a en revanche estimé que la fiction de la notification ne pouvait s'appliquer à un administré qui s'était absenté durant cinq semaines pour cause de vacances sans prendre de mesures pour assurer la réception de son courrier alors qu'il demeurait sans nouvelles depuis trente-cinq mois de l'autorité devant laquelle son recours était pendant (arrêt du Tribunal fédéral 2P.120/2005 du 23 mars 2006 consid. 5).

Dans un article récent, BOHNET expose qu'en cas de longue absence, il revient au locataire de prendre des mesures utiles en avertissant le bailleur de l'adresse de notification ou en effectuant un transfert du courrier. Si l'absence est moins longue (vacances de quinze 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. Un locataire doit ainsi s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur lorsqu'il est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer. Si le locataire ne devait pas s'attendre à la communication (une résiliation ordinaire par exemple), il faut retenir qu'elle entre dans sa sphère de connaissance (si le courrier est non recommandé) à son retour. Si le pli est recommandé, aucune notification n'intervient si l'absence dépasse sept jours, le locataire ne pouvant plus aller chercher le pli (BOHNET, Bail et notification viciée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2011), Newsletter Bail.ch juillet 2011 avec des références aux arrêts du Tribunal fédéral 2P.120/2005 et 4A_250/2008 cités ci-dessus).

3.2 En l'espèce, dans la mesure où il est admis que le locataire ne demeure plus dans l'appartement depuis de nombreuses années, et qu'en conséquence il ne s'agit plus du logement familial, la validité de la notification à ce dernier n'a pas à être examinée plus avant.

Cela dit, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, les explications données par l'appelante n'ont pas varié, toutes au plus ont-elles été précisées. Elles ont en outre été corroborées par les témoignages de l'amie avec laquelle elle est partie ainsi que par son compagnon. S'il est vrai que certaines coïncidences sont troublantes (paiement en espèces durant le séjour à l'étranger, nuit passée chez son compagnon le dimanche soir, retour chez elle trop tard pour aller à la poste), les faits décrits n'ont rien d'incohérent, qui justifierait de s'en écarter.

Il convient ainsi de tenir pour établi que l'appelante s'est absentée durant dix jours, qu'elle n'a trouvé l'avis de retrait du pli recommandé que le lundi 9 décembre 2013, à une heure trop tardive pour se rendre à la poste.

Pour pouvoir considérer cette notification comme valable, encore faudrait-il que l'appelante ait dû s'attendre à recevoir une communication du bailleur. Or, rien ne permet de le penser. Certes, certaines discussions avaient eu lieu avec celui-ci dans le courant de l'année, concernant une éventuelle réduction de loyer, mais cela est insuffisant, un courrier dans ce sens ne devant au demeurant pas nécessairement intervenir par pli recommandé. Le seul fait que le bail venait à échéance à fin mars, et qu'une résiliation pouvait intervenir dans les trois mois précédents ne saurait non plus suffire à retenir que l'appelante devait s'attendre à recevoir un pli recommandé de l'intimé, en l'absence de toute autre élément, alors qu'elle occupait les lieux depuis près de vingt ans. Enfin, il ne saurait être reproché à l'appelante de ne pas s'être rendue à la poste le lendemain pour tenter de connaître l'expéditeur du pli recommandé, sachant que le délai pour le retirer était échu. On peut davantage s'étonner que la régie, consciente que le pli n'avait pas atteint ses destinataires et des conséquences qui en découlaient, comme son représentant l'a admis sous serment, ait attendu près de deux mois pour le réadresser par pli simple.

Au vu des considérations qui précèdent et de la doctrine précitée, la notification n'est pas intervenue le 3 décembre 2013, comme retenu par les premiers juges, mais le 24 janvier 2014, date de réception du pli simple, de sorte que la requête déposée le 7 février 2014 l'a été en temps utile et est partant recevable.

Le jugement sera annulé et réformé dans le sens qui précède. La cause sera renvoyée au Tribunal pour suite d'instruction et décision sur le fond.

- 4.** Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner les autres griefs soulevés par les appelants.

5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 23 septembre 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/912/2015 rendu le 17 août 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2325/2014-1 OSB.

Au fond :

Annule ledit jugement et, statuant à nouveau :

Déclare recevable la requête déposée le 7 février 2014 par A_____ et B_____.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour suite d'instruction et décision sur le fond.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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).