C/24705/2019 **ACJC/208/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 FEVRIER 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 mars 2021, comparant en personne,

et

B_____ SA, sise _____ [GE], intimée, comparant par Me Mike HORNUNG, avocat, place du Bourg-de-Four 9, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.02.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/271/2021 du 29 mars 2021, reçu par les parties le 15 avril 2021, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la demande en contestation de congé formée par A_____ le 29 octobre 2019 à l'encontre de B_____ SA, s'agissant du congé notifié le 24 septembre 2019 pour le 30 avril 2020 relatif au studio (n° 51) situé au 5ème étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, le Tribunal a retenu que l'avis de résiliation avait été valablement notifié à l'adresse de l'objet du bail, malgré la sous-location. L'avis de retrait avait été déposé dans la boite aux lettres du locataire le 26 septembre 2019. Le délai pour contester le congé, en application de la théorie absolue, était donc échu le 28 octobre 2019, de sorte que la requête de contestation de congé déposée le 29 octobre 2019 était tardive.

B. **a.** Par acte déposé le 17 mai 2021 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation.

b. Dans sa réponse du 18 juin 2021, B_____ SA (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut à la confirmation du jugement entrepris.

c. L'appelant n'a pas répliqué au mémoire de réponse de l'intimée.

d. Les parties ont été avisées le 20 septembre 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 19 avril 2018, A_____ et B_____ SA ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un studio n°_____ au 5ème étage de l'immeuble sis 1_____ [GE].

Le bail a débuté le 1er mai 2018 et son échéance a été fixée au 30 avril 2019 avec renouvellement ultérieur tacite d'année en année, sauf résiliation donnée trois mois avant l'échéance.

Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé à 19'020 fr.

b. Aux termes de l'art. 57 des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le Canton de Genève, applicables par renvoi du contrat de bail, toute communication ou notification du bailleur au locataire, relative à l'exécution et à l'application du bail, lui est valablement adressée aux locaux loués ou à l'adresse indiquée dans le bail. Est également valable toute communication ou notification du bailleur qui atteint le locataire à une autre adresse.

c. Par courrier du 27 juillet 2018 adressé au locataire, les D_____en charge de la gestion locative du bien (ci-après : la régie) ont indiqué avoir constaté une activité de prostitution dans l'appartement qui n'était pas tolérée. Le locataire était sommé de contacter la régie pour lui fournir des explications puisqu'il était évident qu'il n'habitait pas dans l'appartement. Passé le délai du 13 août 2018 et sans nouvelles de sa part, elle procéderait à la résiliation du contrat avec effet immédiat.

d. Par avis de résiliation du bail du 24 septembre 2019, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 avril 2020.

L'avis de résiliation du bail a été envoyé par pli recommandé au locataire à l'adresse du studio en cause.

Le justificatif de distribution indique que l'envoi a été déposé le 25 septembre 2019, que le locataire a été avisé pour retrait le 26 septembre 2019 et que le pli recommandé a été distribué au guichet le 30 septembre 2019.

e. Par requête du 29 octobre 2019 déposée au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le locataire a conclu à l'annulation du congé, mentionnant désirer rester dans le logement et ne pas comprendre pour quel motif le congé lui avait été donné.

L'autorisation de procéder a été remise au locataire le 1er septembre 2020, suite à l'échec de la tentative de conciliation.

f. Le 30 septembre 2020, le locataire a déposé une demande en contestation de congé et en prolongation de bail auprès du Tribunal concluant, principalement à l'annulation du congé du 24 septembre 2019 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée de quatre ans (C/24705/2019).

g. Dans sa réponse du 8 décembre 2020, la bailleresse a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de la requête en contestation de congé et, au fond, à la validation du congé et au refus de toute prolongation de bail.

h. Le 1er octobre 2020, après l'échec de la tentative de conciliation, la bailleresse a déposé une requête en évacuation à l'encontre du locataire devant le Tribunal, mentionnant à titre de domicile du locataire l'adresse rue 2_____, et non celle des locaux loués. Elle a produit un courrier de l'Office cantonal de la population et des migrations du 3 mars 2020 communiquant l'adresse officielle du locataire à la rue 2_____ (C/3_____/2020).

Par ordonnance du 19 novembre 2020, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/24705/2019 et C/3_____/2020 sous le numéro de cause C/24705/2019.

i. Dans sa réponse du 8 décembre 2020, le locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête en évacuation formée par la bailleresse et au déboutement de celle-ci de toutes autres ou contraires conclusions. Il a allégué que la régie avait été

informée de la sous-location, de son domicile et son lieu de séjour à la rue 2_____ et a formulé des offres de preuves à cet égard consistant en l'audition des parties et d'employés de la régie.

j. Lors de l'audience de débats du 2 mars 2021, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le locataire s'est déterminé sur les allégués du mémoire de réponse de sa partie adverse et a sollicité des réquisitions de preuves, en se référant à son écriture du 8 décembre 2020.

Le locataire a déclaré ne pas avoir sous-loué le studio depuis le début du bail, mais six à huit mois après le début du bail. Les premiers mois, le studio était vide et il n'y avait pas habité; il n'avait en effet pas eu besoin d'y emménager car il avait pu garder son appartement actuel. Il ne savait pas s'il allait devoir quitter cet appartement, pour cause de raisons familiales. Il n'avait pas un besoin personnel actuel du studio qui était affecté à la sous-location. Il le gardait néanmoins au cas où il se séparerait de sa compagne actuelle. Lorsqu'il avait reçu le courrier de la régie du 27 juillet 2018, il s'était rendu dans ses bureaux et s'était entretenu avec C_____. Par la suite, il n'avait plus eu de nouvelles pendant plus d'une année jusqu'à ce qu'il reçoive l'avis de résiliation. A sa connaissance, il n'y avait pas d'activité de prostitution dans le studio. Son appartement actuel se situait toujours rue 2_____ mais il était également locataire d'un autre appartement à Genève dans lequel il avait son bureau.

C_____ pour les D_____ a confirmé qu'elle avait rencontré le locataire dans son bureau. L'entretien avait été bref et il avait nié toute activité de prostitution. Au départ, la régie lui avait accordé le bénéfice du doute mais les plaintes étaient arrivées peu à peu. Le locataire avait même avoué à des personnes proches de la régie qu'il y avait une activité de prostitution dans le studio qui était très lucrative, raison pour laquelle il souhaitait bénéficier d'un long délai de départ.

Le locataire a allégué et offert de prouver que lors de l'envoi du congé la régie savait qu'il était domicilié à une autre adresse. Il fallait donc éclaircir ce point avant de garder la cause à juger sur la question de la recevabilité. Par ailleurs, le locataire n'était pas assisté d'un avocat lorsqu'il avait contesté le congé et le formulaire de la Commission de conciliation faisait état d'un délai de 30 jours dès la réception du congé.

La bailleresse a précisé que le locataire avait choisi volontairement de ne pas vivre dans l'appartement concerné et n'avait pas annoncé la sous-location à la régie.

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).

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, charges comprises, s'élève à 19'020 fr.

En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

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 reproche au Tribunal d'avoir déclaré sa requête en contestation de congé irrecevable pour cause de tardiveté. Il lui fait grief d'avoir appliqué la théorie de la réception absolue, qui supposait que le pli était entré dans sa sphère d'influence, ce qui n'avait pas été le cas compte tenu du fait qu'il ne vivait pas à l'adresse du bail. La régie était au courant de la sous-location et du fait qu'il n'habitait pas dans le studio. Elle était informée de son adresse de domicile, comme le démontrait le fait qu'elle avait dirigé la requête en évacuation à cette adresse-ci. Il avait offert de prouver cela par enquêtes, ce qui avait été refusé par le Tribunal.

3. **3.1** Aux termes de l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé.

Dans l'ATF 143 III 15 du 13 décembre 2016, le Tribunal fédéral a résumé sa jurisprudence concernant les délais de contestation de congé. Il a relevé ce qui suit : « La résiliation du bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des

parties au contrat, qui est soumise à réception (ATF 137 III 208 consid. 3.1.1). 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 du congé (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. 3.1.2). Les règles de procédure du CPC ne sont pas applicables pour la computation des délais de droit matériel (FABIENNE HOHL, Procédure civile, vol. II, 2e éd. 2010, n. 908); sont réservées les deux exceptions que sont la communication de l'avis de majoration du loyer et la sommation de payer de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 140 III 244 consid. 5.2).

La communication de la résiliation du bail est soumise à la théorie de la réception dite absolue (ATF 140 III 244 consid. 5; 137 III 208 consid. 3.1.2; 118 II 42 consid. 3; 107 II 189 consid. 2). Le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté (i.e. 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 (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire (ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi) 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; 107 II 189 consid. 2 p. 192; arrêt du Tribunal fédéral 4A_471/2013 du 11 novembre 2013 consid. 2).

La fiction de notification le 7e jour du délai de garde prévue pour les délais de procédure (art. 138 al. 3 let. a CPC; 44 al. 2 LTF) 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 (sur cette dernière notion, cf. ATF 138 III 225 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_466/2012 du 4 septembre 2012 consid. 4; 5D_130/2011 du 22 septembre 2011 consid. 2.1).

Selon la jurisprudence, 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 - selon laquelle le pli est reçu au moment où il est effectivement

retiré à la poste ou, s'il n'est pas retiré, le 7e et dernier jour du délai de garde - devait s'appliquer (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3. in fine; 140 III 244 consid. 5.1 in fine).

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 (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 10e éd. 2014, n. 196a; BUCHER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2e éd. 1998, p. 139/140).

Pratiquement, cela signifie que le locataire ne peut pas simplement ignorer l'avis de retrait qui a été déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale lorsqu'il était absent ou en vacances, et ce même si le délai de garde est échu lorsqu'il le trouve à son retour. Il doit s'informer auprès de la poste pour connaître le nom de l'expéditeur du pli recommandé; d'ailleurs, actuellement, il lui est même souvent possible d'obtenir cette information en consultant le site internet de la poste, à l'aide du code figurant sur l'avis de retrait. Si la poste n'est plus en possession du pli, le locataire devra s'enquérir alors directement auprès de l'expéditeur pour connaître le contenu du pli et en obtenir copie. Le point de départ du délai pour ouvrir action en contestation du congé n'en est pas modifié pour autant; la prise de connaissance tardive aura pratiquement pour conséquence que le locataire qui entend contester le congé ne disposera plus de l'entier du délai de 30 jours pour ouvrir action ».

3.2 En principe, le congé est valablement notifié par le bailleur à l'adresse de correspondance indiquée dans le contrat de bail, laquelle correspond en général à l'adresse de l'objet loué dans les baux d'habitation. En cas d'absence de longue durée, il revient au locataire de s'organiser afin de pouvoir prendre connaissance de sa correspondance, et, le cas échéant, d'informer le bailleur de l'adresse à laquelle il peut être atteint. Dans ce cas, le bailleur qui sait que le locataire n'est pas atteignable à l'adresse du bail mais à une autre adresse de notification et que cette adresse lui a été communiquée par le locataire, commet en règle générale un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) s'il se prévaut néanmoins d'une notification à l'adresse du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_74/2011 du 2 mai 2011 consid. 3; 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.2; BOHNET, Bail et notification viciée, in: Newsletter Bail.ch juillet 2011).

La Cour de justice a considéré que la notification du congé à l'adresse de l'objet du bail, plutôt qu'à l'adresse effective du locataire, connue du bailleur, alors même que ce dernier avait adressé ses précédentes correspondances à cette seconde adresse, n'était pas valable en l'absence de réception effective du pli par son destinataire (ACJC/512/2013 du 22 avril 2013). Elle a également jugé qu'un bailleur ne pouvait se prévaloir d'une notification à l'adresse du bail dans le cas où les parties avaient modifié, par acte concluant, le contrat de bail quant à l'adresse à laquelle le bailleur devait envoyer ses communications et notifications, à moins que la notification ait effectivement atteint son destinataire ou que celui-ci ait

volontairement refusé que l'acte lui soit remis (ACJC/171/2014 du 10 février 2014).

3.3 En l'espèce, il ressort du justificatif des envois de la poste que l'avis de résiliation du bail daté du 24 septembre 2019 a été déposé pour envoi le lendemain et que l'appelant a été avisé pour retrait le 26 septembre 2019. Le pli a par ailleurs été distribué au guichet le 30 septembre 2019.

Ainsi, il apparaît que l'appelant a eu connaissance de l'invitation à retirer le recommandé laissée par la poste dans sa boîte aux lettres puisque le pli recommandé a bien été distribué. Il ne peut donc prétendre que l'avis de résiliation du bail n'est pas entré dans sa sphère d'influence car il n'habitait pas dans le studio loué.

Le fait qu'il ne pouvait, cas échéant, prendre immédiatement connaissance du pli vu son absence de ce lieu n'est pas pertinent, la théorie absolue de la réception impliquant que le locataire qui ne se voit pas notifier immédiatement en mains propres le pli recommandé disposera de moins de 30 jours pour contester le congé.

Par ailleurs, il ne ressort pas des faits de la cause et l'appelant ne prétend pas que les parties auraient convenu d'une autre adresse de notification, de sorte que la notification à l'adresse des locaux loués était valable, conformément à l'art. 57 des Conditions générales et règles et usages locatifs auquel renvoie le contrat de bail.

Par conséquent, le Tribunal n'avait pas à instruire la question de savoir si la régie était au courant de l'adresse de domicile de l'appelant, les communications et notifications étant valablement faites à l'adresse des locaux loués.

Pour le surplus, l'appelant ne critique pas le calcul du délai de 30 jours opéré par le Tribunal et il apparaît en effet qu'en déposant sa requête en contestation de congé le 29 octobre 2019, sa démarche était tardive.

Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera 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 (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 17 mai 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/271/2021 rendu le 29 mars 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24705/2019.

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; Monsieur Serge PATEK et Madame Elodie SKOULIKAS, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.