REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3678/2021 **ACJC/1107/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 6 SEPTEMBRE 2021

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés route _____, _____ (GE), recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 avril 2021, comparant par Me Samir DJAZIRI, avocat, rue Leschot 2, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Monsieur C_____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant par Me Laurent STRAWSON, avocat, rue De-Beaumont 3, case postale 24, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.09.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/288/2021 du 15 avril 2021, reçu par B_____ et A_____ le 26 avril 2021, le Tribunal des baux et loyers a condamné ces derniers à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux la chambre avec cuisine, salle de douche et WC située au 1er étage de l'immeuble sis 1_____ à D_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir leur évacuation 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).

B. **a.** Le 6 mai 2021, B_____ et A_____ ont formé recours contre ce jugement, concluant à ce que la Cour l'annule et déclare irrecevable, subsidiairement infondée, la requête de C_____, le tout avec suite de frais et dépens.

Ils ont produit trois pièces nouvelles.

b. C_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé, avec suite de frais et dépens.

Il a déposé une pièce nouvelle.

c. B_____ et A_____ ont répliqué le 4 juin 2021, persistant dans leurs conclusions.

d. Les parties ont été informées le 9 juillet 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. En date du 28 juin 2016, A_____ et B_____, en tant que locataires, ont conclu un contrat de bail portant sur la location, dès le 1er juillet suivant, d'une chambre avec cuisine, douche et WC située au 1er étage de l'immeuble sis 1_____, à D_____ [GE]. Le loyer était fixé à 200 fr., charges comprises.

Le contrat de bail indique que le bailleur est E_____, représenté par C_____.

Ce dernier a allégué devant le Tribunal que cette mention résultait d'une erreur de plume, en ce sens E_____ agissait en réalité comme représentant de C_____, propriétaire de l'immeuble et bailleur.

Les locataires n'ont pas contesté devant le Tribunal que le contrat de location avait bien été conclu avec C_____, en tant que bailleur.

Il résulte en outre de l'extrait du Registre foncier produit par C_____ que celui-ci est bien propriétaire de l'immeuble dans lequel se trouve la chambre litigieuse.

L'échéance du bail était fixée à une année, le contrat se renouvelant ensuite tacitement pour une durée indéterminée, la résiliation étant alors possible moyennant le respect d'un préavis de trois mois pour la fin de chaque mois.

b. Par avis notifiés par plis recommandés envoyés le 29 juin 2020 à l'adresse de la chambre louée à chacun des locataires au moyen des formules officielles, C_____ a résilié le contrat de bail susmentionné pour le 30 septembre suivant.

Selon les justificatifs postaux figurant à la procédure, les locataires ont été avisés le 30 juin 2020 du fait que ces envois pouvaient être retirés à la poste.

Les locataires n'ont pas réclamé ces envois dans le délai de garde postal, lequel a expiré le 8 juillet 2020.

c. Les locataires n'ont pas contesté la résiliation, sans toutefois libérer les locaux à l'échéance du contrat.

d. Par acte du 25 février 2021, C_____, agissant par la voie de la protection pour les cas clairs, a requis l'évacuation des locataires et sollicité le prononcé de mesures d'exécution.

Il a notamment allégué que le bail avait été résilié en raison de projet de construction en cours.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 15 avril 2021, les locataires ont indiqué qu'ils s'opposaient à la requête. Ils n'avaient pas reçu l'avis de résiliation. Leur boîte aux lettres avait été forcée et ils avaient déposé plainte pénale de ce fait. Aucun courrier de C_____ ne leur parvenait. Ils n'ont déposé aucune pièce à l'appui de leurs allégations.

C_____ a allégué que les locataires n'occupaient pas les lieux, ce que ceux-ci ont contesté, et il a persisté dans ses conclusions.

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

EN DROIT

1. **1.1** Les décisions rendues en matière d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel.

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).

Si cette valeur litigieuse n'est pas atteinte, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a CPC).

S'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle les locataires contestent la validité de la résiliation du bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271*a* al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, A_____ et B_____ contestent la validité de la résiliation du bail. Compte tenu du montant du loyer de 200 fr., et en prenant en compte un délai de congé de trois mois, ajouté à la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr.

Seule la voie du recours est dès lors ouverte.

Le recours interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi est recevable (art. 319 al. 1 et 314 CPC).

2. **2.1** Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours.

2.2 Les pièces nouvelles des recourants et les allégués qui s'y rapportent sont dès lors irrecevables. Il en va de même de la pièce nouvelle produite par l'intimé.

Les recourants allèguent pour la première fois devant la Cour que le bailleur n'est pas l'intimé, mais E_____. Cette allégation nouvelle est également irrecevable.

En tout état de cause, il résulte des pièces produites que C_____ est bien propriétaire de l'immeuble. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que E_____ aurait été titulaire d'un droit réel ou personnel sur le la chambre litigieuse. Ainsi, même à supposer que le bail ait été conclu entre les recourants et ce dernier, ce qui n'est pas établi, les recourants ne pourraient pas en déduire le droit d'occuper les lieux.

3. Le Tribunal a considéré que la résiliation du bail était valable, car les allégations des recourants selon lesquelles ils n'avaient pas reçu l'avis de retrait postal n'étaient pas plausibles, notamment dans la mesure où ceux-ci n'avaient produit aucune pièce à l'appui de leurs allégations.

Les recourants font valoir que c'est à tort que le Tribunal a considéré que les avis de résiliation du 29 juin 2020 leur avaient valablement été notifiés. A défaut d'avoir été valablement notifiée, la résiliation du bail n'était pas valable.

3.1 **3.1.1** Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 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).

Selon la jurisprudence, 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 tribunal, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1).

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 éprouvée (ATF 144 III 462 consid. 3.1). 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 tribunal 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 et les références citées).

Si le tribunal parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le tribunal doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

3.1.2 La résiliation du bail est une décision unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat, qui est soumise à réception. La théorie de la réception absolue implique que le point de départ du délai pour contester la résiliation du bail correspond au moment où la manifestation de volonté, soit la résiliation du bail, est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire, 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 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.1).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.2).

Il existe une présomption de fait - réfragable - selon laquelle, pour les envois recommandés, l'employé postal a correctement inséré l'avis de retrait dans la boîte à lettres ou la case postale du destinataire et la date de ce dépôt, telle qu'elle figure sur la liste des notifications, est exacte. Cette présomption entraîne un renversement du fardeau de la preuve au détriment du destinataire. Si ce dernier ne parvient pas à établir l'absence de dépôt dans sa case postale au jour attesté par le facteur, la remise est censée être intervenue en ces lieu et date. Du fait notamment que l'absence de remise constitue un fait négatif, le destinataire est admis à démontrer, au stade de la vraisemblance prépondérante, que l'avis n'a pas été remis correctement dans sa boîte aux lettres. La simple éventualité qu'une erreur soit possible ne suffit pas. Il faut bien plus que le destinataire apporte des éléments concrets mettant en exergue l'existence d'une erreur. Savoir si la contre-preuve a été apportée ou non relève de l'appréciation des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 6B_233/2017 du 12 décembre 2017 consid. 3.2).

3.2 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que la résiliation du bail avait valablement été notifiée aux recourants.

En effet, ceux-ci n'ont apporté aucun élément concret permettant de retenir que l'avis de retrait de l'envoi recommandé contenant la résiliation n'avait pas été placé dans leur boîte aux lettres, contrairement aux indications qui ressortent du justificatif délivré par la poste.

L'argumentation des locataires à cet égard est essentiellement fondée sur des pièces nouvelles qui sont irrecevables.

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté.

4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 6 mai 2021 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/288/2021 rendu le 15 avril 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3678/2021-7.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires inférieure à 15'000 fr.