

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/839/2015

ACJC/908/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 24 JUIN 2016**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_, Genève, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 septembre 2015, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, (GE), intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, 1207 Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29 juin 2016.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 3 septembre 2015, expédié pour notification aux parties le 9 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a admis la recevabilité de la requête formée par B\_\_\_\_\_ le 16 janvier 2015 (ch. 1 du dispositif), a réservé la suite de la procédure (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que A\_\_\_\_\_ commettait un abus de droit en soutenant que la requête en annulation du congé formée par B\_\_\_\_\_ était irrecevable, au motif que celle-ci avait été déposée dans le délai de 30 jours à compter de la fin du délai de garde par la poste du courrier recommandé contenant l'avis de résiliation, alors même que la régie lui avait indiqué "qu'un courrier recommandé non réclamé est considéré comme reçu à l'issue de délai postal de garde".

- B.**
- a.** Par acte déposé le 12 octobre 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après également : la bailleresse) recourt contre ce jugement, dont elle sollicite, préalablement, l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que la Cour de justice déclare irrecevable la requête en annulation de congé, subsidiairement prolongation de bail, formée par B\_\_\_\_\_.
  - b.** Dans sa réponse du 10 novembre 2015, B\_\_\_\_\_ (ci-après également : la locataire) conclut au déboutement de la recourante de toutes ses conclusions.
  - c.** La recourante a répliqué le 2 décembre 2015, persistant dans ses conclusions.
  - d.** L'intimée a dupliqué le 10 décembre 2015, persistant également dans ses conclusions.
  - e.** Les parties ont été avisées par pli du greffe le 18 décembre 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** La bailleresse est propriétaire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de \_\_\_\_\_ (GE), sur laquelle sont érigés onze immeubles d'habitation, sis aux n° 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_ et construits dans les années 1960.

Conformément à l'article 3 des statuts, la bailleresse possède, pour le compte de ses actionnaires, les parts de copropriété portant sur les immeubles sis aux n° 2\_\_\_\_\_ à 3\_\_\_\_\_ (lit. a), et loue à ses actionnaires des appartements, des garages existants dans lesdits immeubles ou leur dépendance, moyennant le respect des obligations découlant d'un bail à loyer, ainsi que du règlement d'administration et d'utilisation mentionné au Registre foncier (lit. b).

---

L'article 8 des statuts précise que l'actionnaire conclut avec la société un bail conforme aux prescriptions légales et aux usages locaux. La société a le droit de louer à des tiers les locaux attribués à l'actionnaire, et d'en encaisser les produits afin d'acquitter toutes ses charges, le surplus étant tenu à la disposition de ce dernier.

**b.** La locataire détient un certificat d'actions n° 4\_\_\_\_\_ correspondant à un appartement de 8 pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis au n° 3\_\_\_\_\_.

**c.** Le 24 mars 1983, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de l'appartement de 8 pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble, pour une durée indéterminée dès le 1<sup>er</sup> mars 1983, la locataire étant autorisée à résilier le bail en tout temps, moyennant un préavis de trois mois pour la fin d'un mois.

**d.** Le 14 avril 1983, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un garage à vélo à usage de dépôt dans l'immeuble sis au n° 3\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE).

**e.** Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1<sup>er</sup> mai 1983 au 30 avril 1984, renouvelable par reconduction d'année en année.

Le loyer a été fixé à 1'440 fr. par année.

**f.** Par avis de résiliation du 9 décembre 2014, la bailleuse a résilié le bail pour l'échéance du 30 avril 2015.

**g.** L'avis de la poste relatif à cet envoi recommandé a été déposé dans la boîte à lettres de la locataire le 10 décembre 2014, le délai de garde venant à échéance le 17 décembre 2014. Le pli n'a pas été retiré par la locataire, et a été retourné à l'expéditeur le 18 décembre 2014.

**h.** Par courrier du 8 janvier 2015, la régie C\_\_\_\_\_, représentant la bailleuse, a adressé sous pli simple à la locataire, pour information, une photocopie de l'avis de résiliation du 9 décembre 2014 qui lui avait été retourné par la poste. Dans ce courrier, la régie indiquait notamment : "Nous vous rappelons qu'un courrier recommandé "non réclamé" est considéré comme reçu à l'issue du délai postal de garde".

**i.** La locataire est devenue membre de l'ASLOCA en date du 13 janvier 2015.

**j.** Par requête déposée le 16 janvier 2015, la locataire, représentée par l'ASLOCA, a requis l'annulation du congé litigieux, subsidiairement l'octroi d'une prolongation de bail. Non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 9 mars 2015, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 23 mars 2015.

**k.** Dans sa réponse écrite du 3 juin 2015, la bailleuse a conclu, principalement, à l'irrecevabilité de la requête, en raison de sa tardiveté.

**l.** À l'audience du Tribunal du 3 septembre 2015, le conseil de la locataire a déposé des pièces complémentaires, parmi lesquelles un certificat médical établissant qu'elle avait été soignée pour une forte sinusite bactérienne du 10 au 20 décembre 2014, qui avait nécessité un traitement antibiotique et du repos, entraînant un alitement prolongé.

Il a conclu à ce que la recevabilité de la demande soit admise.

Le conseil de la bailleuse a persisté dans ses conclusions tendant au prononcé de l'irrecevabilité de la demande.

**m.** La cause a été gardée à juger sur la question de la recevabilité de la demande au terme de l'audience.

**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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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, BSK ZPO, 2<sup>ème</sup> éd. n° 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation.

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 389 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 1'440 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est de 4'320 fr.

La voie de l'appel n'est ainsi pas ouverte.

Ainsi, seul le recours est recevable (art. 319 let. a CPC).

**1.2** Selon l'art. 321 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

**1.3** Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 2. 2.1** Les dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux (art. 253a al. 1 CO).

En l'espèce, l'intimée est actionnaire-locataire d'un appartement dans l'immeuble sis au n° 3\_\_\_\_\_, soit dans le même immeuble que celui où se trouve le garage à vélo à usage de dépôt qui fait l'objet de la présente procédure. Les parties aux deux baux sont les mêmes.

Dans un arrêt non publié du 26 novembre 2002 dans la cause 4C.265/2002 (consid. 3.1), le Tribunal fédéral a relevé que la société d'actionnaires-locataires est une forme de société immobilière qui repose sur une combinaison du droit des sociétés et du droit du bail à loyer. À côté de la constitution d'une société anonyme pour construire ou acquérir un immeuble, l'attribution de la jouissance de parties déterminées du bâtiment se réalise par un contrat de bail que seuls les actionnaires peuvent conclure avec la société. Il en découle que la situation des actionnaires-locataires est plus proche de celle des locataires que de celle des propriétaires (cf. ACJC/1304/2009 du 2 novembre 2009 consid. 3 et réf. citées).

Ainsi, les relations contractuelles entre les parties en ce qui concerne l'usage de l'appartement que l'intimée loue dans l'immeuble sont soumises au droit du bail.

---

Par ailleurs, sont réputées choses louées dont le bailleur cède l'usage au locataire avec les habitations ou locaux commerciaux au sens de l'art. 253a al. 1er CO, non seulement les biens mobiliers, mais aussi les biens immobiliers comme les garages, les places de stationnement et les mansardes (art. 1er OBLF; HIGI, Commentaire zurichois, n. 51 ad art. 253a-253b CO; WEBER/ZIHLMANN, Commentaire bâlois, n. 15 ad art. 253a-253b CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 84; SVIT-KOMMENTAR Mietrecht, 2<sup>e</sup> éd., n. 11 ad art. 253a CO). De tels accessoires sont liés à la chose principale lorsqu'ils lui sont fonctionnellement utiles et que l'usage n'en est cédé, respectivement obtenu qu'en raison du bail portant sur la chose principale. Il est nécessaire que les parties aux deux contrats soient les mêmes. En revanche, la date de la conclusion des contrats ou le nombre de ceux-ci importe peu à cet égard (Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme, du 27 mars 1985, FF 1985 I 1402; HIGI, op. cit., n. 54 s. ad art. 253a-253b CO; SVIT-KOMMENTAR Mietrecht, n. 12 et 13 ad art. 253a CO; LACHAT, op. cit., p. 84 s., n. 4.4.1; ATF 125 III 231 consid. 2, JdT 2000 I 194).

**2.2** En conséquence, les conditions de l'art. 253a al. 1 CO sont remplies et les dispositions du titre huitième du code des obligations concernant les habitations et les locaux commerciaux sont applicables à la résiliation litigieuse.

- 3.** **3.1** La recourante conteste avoir commis un abus de droit en soutenant que la requête formée en annulation du congé était irrecevable au motif qu'elle a été formée après la fin du délai de 30 jours à compter de la remise de l'avis de la poste dans sa boîte aux lettres, alors même que la régie avait indiqué à l'intimée « qu'un courrier recommandé non réclamé est considéré comme reçu à l'issue du délai postal de garde » et que la requête en annulation a été déposée dans le délai de 30 jours à compter de la fin du délai de garde.

**3.2** Selon 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. Conformément à la théorie de la réception absolue encore confirmée récemment par le Tribunal fédéral (ATF 140 III 249), le point de départ du délai de contestation correspond au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence 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'une lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire ou au tiers autorisé à en prendre livraison 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 dès le lendemain de ce jour (TF 137 III 208 = SJ 2011 I 293, notamment 299; ATF 107 II 189 consid. 2 p. 192; KRAMER,

---

Commentaire bernois, n. 88 ad art. 1 CO; HOHL, op. cit., p. 171-172; BOHNET/DIETSCHY, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, éd. BOHNET/MONTINI, n. 4 ad art. 266a CO).

**3.3** En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimée a déposé sa requête en annulation du congé litigieux et en octroi d'une prolongation de bail après l'échéance du délai de 30 jours calculé selon la théorie de la réception absolue décrite ci-dessus. Toutefois, le Tribunal des baux et loyers a retenu que la recourante commettait un abus de droit en soutenant que la requête était irrecevable en raison de ce retard, au motif que la régie avait indiqué à l'intimée "qu'un courrier recommandé non réclamé est considéré comme reçu à l'issue de délai postal de garde" et qu'elle ne pouvait pas, par la suite, se prévaloir du fait que l'intimée s'était fiée à cette information erronée pour calculer le délai de contestation du congé.

**3.4** La recourante soutient que les premiers juges ont violé l'art. 2 al. 2 CC en retenant l'abus de droit. Elle soutient que l'affirmation de la régie citée ci-dessus ne dispensait pas l'intimée de déposer sa requête dans les 30 jours à compter du jour où l'avis de retrait avait été déposé dans la boîte aux lettres, voire à compter du lendemain, dès lors que l'avis de résiliation du 9 décembre 2014 comprenait l'indication explicite du délai en question, d'une part, et que l'intimée est membre de l'ASLOCA, laquelle attirerait de façon particulière l'attention de ses sociétaires sur les délais de contestation de congé, d'autre part.

- 4. 4.1** L'abus manifeste de droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). L'existence d'un abus de droit doit être établie sur la base des circonstances du cas d'espèce, en prenant en considération les groupes de cas établis par la doctrine et la jurisprudence. L'exercice d'un droit sans intérêt digne de protection, ou qui conduirait à une disproportion entre des intérêts justifiés, fait partie de ces cas. De même, on peut dire d'une manière générale que l'exercice d'un droit est abusif lorsqu'il contredit un comportement antérieur et les attentes légitimes que ce comportement a pu susciter (ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les références citées = JT 2004 I 49).

Selon la doctrine et la jurisprudence, le débiteur commet un abus de droit en se prévalant de la prescription, non seulement lorsqu'il amène astucieusement le créancier à ne pas agir en temps utile, mais aussi, lorsque sans mauvaise intention, il a un comportement qui incite le créancier à renoncer à entreprendre des démarches juridiques pendant le délai de prescription et que, selon une appréciation raisonnable, fondée sur des critères objectifs, ce retard apparaît compréhensible (ATF 128 V 236 consid. 4a; 116 Ib 398 consid. 4e; 116 II 431 consid. 2). L'interdiction de se contredire a en principe pour conséquence que l'exercice du droit dans ces circonstances n'est pas protégé (CHAPUIS, Commentaire romand, Bâle 2010, n. 33 ad art. 2 CC).

---

**4.2** Les délais de l'art. 273 CO sont des délais de péremption, qui ne peuvent être ni interrompus, ni prolongés (CONOD, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, BOHNET/MONTINI, no 9 ad art. 273 CO; ATF 140 III 244 consid. 5.3; 123 III 67; 121 III 266).

La question se pose ainsi de savoir si l'art. 2 al. 2 CC est opposable à qui invoque un délai de péremption. Cette question est controversée (ATF 108 II 233 = JdT 1982 I 566). Toutefois, au vu des développements qui suivent, elle restera ouverte, en l'espèce.

- 5. 5.1** Aux termes de l'art. 266l al. 2 CO, le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. L'inobservation de cette condition entraîne la nullité du congé (art. 266o CO). Cette nullité peut être invoquée en tout temps, à n'importe quel stade de la procédure et le juge doit la relever d'office (ATF 115 II 361 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/1993 du 4 janvier 1994 consid. 2, in SJ 1994 p. 376), l'abus de droit étant réservé (art. 2 al. 2 CC).

La formule officielle exigée par l'art. 266l al. 2 CO a pour but, comme cela résulte du texte de cette disposition, d'informer le locataire de son droit de contester le congé et/ou de demander la prolongation du bail. Son contenu est précisé par l'art. 9 al. 1 OBLF. En particulier, selon la let. d de cette disposition, qui reprend le texte même de l'art. 266l al. 2 CO, la formule doit indiquer les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail en vertu des art. 271 à 273 CO (ATF 140 III 244 consid. 4.1).

La formule officielle intitulée « Avis de résiliation du bail » approuvée par arrêté du Conseil d'État du 22 février 2012 comporte, en bas de page, un encadré dont la teneur est la suivante : « *Le locataire, son conjoint ou son partenaire enregistré qui entend demander l'annulation de la résiliation (art. 271 et 271a CO) ou la prolongation du bail (art. 272 à 272c CO) doit adresser ou déposer une requête en ce sens dans les 30 jours qui suivent la réception du congé, auprès de la commission de conciliation en matière de baux et loyers, etc.* ».

**5.2** Ce texte n'indique pas, dans le cas de la remise dans la boîte aux lettres du destinataire d'un avis de la poste relatif à l'envoi de l'avis de résiliation par recommandé, quel jour ledit avis doit être considéré comme reçu. Il ne permet ainsi pas au locataire, dans cette hypothèse, de déterminer avec précision quand le délai de 30 jours commence à courir. Les dispositions légales reproduites au verso de la formule officielle ne le renseignent pas davantage à ce sujet.

Ainsi, en écrivant à l'intimée qu'" *un courrier recommandé non réclamé est considéré comme reçu à l'issue du délai postal de garde* ", la recourante a violé les art. 266l al. 2 CO et 9 al. 1 let. d OBLF, dans la mesure où elle lui a donné une

information fausse quant aux conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail.

Par conséquent, en vertu de l'art. 266o CO, l'avis de résiliation du 9 décembre 2014 notifié à l'intimée par la recourante est nul.

**5.3** Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris seront par conséquent annulés et la Cour constatera la nullité du congé litigieux.

- 6.** À 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 le recours interjeté le 12 octobre 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1001/2015 rendu le 3 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/839/2015-4 OSB.

**Au fond :**

Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Constate la nullité de l'avis de résiliation du bail portant sur la location d'un garage à vélo à usage de dépôt dans l'immeuble sis au n° 3\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE) notifié le 9 décembre 2014 pour le 30 avril 2015 par A\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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.*