REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9578/2021 **ACJC/554/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 2 MAI 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 août 2022, comparant par Me Samir DJAZIRI, avocat, rue Leschot 2, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

FONDATION HBM B_____, intimée, p.a. et représentée par le Secrétariat des fondations immobilières de droit public, rue Gourgas 23bis, case postale 12, 1211 Genève 8, en les bureaux duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.05.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/585/2022 du 2 août 2022, reçu par les parties le 18 août 2022, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers faisant ménage commun avec lui, l'appartement de 2 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____, [code postal] C_____ [GE], et la cave n° 42 y afférente (ch. 1 du dispositif), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre le jugement, au Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte expédié le 16 septembre 2022 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation.

Il conclut, principalement, à la nullité, subsidiairement à l'annulation du congé donné le 13 avril pour le 30 mai 2021, plus subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans et, en tout état de cause au déboutement de la FONDATION HBM B_____ de toutes ses conclusions.

b. La FONDATION HBM B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

Elle a produit un chargé de pièces contenant deux fascicules, intitulés "congé ordinaire pour le 31.10.21" (fascicule B) et "congé extraordinaire pour le 31.05.21" (fascicule A). Ces fascicules comportent une copie de l'avis de résiliation du bail envoyé par recommandé à A_____ pour le 31 octobre 2021, respectivement pour le 31 mai 2021, le "*track and trace*" relatif à cet envoi, un tirage de l'avis de résiliation envoyé par pli simple le même jour et une copie de la lettre de réacheminement de l'avis de résiliation du 29 avril 2021.

c. A_____ a répliqué, persistant dans ses conclusions. Il a en outre conclu à ce que les pièces produites par la FONDATION HBM B_____ soient déclarées irrecevables.

d. La FONDATION HBM B_____ a dupliqué. Elle a persisté dans ses conclusions et s'est opposée à ce que les pièces produites par ses soins en appel soient déclarées irrecevables.

e. Par avis du 14 février 2023, le greffe de la Cour a avisé les parties que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 11 octobre 2017, A_____ et la FONDATION HBM B_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____, [code postal] C_____, et d'une cave n° 42.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année et 15 jours du 16 octobre 2017 au 31 octobre 2018. Il était tacitement reconductible.

b. Le loyer et les charges de l'appartement ont été fixés en dernier lieu à 445 fr. et 55 fr. par mois par avis de modification de loyer du 12 décembre 2018.

c. Entre le 9 novembre 2018 et le 22 février 2021, la régie a adressé au locataire divers courriers et mises en demeure lui reprochant de causer des perturbations dans l'immeuble.

d. Le 9 septembre 2020, la régie a résilié le bail du locataire pour le 31 octobre 2020 pour défaut de paiement.

e. Le 22 février 2021, la régie a adressé au locataire une mise en demeure intitulée "*ultime avertissement avant résiliation*". Il était précisé qu'en cas de nouvelles plaintes à l'encontre du locataire, le bail serait résilié de manière anticipée sans nouvel avis.

f. Les 25 février, 1er mars, 19 mars, 25 mars et 28 mars 2021, la régie a reçu de nouvelles plaintes.

g. Par avis de résiliation du 13 avril 2021, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 mai 2021 (résiliation extraordinaire).

L'avis spécifiait que cette résiliation "superposait" la résiliation pour défaut de paiement du 9 septembre 2020 pour le 31 octobre 2020.

Il est admis que cet avis de résiliation a été expédié par plis simple et recommandé du 15 avril 2021, que le locataire a réceptionné le pli simple, que l'avis de retrait relatif au pli recommandé a été déposé le 16 avril 2021 dans sa boîte aux lettres et que ce pli, non retiré, a été retourné à la régie le 24 avril 2021.

h. Le même jour, par avis de résiliation séparé, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 octobre 2021 (résiliation ordinaire).

L'avis précisait que cette résiliation "superposait" la résiliation extraordinaire notifiée pour le 31 mai 2021 et la résiliation pour défaut de paiement du 9 septembre 2020 pour le 31 octobre 2020.

La bailleresse allègue avoir expédié cet avis de résiliation par pli simple et par pli recommandé du 15 avril 2021, ce que le locataire conteste.

Pour étayer son affirmation, la bailleresse a produit les documents suivants (cf. pièces 29, 30, 48 et 49) :

- La copie de l'avis de résiliation ordinaire du bail du 13 avril 2021 pour le 31 octobre 2021 adressé à "*Monsieur A_____, Avenue 1_____ no. _____, [code postal] C_____*" (sans lettre d'accompagnement).

- Les copies de l'avis de résiliation extraordinaire du bail du 13 avril 2021 pour le 31 mai 2021 et de la lettre d'accompagnement adressés à "*Monsieur A_____, Avenue 1_____ no. _____, [code postal] C_____*".

- Deux suivis d'envoi postaux n^{o} 2_____ et 3_____, indiquant que le locataire avait été avisé pour retrait le 16 avril 2021 et que les plis recommandés, non retirés, avaient été retourné à l'expéditeur le 24 avril 2021.

  Ces avis comportent chacun une photo des enveloppes postées le 15 avril 2021, sur lesquelles l'adresse du destinataire est libellée comme suit : "*Recommandé / cae, Monsieur A_____, Avenue 1_____ no. _____, [code postal] C_____*".

i. Les plis recommandés contenant les avis de résiliation n'ayant pas été retirés dans le délai de garde, la bailleresse allègue les avoir réacheminés au locataire par plis simples du 29 avril 2021.

A l'appui de cette affirmation, elle a produit une copie des deux lettres envoyées au locataire, comportant chacune un numéro de référence différent. Ces courriers indiquent au locataire qu'il n'a pas retiré dans le délai de garde la lettre recommandée du 13 avril 2021, à laquelle était jointe un avis de résiliation. Ce document lui était dès lors réacheminé sous pli simple (cf. pièces 50 et 51).

Les avis de résiliation prétendument annexés à ces courriers n'ont pas été produits.

j. Par requête du 14 mai 2021, le locataire a conclu à la nullité, subsidiairement à l'annulation du congé extraordinaire donné le 13 avril pour le 31 mai 2021 et, plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

Il a produit un exemplaire de l'avis de résiliation extraordinaire du bail du 13 avril 2021 pour le 31 mai 2021 et de la lettre d'accompagnement y afférente.

Non conciliée le 24 juin 2021, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 24 juillet 2021.

k. Dans sa réponse et demande reconventionnelle du 21 septembre 2021, la bailleresse a conclu à ce que le Tribunal constate la validité du congé notifié le 9 septembre 2020 pour le 31 octobre 2020, subsidiairement constate la validité du

congé notifié le 13 avril 2021 pour le 31 mai 2021 et, plus subsidiairement, constate la validité du congé notifié le 13 avril 2021 pour le 31 octobre 2021.

Sur demande reconventionnelle, elle a conclu à l'évacuation du locataire de son logement, avec conclusions en exécution directe.

Elle a allégué que, compte tenu de la gravité des faits reprochés au locataire, la résiliation extraordinaire du bail avait été assortie d'une résiliation ordinaire envoyée le même jour, pour l'échéance contractuelle du 31 octobre 2021 (allégué n° 31). Cet allégué renvoyait à la copie de l'avis de résiliation ordinaire produit sous pièce 30.

l. Dans sa réponse à la demande reconventionnelle, le locataire a conclu à ce que la bailleresse soit déboutée de toutes ses conclusions.

Il s'est déterminé comme suit sur l'allégué n° 31: "Rapport soit à la pièce, Contesté pour le surplus."

m. Lors de l'audience du 8 mars 2022, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

m.a Sur question du Tribunal, le conseil du locataire a confirmé que sa demande concernait uniquement le congé extraordinaire, tel que mentionné sur l'autorisation de procéder. Son mandant lui avait remis uniquement le congé extraordinaire, de sorte qu'il n'avait pas contesté le congé ordinaire. Il a ensuite déclaré que son mandant n'avait pas reçu l'avis de résiliation pour le congé ordinaire.

m.b Le locataire a notamment déclaré qu'il avait peut-être reçu deux courriers et qu'il avait pensé qu'il s'agissait de la même chose. Il habitait seul dans l'appartement et n'était pas proche des perturbateurs, qui étaient des voisins. Il contestait les faits qui lui étaient reprochés.

n. Par ordonnance du 19 avril 2022, le Tribunal, a considéré que l'affaire était en état d'être jugée et invité les parties à déposer leurs plaidoiries écrites.

o. Les parties ont chacune persisté dans leurs conclusions.

o.a Le locataire a notamment contesté avoir reçu l'avis de résiliation ordinaire, raison pour laquelle il n'avait pas contesté ce congé. Il a fait valoir que la mise en page de l'avis de résiliation ordinaire produit sous pièce 30 ne correspondait pas à l'en-tête des recommandés envoyés le 15 avril 2022 et produits sous pièces 48 et 49. La bailleresse n'avait en outre produit ni l'éventuel courrier d'accompagnement relatif à cette résiliation, ni le récépissé postal de l'envoi.

Le locataire a également fait valoir que la bailleresse avait conclu à l'évacuation de manière prématurée dans la mesure où le 21 septembre 2021, date de sa demande reconventionnelle, l'échéance du congé ordinaire notifié pour le 31 octobre 2021 n'était pas encore atteinte.

o.b La bailleresse a répliqué de manière spontanée. Elle a expliqué que la régie ne joignait pas de courrier d'accompagnement pour les résiliations ordinaires. La différence de mise en page entre l'avis de résiliation ordinaire produit sous pièce 30 et l'en-tête des recommandés produits sous pièces 48 et 49 s'expliquait en outre comme suit: la régie envoyait systématiquement les avis de résiliation par pli simple et recommandé. L'exemplaire sur pli simple n'indiquait que le nom du locataire alors que l'avis par courrier recommandé contenait, en sus, un code d'acheminement interne ("cae") destiné à retrouver l'expéditeur en cas de retour du courrier non réclamé. La régie n'ouvrait en effet pas les courriers recommandés qui lui revenaient en retour mais les conservait fermés. Ainsi, si l'avis de résiliation produit sous pièce 30 ne comportait pas la mention "cae", c'était uniquement parce qu'il s'agissait de l'exemplaire envoyé par pli simple. Les avis de résiliation ordinaire et extraordinaire comportant la mention "cae" se trouvaient dans les enveloppes fermées produites en pièces 48 et 49. La notification de ces courriers était dès lors démontrée.

o.c Le locataire n'a pas dupliqué et le Tribunal a gardé la cause à juger.

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).

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).

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 s'élève à 6'000 fr. de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (6'000 fr. x 3 = 18'000 fr.). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 L'appel a pour le surplus 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 Il en va de même de la réponse ainsi que des réplique et duplique respectives, déposées dans le délai légal, respectivement imparti à cet effet (art. 145 al. 1 let. c, 312 al. 2, 316 al. 1 CPC).

2. **2.1** Le litige concernant la protection contre les congés, la cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 142 III 402 consid. 2.5.4),. La maxime inquisitoire sociale est en outre applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). Cette maxime implique notamment que le tribunal n'est pas lié par les offres de preuves et par les allégués de fait des parties, et qu'il peut prendre en considération des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2).

2.2 La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC) et applique le droit d'office (art. 57 CPC). Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante - et, partant, recevable -, pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3). Toutefois, lorsque des questions de droit sont ainsi discutées, elle revoit librement l'application du droit, n'étant liée ni par l'argumentation juridique développée par les parties ni par la motivation du tribunal de première instance (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4; 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_45/2021 du 14 mai 2021 consid. 3.1).

3. L'intimée a produit des pièces nouvelles en appel.

3.1 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, in CR-CPC, 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Il appartient au plaideur qui entend se prévaloir en appel de moyens de preuve déjà existants lors de la fin des débats principaux de première instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être invoqué devant l'autorité précédente (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

3.2 En l'espèce, les "*track and trace*", la copie des avis de résiliation expédiés par courrier simple le 15 avril 2021 et les courriers de réacheminement du 29 avril 2021 produits par l'intimée en appel figurent au dossier de première instance. Ces pièces ne constituent dès lors pas des moyens de preuves nouveaux au sens de l'art. 317 al. 1 CPC.

Contrairement à ce que prétend l'intimée, les deux avis de résiliation comportant l'en-tête "*Recommandé / cae, Monsieur A_____, Avenue 1_____ no. _____, [code postal] C_____*" constituent en revanche des pièces nouvelles. Dès lors que ces pièces existaient déjà au moment de l'introduction de la présente procédure, il incombait à l'intimée de démontrer qu'elle n'avait pas été en mesure de les produire en première instance, malgré toute la diligence requise. L'intimée ne fait toutefois rien valoir de tel. Ces pièces sont dès lors irrecevables.

4. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré comme établi que le pli contenant la résiliation ordinaire du 15 avril 2021 pour le 31 octobre 2021 lui avait été notifié et d'avoir, sur cette base, estimé que le bail avait été valablement résilié pour l'échéance contractuelle, faute de contestation en temps utile du congé.

4.1 Selon l'art. 273 al. 1 et 2 let. a CO, la partie qui veut contester le congé et demander une prolongation de bail doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé. Ce délai est un délai de péremption du droit matériel, qui ne peut être ni prolongé ni restitué (ATF 119 II 434 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_459/2020 du 15 décembre 2020 consid. 3.1.1).

La communication du congé obéit en droit du bail à la théorie de la réception absolue (ATF 143 III 15 consid. 4.1; ATF 140 III 244 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2021 8 avril 2021 consid. 5.1).

La théorie de la réception absolue implique que le point de départ du délai 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 (ATF 143 III 15 précité, *ibidem*; 137 III 208 consid. 3.1.2).

La preuve de la réception du congé incombe à son auteur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2 et les arrêts cités).

Un envoi sous pli ordinaire ne fait pas preuve de sa réception, ni de sa date de réception; s'il y a contestation, il incombe à l'expéditeur de prouver que l'envoi a été déposé dans la boîte aux lettres (ou la case postale) du destinataire et à quelle date cela a été fait (art. 8 CC; ATF 142 III 369 consid. 4.1).

En cas d'envoi sous pli recommandé, l'auteur du congé 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 appartient au destinataire de renverser cette présomption; une vraisemblance prépondérante suffit. La possibilité théorique d'une faute de la poste, toujours existante, ne suffit pas à renverser la présomption, tant qu'il n'y a pas des indices concrets d'une faute (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 précité, *ibidem* et les arrêts cités).

L'allégation d'un justiciable selon laquelle il est victime d'une erreur de notification par voie postale et par conséquent sa bonne foi, ne peuvent être prises en considération que si la présentation qu'il fait des circonstances entourant la notification en cause est concevable et repose sur une certaine vraisemblance (ATF 142 III 599 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 2C_382/2015 du 21 mai 2015 consid. 5.2 et les arrêts cités).

Il en va de même lorsque le contenu de l'envoi est contesté. S'il est établi que le pli recommandé a été remis à temps et si l'expéditeur donne des indications motivées sur son contenu, une présomption de fait plaide pour l'exactitude de cette version des faits, le destinataire pouvant par contre apporter la preuve que le contenu effectif de l'envoi était différent. Le destinataire doit alléguer des éléments concrets qui éveillent des doutes relatifs au contenu de l'envoi. La question de savoir s'il existe des éléments concrets qui permettent d'éveiller des doutes sur la présomption de réception est une question d'appréciation des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 5A_338/2017 du 20 février 2018 consid. 4.2.3 s. et les arrêts cités).

Le Tribunal fédéral a notamment retenu que lorsque le contrat de bail envoyé au locataire mentionne qu'une formule officielle y est annexée, le bailleur est, selon

l'expérience générale de la vie, présumé avoir effectivement mis le contrat de bail et la formule officielle dans l'enveloppe, s'il est en mesure de produire une copie de cette formule. Il s'agit-là d'une règle d'expérience (art. 1 al. 2 CC), qui entraîne un renversement du fardeau de la preuve. C'est donc au locataire qui prétend que l'enveloppe ne contenait pas la formule d'apporter la preuve que le bailleur a commis une erreur lors de la mise sous pli; comme il s'agit pour le destinataire de prouver un fait négatif, il lui suffit d'apporter cette preuve avec une vraisemblance prépondérante (ATF 142 III 369 consid. 4.2).

Lorsque le destinataire ne reçoit pas le congé (ou à tout le moins un avis l'invitant à retirer le pli à la poste), le congé est nul (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 précité, *ibidem* et la référence).

4.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu, aux termes du jugement entrepris, que les avis de retrait avaient été déposés dans la boîte aux lettres de l'appelant le 16 avril 2021. En application de la théorie de la réception absolue, le délai de 30 jours pour contester le congé ordinaire notifié pour le 31 octobre 2021 avait dès lors commencé à courir dès le lendemain, soit le 17 avril 2021, et était venu à échéance le 16 mai 2021. Or, seul le congé extraordinaire avait été contesté, ce que l'appelant, par l'entremise de son conseil, avait admis lors de l'audience du 8 mars 2022, avant de prétendre par la suite ne pas avoir reçu l'avis de résiliation pour le congé ordinaire. L'intimée avait toutefois produit, dans son chargé de pièces du 7 avril 2022, les "*track & trace*" relatifs aux deux avis de résiliation du 13 avril 2021, prouvant ainsi à satisfaction de droit avoir notifié les deux congés, ordinaire et extraordinaire. Il s'ensuivait que, depuis l'expiration du terme fixé, l'appelant ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux loués et violait l'art. 267 al. 1 CO qui prévoyait l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Le Tribunal ne pouvait dès lors que faire droit à la demande reconventionnelle de l'intimée et prononcer l'évacuation de l'appelant, sans qu'il ne soit nécessaire de se prononcer sur la validité du congé extraordinaire.

4.3 L'appelant critique ce raisonnement au motif que l'en-tête des enveloppes recommandées apparaissant sur les suivis d'envoi postaux produits par l'intimée ne correspond pas à l'avis de résiliation ordinaire du 13 avril 2021 versé à la procédure. Cet avis était en effet adressé à "*Monsieur A_____, Avenue 1_____ no. _____, [code postal] C_____ [GE]*". Or, l'en-tête des plis recommandés était la suivante : "*Recommandé / cae, Monsieur A_____, Avenue 1_____ no. _____, [code postal] C_____ [GE]*". A cela s'ajoutait que l'intimée n'avait pas produit le récépissé postal de l'envoi de la prétendue résiliation ordinaire; l'on ignorait ainsi le poids de cet envoi et s'il s'agissait bien de l'envoi dont le suivi avait été produit. L'intimée avait dès lors échoué à prouver que l'avis de résiliation ordinaire avait été notifié à l'appelant et c'était à tort que le Tribunal avait ordonné son évacuation.

4.4 En l'occurrence, l'appelant ne conteste pas que l'intimée a procédé, le 13 avril 2021, à une résiliation anticipée de son contrat de bail avec effet au 31 mai 2021 pour violation de son devoir de diligence, qu'il a contestée dans sa requête du 14 mai 2021, et à une résiliation ordinaire pour l'échéance contractuelle du 31 octobre 2021, qu'il n'a pas contestée dans le délai de 30 jours prévu à cet effet et qui est dès lors devenue définitive. Il ne conteste pas non plus que deux avis de retrait ont été déposés dans sa boîte aux lettres le 16 avril 2021 et que l'un d'eux se rapportait au pli recommandé contenant l'avis de résiliation anticipée du bail pour le 31 mai 2021. Il se borne ainsi à faire valoir que l'intimée n'a pas démontré que le second pli recommandé avisé pour retrait le 16 avril 2021 contenait bien l'avis de résiliation ordinaire pour le 31 octobre 2021 et que la notification de ce congé n'était dès lors pas prouvée.

L'affirmation de l'appelant, selon laquelle l'intimée n'aurait pas prouvé la notification de l'avis de résiliation ordinaire du bail pour le 31 octobre 2021, ne peut être suivie.

Il est en effet incontesté que l'intimée a procédé à une double résiliation du bail et qu'elle a, à cette fin, envoyé deux courriers recommandés à l'appelant le 15 avril 2021, avisés pour retrait le lendemain. Il est acquis que l'un de ces deux envois contenait le congé extraordinaire pour le 31 mai 2021. L'intimée a également produit un tirage des deux avis de résiliation qu'elle affirme avoir envoyés à l'appelant par pli simple du 15 avril 2021, ainsi que des courriers du 29 avril 2021 réacheminant ces avis au précité après que les plis recommandés lui soient revenus en retour. Ce faisant, elle a donné suffisamment d'indications motivées sur le contenu de la seconde enveloppe recommandée adressée à l'appelant le 15 avril 2021 pour faire présumer que celle-ci contenait l'avis de résiliation ordinaire du bail pour le 31 octobre 2021. Conformément à la jurisprudence, il incombait dès lors à l'appelant d'alléguer des éléments concrets permettant de faire douter du contenu de ce second envoi.

A cet égard, l'appelant relève en premier lieu la différence d'en-tête entre la photographie des enveloppes recommandées apparaissant sur les "*track & trace*" et la copie de l'avis de résiliation ordinaire produit par l'intimée. Celle-ci a toutefois expliqué cette différence par le fait que la régie envoyait systématiquement les résiliations par pli simple et recommandé. Or, l'exemplaire sur pli simple n'indiquait que le nom du locataire, alors que l'avis par courrier recommandé contenait, en sus, un code d'acheminement interne ("cae") destiné à retrouver l'expéditeur en cas de retour du courrier non réclamé; la régie n'ouvrait en outre pas le recommandé qui lui revenait en retour mais le conservait fermé. Ainsi, si l'avis de résiliation produit sous pièce 30 ne comportait pas la mention "cae", c'était uniquement parce qu'il s'agissait de l'exemplaire envoyé par pli simple; les avis de résiliation ordinaire et extraordinaire comportant la mention

"cae" se trouvaient quant à eux dans les enveloppes fermées apparaissant sur les pièces 48 et 49.

L'explication fournie par la bailleresse en relation avec la différence d'en-tête entre les plis simples et recommandés est crédible et étayée par les pièces produites. L'appelant ne fournit au surplus aucun élément permettant de douter de son bien-fondé.

L'objection de l'appelant selon laquelle l'intimée n'a pas produit le récépissé postal du pli contenant la résiliation ordinaire, de sorte que l'on ignore s'il s'agit bien de l'envoi dont le suivi a été produit, est quant à elle dénuée de tout fondement. Les "*track & trace*" versés à la procédure comportent en effet chacun une photographie des enveloppes recommandées envoyées à l'appelant ce qui permet précisément d'écarter tout doute sur la concordance entre ces attestations et les plis qu'ils concernent. Le fait que le poids des enveloppes respectives ne soit pas mentionné sur ces documents n'est quant à lui pas déterminant.

A cela s'ajoute que la position défendue par l'appelant ne concorde pas avec l'attitude qu'il a adoptée en début de procédure. L'intéressé n'a tout d'abord pas contesté de manière motivée, dans sa réponse à la demande reconventionnelle, l'affirmation de l'intimée selon laquelle il avait reçu, au mois d'avril 2021, un avis de résiliation extraordinaire pour le 31 mai 2021 et un avis de résiliation ordinaire pour le 31 octobre 2021 (cf. supra, En fait, let. C.l). Alors que son conseil avait déclaré que son mandant n'avait pas reçu l'avis de résiliation pour le congé ordinaire, l'appelant a ensuite spontanément admis avoir "*peut-être reçu deux courriers*" et "*pensé qu'il s'agissait de la même chose*". Ce n'est que dans ses plaidoiries finales qu'il a contesté la réception du congé ordinaire au motif que la mise en page de l'avis de résiliation produit par l'intimée ne correspondait pas à l'en-tête du recommandé envoyé le 15 avril 2022. Ce faisant, l'appelant semble en réalité avoir tenté d'exploiter à son avantage une présentation peu claire des pièces pertinentes par l'intimée. Sa position consistant à contester, sur cette base, la réception du congé ordinaire n'emporte dès lors pas conviction.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal a retenu à bon droit que l'intimée avait démontré avoir notifié à l'appelant non seulement un congé extraordinaire pour le 31 mai 2021 mais également un congé ordinaire pour l'échéance contractuelle du 31 octobre 2021.

L'appelant ne conteste pour le surplus pas que, dès lors qu'il n'a pas contesté ledit congé ordinaire, ni n'a sollicité de prolongation de bail dans le délai de 30 jours prévu à cet effet, il ne dispose plus, depuis la date précitée, d'un titre l'autorisant à occuper les locaux loués.

4.5 Reste à déterminer si l'appelant peut s'opposer au prononcé de son évacuation au motif que l'intimée aurait requis celle-ci avant la fin du bail.

Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

Si le locataire reste dans les lieux loués nonobstant l'expiration du bail, il commet une violation contractuelle (ATF 121 III 408 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.4). Le bailleur peut alors intenter la procédure d'expulsion, soit une action personnelle en restitution de la chose louée (art. 267 CO). Si le bailleur est propriétaire, il dispose également de l'action en revendication (art. 641 CO; LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Edition 2019, p. 1050).

Le bailleur doit, en principe, attendre l'expiration du bail avant d'entamer la procédure d'expulsion (LACHAT/RUBLI, op. cit., *ibidem*) car l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 et les références). La doctrine et la jurisprudence cantonale admettent toutefois que, s'il résulte clairement des circonstances que le locataire refusera de libérer les lieux à la fin du contrat, le bailleur peut intenter la procédure avant ce terme. L'expulsion ne peut cependant être prononcée avant la fin du bail (LACHAT/RUBLI, op. cit., *ibidem* et l'arrêt cité; WEBER, in BSK-OR I, 7ème éd. 2019, n. 3d ad art. 267 CO et les arrêts cités; AUBERT, in CPra-Bail, 2ème éd. 2017, n. 52 ad art. 267 CO et l'arrêt cité).

Conformément à la jurisprudence, la requête du bailleur tendant à l'expulsion du locataire relève de la "protection contre les congés" au sens de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, au même titre que la requête du locataire visant à obtenir l'annulation du congé ou la prolongation du bail (ATF 142 III 402 consid. 2.5.4). Cette expulsion peut dès lors être sollicitée à titre reconventionnel dans le cadre d'une procédure en contestation de congé initiée par le locataire (art. 224 al. 1 CPC; LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Edition 2019, p. 232 et note de bas de page 211).

4.6 En l'espèce, il sied de relever, à titre liminaire, que les premiers juges n'ont pas examiné l'argument de l'appelant, selon lequel son évacuation ne pouvait être prononcée dans le cadre de la présente procédure, au motif que l'intimée avait formulé cette conclusion avant l'échéance ordinaire du bail. Ce faisant, ils ont contrevenu au droit d'être entendu de l'appelant, plus particulièrement à celui de recevoir une décision motivée (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2).

La Cour disposant d'un pouvoir de cognition complet en fait et en droit, la violation susmentionnée sera toutefois réparée dans le cadre du présent arrêt. Elle n'est en effet pas suffisamment grave pour justifier une annulation de la décision entreprise et un renvoi de la cause au premier juge, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 145 I 167 consid. 4.4; 142 II 218

consid. 2.8.1 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_31/2020 du 6 juillet 2020 consid. 3.1).

Ceci précisé, il résulte de la jurisprudence et de la doctrine susmentionnées que l'intimée était habilitée à requérir l'évacuation de l'appelant à titre reconventionnel dans le cadre de la présente procédure et qu'elle pouvait prendre des conclusions en ce sens avant que le contrat de bail ne prenne fin, à condition qu'il résulte clairement des circonstances que l'appelant refuserait de libérer les lieux à la fin du contrat. Or, dans la mesure où l'appelant avait saisi les juridictions des baux et loyers d'une requête en constatation de nullité, subsidiairement en annulation de la résiliation anticipée de son contrat de bail et qu'il se trouvait toujours dans l'appartement le 21 septembre 2021, date à laquelle l'intimée a déposé son mémoire de réponse, il était manifeste qu'il n'entendait pas restituer les locaux à l'échéance ordinaire du bail, fixée au 31 octobre 2021. Dans de telles circonstances, l'intimée était fondée à conclure reconventionnellement à l'expulsion de l'appelant avant que le bail ne prenne fin. Le grief de l'appelant est dès lors infondé.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal a ordonné à juste titre l'évacuation de l'appelant du logement litigieux sans examiner la validité du congé extraordinaire notifié pour le 31 mai 2021, étant rappelé que l'appelant ne disposait plus d'aucun titre l'autorisant à occuper ledit logement.

L'appelant ne contestant pas cette manière de procéder et le jugement entrepris pouvant, en tout état de cause, être confirmé sur ce point, il n'est pas nécessaire d'examiner, dans le cadre du présent arrêt, les conclusions et les arguments subsidiaires de l'intéressé portant sur la validité du congé extraordinaire susmentionné.

Il en va *a fortiori* de même de la conclusion plus subsidiaire de l'appelant tendant à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, laquelle ne repose en outre sur aucune motivation.

Le jugement entrepris sera dès lors confirmé en tous points et l'appelant débouté de l'intégralité de ses conclusions.

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 16 septembre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/585/2022 rendu le 2 août 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9578/2021.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.