



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23072/2018

ACJC/68/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 20 JANVIER 2020**

Entre

1) **Monsieur A** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 juin 2019, comparant en personne,

2) **Monsieur B** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, autre appelant, représenté par Monsieur C \_\_\_\_\_, mandataire, [domicilié] \_\_\_\_\_,

et

**D** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_, intimée, représentée par la régie **E** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/573/2019 du 11 juin 2019, reçu par les parties le 12 juin 2019, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens et de tout tiers l'arcade n° 1\_\_\_\_\_ d'une surface d'environ 33 m<sup>2</sup> avec terrasse d'environ 9 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin 2\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à Genève, en la laissant en bon état de réparations locatives (ch. 1 du dispositif), a autorisé D\_\_\_\_\_ SA à requérir l'évacuation immédiate par la force publique de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et de tout tiers qui se trouverait dans l'arcade ainsi qu'à l'évacuation du mobilier dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que le congé donné pour défaut de paiement avait valablement été notifié aux locataires et que les conditions de l'art. 257d CO étaient réunies, de sorte qu'ils ont fait droit aux conclusions en évacuation et en exécution de l'évacuation élevées par la bailleresse.

- B. a.** Par acte expédié le 12 juillet 2019 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ forment appel de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation, en concluant principalement à la constatation de la nullité du congé donné le 26 janvier 2018.

Le mémoire d'appel n'ayant pas été signé, un délai de dix jours a été fixé aux appelants pour rectifier le vice de forme, ce qu'ils ont fait en signant personnellement leur acte.

**b.** Dans sa réponse du 11 septembre 2019, D\_\_\_\_\_ SA conclut, à la forme, à l'irrecevabilité de l'appel (ignorant à ce stade que l'acte d'appel avait finalement été signé par les appelants), et, au fond, au rejet de celui-ci et à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ayant renoncé à répliquer, les parties ont été avisées le 8 octobre 2019 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.** En date du 15 octobre 2013, D\_\_\_\_\_ SA, propriétaire, et A\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade n° 1\_\_\_\_\_ d'une surface d'environ 33 m<sup>2</sup> avec terrasse d'environ 9 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin 2\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à Genève, destinée à l'exploitation d'un tabac-journaux, librairie et épicerie uniquement.

**b.** Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 30 septembre 2018, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, avec préavis de résiliation de six mois.

**c.** Le loyer annuel a été fixé à 13'356 fr., charges comprises.

**d.** Par avenant n° 1 du 8 décembre 2015, il a été convenu que le contrat de bail se poursuivrait aux noms de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

**e.** Par courrier du 13 décembre 2017, la régie représentant la bailleresse a mis en demeure les locataires de régler dans un délai de trente jours un montant de 3'639 fr. représentant l'arriéré de loyer dû jusqu'au mois de décembre 2017, faute de quoi leur bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

**f.** Considérant que la somme due n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la régie a, par avis officiel du 26 janvier 2018, résilié le bail pour le 28 février 2018.

Le congé a été distribué par la poste le 29 janvier 2018 à 9h09, à l'adresse des locaux litigieux (soit selon le justificatif de distribution : « A\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] Genève »), à une personne répondant au nom de « G\_\_\_\_\_ ».

**g.** Suite à ce congé, une première procédure d'évacuation par la voie du cas clair a opposé les parties et s'est soldée par un arrêt de la Cour ACJC/1232/2018 du 17 septembre 2018, constatant l'irrecevabilité de la requête, au motif de l'absence de clarté des décomptes de loyers produits. Dans le cadre de cette procédure, la question d'une mauvaise notification du congé du 26 janvier 2018 n'a ni été soulevée ni examinée.

**h.** Par requête déposée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 11 octobre 2018, déclarée non conciliée à l'audience du 30 novembre 2018 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 13 décembre 2018, la bailleresse a conclu préalablement à ce qu'il soit dit que le contrat de bail avait été valablement résilié, et principalement à l'évacuation des locataires avec exécution directe.

**i.** Dans leur réponse du 14 février 2019, les locataires ont notamment nié avoir reçu la résiliation de bail, celle-ci ayant été notifiée à un dénommé « G\_\_\_\_\_ » qui ne travaillait pas dans l'arcade et qu'ils ne connaissaient pas.

**j.** Lors de l'audience du 2 mai 2019, B\_\_\_\_\_ a déclaré que l'arcade était fermée au mois de janvier 2018 et que les locataires ignoraient qui était la personne qui avait réceptionné l'avis de résiliation du bail.

**k.** A l'issue de l'audience précitée, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, et la cause a été gardée 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).

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 des locaux, charges comprises, s'élève à 13'356 fr., de sorte que 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.** Les appelants ne contestent pas la réalisation des conditions d'application de l'art. 257d CO, mais uniquement la bonne notification du congé litigieux.

**2.1** La résiliation est une déclaration unilatérale de volonté sujette à réception, qui déploie ses effets lorsqu'elle parvient dans la sphère d'influence de son destinataire (ou du représentant de ce dernier), c'est-à-dire dans sa main, dans sa boîte aux lettres, dans sa case postale, à son bureau, etc. (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 838).

L'acte peut être remis directement à son destinataire ou à toute autre personne dont on peut légitimement penser qu'elle le représente (BOHNET / DIETSCHY-MARTENET,

---

Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, ad art. 266a n° 7). Il peut s'agir par exemple d'un employé ou d'une personne de 16 ans au moins vivant dans le même ménage, en vertu de l'art. 138 al. 2 CPC par analogie (LACHAT, op. cit., p. 839).

Sauf convention contraire, la notification a lieu au domicile du locataire ou à l'adresse des locaux loués (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2).

**2.2** En l'espèce, il est établi que c'est bien à l'adresse des locaux litigieux (soit selon le justificatif de distribution : «A\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] Genève») que le congé litigieux a été notifié, de sorte que rien ne laisse penser que les locataires ne l'auraient pas reçu. En l'absence d'éléments contraires, il y a lieu de considérer qu'une personne tenant l'arcade le jour de la distribution du pli litigieux était en mesure de représenter les locataires de ladite arcade pour la réception du courrier qui devait être notifié à cette adresse, comme c'est le cas d'un courrier officiel provenant de la bailleresse.

A l'appui de leurs allégations, les appelants n'ont produit aucun document attestant de ce que leur arcade aurait été fermée le jour de la distribution du pli, ni aucune liste des personnes qu'ils ont employées durant l'année 2018, laquelle aurait pu accréditer leur thèse selon laquelle le congé ne leur serait pas parvenu. Il est à souligner par ailleurs que l'argument relatif à la non réception du congé litigieux n'a pas été soulevé lors de la précédente procédure d'évacuation.

Le grief des appelants se révèle infondé, aucun élément du dossier ne permettant de douter de la distribution du pli recommandé litigieux, attesté par le justificatif postal.

**2.3** Les appelants n'élevant aucun autre grief à l'encontre du jugement entrepris, celui-ci sera intégralement confirmé.

- 3.** 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.

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 12 juillet 2019 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/573/2019 rendu le 11 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23072/2018-4-OSE.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.*