

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5554/2009

ACJC/71/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 JANVIER 2013

Entre

A _____, sise _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 juin 2012, comparant par Me Daniel Richard, avocat, 8, rue Jules Crosnier, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

et

B _____, _____ (GE), intimée, comparant par Me Yves de Coulon, avocat, 5, rue Jacques-Balmat, case postale 5839, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.01.2013.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement du 29 juin 2012, expédié pour notification aux parties le 3 juillet 2012, le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité du congé notifié le 19 décembre 2008 par B_____ à A_____ pour le 30 avril 2012 pour les locaux que cette dernière occupe au _____ étage de l'immeuble sis _____ à Genève et l'a condamnée à évacuer lesdits locaux de sa personne, de ses biens et de tous tiers. Il a débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, le Tribunal des baux et loyers a retenu qu'A_____ avait contesté le congé qui lui avait été notifié par B_____ après l'expiration du délai de 30 jours dont elle disposait en application de l'art. 273 al. 1 CO. Il a considéré, en application de la théorie de la réception absolue, que le délai de congé avait commencé à courir le 22 décembre 2008, soit le jour où l'agent postal avait laissé un avis de retrait d'un pli recommandé dans sa boîte aux lettres, et que le délai de 30 jours pour saisir la commission de conciliation avait ainsi expiré au plus tard le 22 janvier 2009. La contestation du congé ayant été déposée le 26 janvier 2009 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, elle était donc tardive.

Le Tribunal des baux et loyers a par ailleurs refusé d'admettre que B_____ aurait renoncé ultérieurement à la résiliation du bail par actes concluants.

b. Par acte déposé le 4 septembre 2012 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel du jugement du Tribunal des baux et loyers du 29 juin 2012. Elle conclut principalement à l'annulation du jugement du Tribunal des baux et loyers et à la prolongation du contrat de bail pour une durée de 6 ans.

c. Dans sa réponse du 8 octobre 2012, B_____ conclut à ce que l'appel d'A_____ soit rejeté.

d. Les parties ont été informées par le greffe de la Cour de justice le 9 octobre 2012 de la mise en délibération de la cause.

- B.** Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. B_____ (ci-après : la bailleuse) et C_____, devenue dans l'intervalle A_____ (ci-après : la locataire), sont liées par un contrat de bail du 24 avril 2007 portant sur des bureaux de 180 m² environ sis au _____ étage de l'immeuble _____ à Genève. Le bail a été conclu pour une durée de 5 ans, renouvelable ensuite tacitement de 5 ans en 5 ans, à compter du 1^{er} mai 2007. Selon l'art. 2 du bail, le préavis de congé est d'un an.

Par pli recommandé du 19 décembre 2008, auquel était joint un avis de résiliation du bail, la mandataire de la bailleuse, D_____, a résilié le bail d'A_____ pour le 30 avril 2012 «*ou pour toute autre échéance légale*». Selon le commentaire figurant sur l'avis de résiliation du bail, la résiliation de celui-ci était «*justifiée par le projet des propriétaires d'effectuer dans l'immeuble d'importants travaux de*

transformation. Ces travaux affecteront durablement les locaux que vous occupez et modifieront considérablement la répartition des surfaces de l'immeuble».

b. L'avis de résiliation a été notifié à la locataire en date du 22 décembre 2008, date à laquelle les locaux de celle-ci étaient fermés pour les fêtes de fin d'année. Ainsi, l'employé de la poste a déposé ce jour-là un avis de retrait d'un pli recommandé dans la boîte aux lettres de la locataire.

c. La locataire n'étant pas allée chercher le pli recommandé à la poste dans le délai de garde, la régie lui a renvoyé, par courrier du 7 janvier 2009 et par pli simple, une copie de l'avis de résiliation du bail.

d. Entre 2007 et 2008, la locataire a effectué des travaux de transformation, de rénovation et de décoration des locaux. Pour les motifs qui seront développés dans les considérants "En droit" du présent arrêt (cf. consid. 3.8.), nul n'est besoin de s'étendre sur ce fait. Il en va de même des circonstances dans lesquelles la bailleuse a obtenu des autorisations de construire et de démolir son immeuble.

e. En date du 26 janvier 2009, la locataire a déposé une requête en contestation de l'avis de résiliation du bail et en prolongation du bail par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Elle a conclu principalement à l'annulation du congé et subsidiairement à une prolongation du bail de 6 ans.

f. Par décision du 8 décembre 2011, notifiée le 11 janvier 2012, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a rendu une décision par laquelle elle a déclaré valable le congé notifié le 19 décembre 2008 pour le 30 avril 2012 et a accordé à la locataire une première prolongation de bail échéant au 30 avril 2014.

g. Par acte du 10 février 2012, la bailleuse a porté le litige devant le Tribunal des baux et loyers par une requête en constatation de la validité du congé, en contestation du droit à la prolongation du bail et en évacuation.

h. Dans sa réponse et demande reconventionnelle du 18 avril 2012, la locataire a conclu, principalement, à la nullité du congé et, subsidiairement, à l'annulation du congé et à l'octroi d'une prolongation du bail de 6 ans.

i. Le Tribunal des baux et loyers n'a pas ordonné d'enquêtes. Lors de l'audience de plaidoirie du 22 mai 2012, la cause a été gardée à juger.

C. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après.

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, in 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, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Spühler/Tenchio/Infanger [ed], 2010, no 8 ad art. 308 CPC).

L'article 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4.7.2011 = ATF 137 III 389; 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9.6.2011 et 4A_189/2011 du 4.7.2011).

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 90'000 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 largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Selon l'art. 145 al. 1 let. b CPC, les délais légaux ne courent pas du 15 juillet au 15 août inclus.

Le jugement du Tribunal des baux et loyers ayant été communiqué le 3 juillet 2012, l'appel du 4 septembre 2012 a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

L'allégation de faits et la production de moyens de preuves nouveaux sont admis aux conditions prévues à l'art. 317 al. 1 CPC.

- 2. 2.1** 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. Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a considéré que la locataire n'avait pas respecté ce délai. Pour ce faire, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral encore confirmée récemment, elle a appliqué la théorie de la réception absolue selon laquelle 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 (ATF 137 III 208 = SJ 2011 I 293, notamment 299; ATF 107 II 189, consid. 2 p. 192; KRAMER, Commentaire bernois, no 88 ad art. 1 CO; HOHL, op. cit., pp. 171-172; BOHNET/DIETSCHY, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, no 4 ad art. 266a CO).

2.2 Dans son appel, la locataire conteste l'application de la théorie de réception absolue à la computation du délai de l'art. 273 CO. Contrairement à ce qu'elle affirme, elle entend amener la Cour de céans à modifier la jurisprudence du Tribunal fédéral et à appliquer la théorie de la réception relative. Selon cette théorie, si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de 7 jours, le 7^{ème} et dernier jour de ce délai.

2.3 L'appelante soutient que cette jurisprudence fédérale relative à la théorie de la réception absolue ne saurait trouver application dans le cas d'espèce, dans la

mesure où elle aurait été rendue dans un cas où le Tribunal fédéral avait à examiner si le congé donné par le bailleur l'avait été en temps utile.

Or, les principes énoncés par le Tribunal fédéral dans l'arrêt susmentionné (ATF 137 III 208) sont également applicables à la computation du délai de contestations du congé. Ils concernent tous les cas dans lesquels le droit du bail fait dépendre le respect d'un délai de la date à laquelle le congé a été reçu. Certes, dans l'arrêt en question, il s'agissait de déterminer si le délai de congé avait été respecté. Toutefois, dans cet arrêt, le Tribunal fédéral indique bien que *«lorsque la communication d'une manifestation de volonté constitue le moment à partir duquel court un délai de droit matériel fédéral, il faut appliquer la théorie de la réception dite absolue»* (ATF 137 III 208, consid. 3.1.2.). Il découle clairement de ce considérant que, contrairement à ce que prétend l'appelante, le Tribunal fédéral applique la théorie de la réception absolue non seulement pour déterminer si un congé a été notifié en temps utile, mais également pour définir le dies a quo du délai de contestation du congé de l'article 273 CO.

2.4 C'est en vain que l'appelante soutient que la théorie de la réception relative doit s'appliquer à la notification du congé afin de réduire la source de confusion pour le justiciable, dès lors que cette théorie s'applique déjà aux communications données par le bailleur en application de l'art. 257d CO (demeure du locataire) et 260 d CO (augmentation du loyer).

Or, le Tribunal fédéral a clairement indiqué que ces deux cas étaient des exceptions et que les considérations particulières qui les justifient ne sauraient valoir pour d'autres actes (ATF 137 III 208, consid. 3.1.3 in fine).

Au contraire, la Cour considère que l'application de principes différents pour l'examen du respect du délai de congé, d'une part, et l'examen du respect du délai de contestation du congé, d'autre part, serait précisément de nature à créer une insécurité juridique découlant d'une trop grande complexité. Il faut au contraire admettre que la notion de «réception du congé» qui détermine à la fois le respect du délai de résiliation de bail et le respect du délai institué par l'art. 273 al. 1 CO, est la même.

2.5 La locataire soutient par ailleurs, à l'appui de sa thèse, que le délai institué par l'art. 273 al. 1 CO serait un délai de procédure et que celui-ci est soumis au principe de la théorie relative.

En matière judiciaire, la théorie de la réception relative s'applique à la réception d'actes de procédure. Or, en l'espèce, le débat porte sur la réception non pas d'un acte de procédure, mais d'un avis de résiliation de bail, qui n'est pas un acte de procédure.

2.6 Enfin, l'appelante soutient que l'on devrait appliquer la théorie de la réception relative à la réception du congé au motif que cela serait favorable au locataire. Or, c'est bien sous cet angle que le Tribunal fédéral a admis deux exceptions au prin-

cipe de la théorie de la réception absolue et a expressément indiqué que celle-ci s'appliquait dans tous les autres cas.

Il n'y a donc pas lieu ici de s'écarter de la jurisprudence du Tribunal fédéral.

2.7 Il convient dès lors de retenir que le congé notifié le 19 décembre 2008 par la bailleresse a été reçu par la locataire le 22 décembre 2008.

Le délai de 30 jours pour saisir la Commission de conciliation a dès lors débuté le lendemain et a expiré au plus tard en date du 22 janvier 2009. La contestation du congé déposé le 26 janvier 2009 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers est par conséquent tardive.

Au vu de ce qui précède, le congé donné le 19 décembre 2008 pour le 30 avril 2012 n'a pas été valablement contesté par la locataire et le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

2.8 Faute de contestation valable du congé, la question de l'annulabilité de la résiliation soulevée par l'appelante n'a pas à être examinée.

2.9 Il en va de même de la prolongation de bail sollicitée qui n'a pas non plus été requise dans le délai légal de 30 jours suivant la réception du congé, conformément à l'art. 273 al. 2 let. a CO.

- 3.** La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC), 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par A_____ contre le jugement JTBL/635/2012 rendu le 29 juin 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5554/2009-3-B.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :
Nathalie LANDRY-BARTHE

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 : cf. considérant 2.1.