



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9012/2019

ACJC/1440/2021

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 NOVEMBRE 2021

Entre

- 1) **Monsieur A** _____, domicilié _____ [GE],
- 2) **Madame B** _____, domiciliée _____ [GE],
- 3) **Monsieur C** _____, domicilié _____ [FR], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 mars 2021, comparant tous trois par Me A _____, avocat, _____, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Monsieur D _____, domicilié _____ [GE], intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.11.2021.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/215/2021, rendu le 12 mars 2021, notifié aux appelants le 26 mars 2021, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a constaté que les résiliations datées du 13 février 2019 pour les 31 mai 2019 et 31 décembre 2020, concernant l'appartement de quatre pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, n'étaient pas nulles (ch. 1 du dispositif), déclaré irrecevables les conclusions en annulation de congé et en prolongation de bail (ch. 2), constaté que la conclusion en inefficacité du congé était devenue sans objet (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 10 mai 2021, conformément au tampon humide de la Poste suisse, A_____, B_____ et C_____ (ci-après : les appelants ou les conjoints A_____/B_____/C_____) ont formé appel de ce jugement et sollicité son annulation. Cela fait, ils ont conclu à ce que la Cour constate la nullité formelle, subsidiairement l'inefficacité matérielle, des résiliations adressées par D_____ à feu E_____ le 13 février 2019 pour le 31 mai 2019, respectivement "*pour l'échéance légale au plus tard*", concernant l'appartement de quatre pièces situés au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que la Cour constate que la contestation du congé donné "*pour l'échéance légale au plus tard*" était recevable à la forme et annule ce congé. Plus subsidiairement, ils ont conclu à ce que la Cour reporte les effets de ce congé au 31 décembre 2020 et accorde une prolongation du bail de quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024.
- Ils ont produit des pièces nouvelles.
- b.** D_____ a conclu à ce que la Cour rejette l'appel, le déclare téméraire et condamne les appelants à lui verser 25'300 fr. à titre d'"*indemnité équivalente aux dommages subis depuis le décès de la locataire*".
- Il a produit des pièces nouvelles.
- c.** Les appelants ont répliqué et persisté dans leurs conclusions.
- d.** D_____ a dupliqué et porté l'indemnité réclamée à 28'000 fr.
- e.** Par avis du 9 août 2021, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** Le 17 novembre 1962, les SOCIETES IMMOBILIERES F_____ "_____" et "_____", propriétaires de l'immeuble sis 1_____, à Genève, et E_____, ont conclu un contrat de travail pour le service de conciergerie, comprenant la mise à

disposition gratuite d'un appartement de quatre pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble, en tant que loge de concierge.

b. Au mois de décembre 1983, l'immeuble a été assujéti au régime de la PPE et la loge occupée par E_____ est alors devenue le lot de PPE n° 2_____.

c. Après avoir atteint l'âge de la retraite, E_____ est demeurée dans cet appartement, dont le loyer a été porté à 750 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1^{er} janvier 2003. Une cave n° 10 située au sous-sol de l'immeuble était mise à la disposition de E_____.

d. A une date inconnue, G_____ SA est devenue propriétaire du lot occupé par E_____.

G_____ SA et E_____ ont convenu, par accord du 26 avril 2010, d'une augmentation du loyer mensuel qui a été porté à 1'000 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} janvier 2011.

Le loyer est indexé à l'indice suisse des prix à la consommation.

La prochaine échéance du bail a été fixée au 31 décembre 2020 et le contrat était appelé à se reconduire ultérieurement de cinq ans en cinq ans.

E_____ disposait de la faculté de résilier le bail en tout temps moyennant un préavis de trois mois pour la fin d'un mois.

Le bail a été annoté au Registre foncier le 17 juin 2011.

e. Le 31 octobre 2011, l'appartement précité a été acquis par D_____.

Le contrat de vente précisait que le bien était loué à E_____ depuis 1963 et que le contrat de bail était annoté au Registre foncier (art. 6 du contrat de vente).

D_____ a déclaré avoir été informé dudit bail à son entière satisfaction et en reprendre entièrement les engagements en découlant, à l'entière décharge de G_____ SA.

f.a. D_____ a résilié le bail de E_____ pour le 30 septembre 2013 au motif que celle-ci donnait un droit d'usage d'une partie de la cave n° 10 à des tiers sans son consentement, alors que la réorganisation des caves était en discussion entre les copropriétaires, ce qui constituait selon lui une violation grave du devoir de diligence de E_____ ; il invoquait en outre son besoin urgent d'utiliser le bien loué.

f.b. D_____ a résilié à nouveau le bail de E_____ pour le 17 novembre 2013 pour justes motifs au sens de l'article 266g CO et a invoqué à l'appui de ce second congé la grave crise économique, les mesures prises par le Conseil fédéral pour

restreindre l'accession à la propriété par le recours à la prévoyance professionnelle et le refus des banques de renouveler le prêt dont il avait bénéficié pour acquérir l'appartement litigieux, ainsi que son récent revers de fortune.

f.c. E_____ a contesté ces deux congés.

Dans le cadre de cette procédure, E_____ a signé, le 15 juin 2013, une procuration en faveur de son fils A_____, avocat, pour "*toute procédure devant la juridiction des baux et loyers relative à son appartement de 3 pièces sis 1_____, notamment la contestation du congé qu'elle a reçu en mai 2013*". La procuration ne contient pas d'élection de domicile.

Elle a fait élection de domicile chez A_____ dans le cadre de la procédure.

Par jugement du Tribunal des baux et loyers du 26 mars 2014, confirmé par arrêt de la Cour du 2 mars 2015, les deux congés susmentionnés ont été déclarés inefficaces.

g. Trois autres congés donnés en 2015 par D_____ pour les 31 décembre 2020 (congé ordinaire), 1^{er} septembre 2015 et 15 novembre 2015 (congés extraordinaires) - notifiés à l'adresse des locaux loués - ont été annulés, respectivement déclarés inefficaces par jugement du Tribunal du 19 octobre 2016.

Dans ses réponses déposées dans cette procédure, D_____ mentionnait que E_____ faisait élection de domicile en l'Etude de son fils, A_____.

h. Par procuration du 22 août 2015, E_____ a confié mandat à A_____ de la représenter pour toutes questions contractuelles et administratives, notamment avec son bailleur.

Il n'est pas démontré que D_____ a eu connaissance de cette procuration. Cela étant, il a toujours communiqué par courrier électronique avec A_____ pour ce qui concernait le bail de E_____ depuis cette époque.

i. En août 2018, un dégât d'eau a eu lieu dans un bureau situé au 3^{ème} étage de l'immeuble.

D_____ a été chargé des réparations.

Dans ce cadre, D_____ a indiqué dans un courriel du 16 août 2018, envoyé en copie à A_____ à son adresse mail professionnelle, que E_____ n'était plus capable de parler ni de bouger et que, selon les informations reçues, elle n'était plus dans l'appartement.

j. A_____ a signalé le 17 août 2018, en relation avec une éventuelle rénovation de la salle de bains, que toute intervention qui irait au-delà de la réparation ou du remplacement de canalisations endommagées et qui, partant, rendrait cette pièce

importante pour sa mère inaccessible ou peu accessible plus longtemps que nécessaire, serait considérée comme excessive.

k. Par courriel du 5 février 2019 adressé à H_____, avec copie à la régie et à A_____, D_____ a énoncé avoir essayé à plusieurs reprises de vérifier les travaux effectués dans l'appartement, mais en avoir été empêché par le fils de sa locataire, laquelle se trouvait actuellement dans un EMS.

Il n'est plus contesté que E_____ se trouvait en EMS depuis une époque indéterminée, mais les consorts A_____/B_____/C_____ soutiennent qu'elle revenait "*chaque semaine*", voire de "*temps à autre*" ou "*occasionnellement*" chez elle pour "*raviver ses souvenirs*", ce dont D_____ était au courant.

Celui-ci a déclaré en audience qu'il avait appris en 2013 que E_____ était entrée en EMS et que, selon lui, elle ne venait plus du tout dans son appartement, bien que A_____ lui ait déclaré que la situation était temporaire et que sa mère revenait chaque fin de semaine dans son appartement. Il s'agissait de soupçons fondés sur les dires des voisins.

l.a. Par avis de résiliation du 13 février 2019 envoyé à E_____ à l'adresse de l'appartement loué, D_____ a résilié le bail pour le 31 mai 2019 pour justes motifs, violation grave du devoir de diligence, besoin urgent et frais impayés.

l.b. Par un deuxième avis daté du même jour et toujours envoyé à E_____ à l'adresse de l'appartement loué, D_____ a résilié le bail pour la "*fin du bail contractuelle 31.12.2020*" avec la remarque "*résiliation pour l'échéance légale au plus tard*".

l.c. Ces avis envoyés dans une seule et même enveloppe le 14 février 2019 ont été retournés à D_____ avec la mention "*non réclamé*" après l'échéance du délai de garde postal au 22 février 2019.

Sur les avis précités, D_____ a mentionné être domicilié 1_____ à Genève.

Selon ses déclarations en audience, D_____ avait demandé à A_____ de lui fournir l'adresse de l'EMS où résidait la locataire, mais il avait refusé. L'envoi du congé à l'adresse des locaux loués était aussi une façon de vérifier que l'appartement était réellement utilisé.

A_____ a exposé qu'il communiquait avec D_____ par courriers électroniques envoyés à son adresse professionnelle et également à son adresse privée.

m. Le 16 mars 2019, D_____ a envoyé un courriel à A_____ dans lequel il était fait référence aux avis de résiliation envoyés par courrier recommandé qui n'avaient pas été retirés. D_____ relevait également avoir frappé à la porte de l'appartement à plusieurs reprises, mais que personne n'avait ouvert.

n. A_____ a répondu le 19 mars 2019 que les avis de résiliation mentionnés avaient été envoyés à l'adresse de l'appartement litigieux en violation de l'élection de domicile et ne sauraient donc avoir d'effet.

o. Par courriel du 20 mars 2019, A_____ a requis une copie des avis susmentionnés et a relevé que le fait que l'appartement ne soit pas habité au quotidien ne justifiait pas que D_____ puisse le récupérer de manière anticipée.

p. D_____ a transmis le 23 mars 2019 à A_____ les avis de résiliation.

q. Par courriel du 16 avril 2019, A_____ a requis le motif de la résiliation ordinaire.

r. D_____ a répondu le 19 avril 2019 à A_____ l'avoir mis en garde une dizaine de fois contre une résiliation anticipée et avoir annoncé la résiliation dans son bureau la veille de l'envoi des courriers.

s. Par requêtes déposées le 23 avril 2019 par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, E_____ a conclu à la nullité du congé ordinaire, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement encore à une prolongation de bail (cause C/9012/2019), ainsi qu'à la nullité du congé extraordinaire, subsidiairement à son inefficacité et plus subsidiairement encore à son annulation (cause C/4_____/2019).

Les affaires ont été déclarées non conciliées lors de l'audience de conciliation du 17 juin 2019 et ultérieurement jointes sous le n° C/4_____/2019.

t. E_____ est décédée le _____ 2019, laissant pour héritiers ses enfants, B_____, A_____ et C_____.

u. Les affaires ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers le 19 août 2019 par les précités.

v. D_____ a conclu à la validation des congés.

w. Par ordonnance du 29 septembre 2020, le Tribunal a limité la procédure aux questions de validité formelle des congés et de recevabilité des contestations.

x. Lors de l'audience du 18 décembre 2020, le Tribunal a procédé à l'audition des parties, dont les déclarations ont déjà été résumées dans la mesure utile ci-dessus.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé, répliqué et persisté dans leurs conclusions.

Sur quoi, le Tribunal a gardé la cause à juger.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que les congés pouvaient être expédiés à l'adresse des locaux loués, qui était une des adresses possibles dans ce

genre de cas. Il incombait aux consorts A_____/B_____/C_____ de démontrer une autre pratique instaurée par les parties. Les procurations d'avocat n'avaient été, pour l'une, que limitée à une procédure relative au congé donné en 2013 et, pour l'autre, pas portée à la connaissance de D_____. Les correspondances intervenues entre A_____ et celui-ci n'avaient pas instauré une élection de domicile, étant précisé que les résiliations antérieures avaient toujours été notifiées à l'adresse des locaux loués, sans que cela ne suscite d'objection. L'adresse en EMS de la locataire n'avait pas été transmise à D_____, qui avait été maintenu dans l'idée que celle-ci se rendait régulièrement dans l'appartement en question. Les résiliations n'étaient pas nulles, les griefs formels invoqués par les consorts (adresse inexacte du bailleur, deux résiliations notifiées dans la même enveloppe, motivations contradictoires) étant rejetés. Le délai pour contester les congés, réputés notifiés le 15 février 2019, avait expiré le 18 mars 2019. Déposée le 23 avril 2019, la procédure initiée par les consorts A_____/B_____/C_____ était tardive. Etant donné que la date du congé ordinaire était dépassée au moment du prononcé du jugement et que ce congé n'était pas annulable, l'examen de la question de la résiliation extraordinaire du bail était devenu sans objet.

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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_598/2018 du 12 avril 2019 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse au vu du montant du loyer (12'000 fr./an x 3 ans) est égale à 36'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte, sans qu'il soit besoin de connaître le montant des charges, qui ne figure pas au dossier.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC).

En effet, contrairement à ce que soutient l'intimé, l'appel a été expédié le 10 mai 2021, soit dans le délai imparti, compte tenu des fêtes pascales.

Il sera donc déclaré recevable.

Les considérations de l'intimé sur une éventuelle lenteur du Tribunal à traiter l'affaire, outre qu'elles auraient éventuellement dû faire l'objet d'un recours indépendant au sens de l'art. 319 let. c CPC, ne sont assorties d'aucune conclusion correspondante et sont donc irrecevables. Il en va de même de l'évocation peu claire d'une éventuelle récusation du premier juge, pour laquelle la Cour n'est pas compétente (art. 49 al. 1 CPC) et d'une prétendue inégalité de traitement, voire d'un déni de justice, les griefs sur ces deux derniers points étant incompréhensibles, de même que la conclusion portant sur la témérité des procédés des appelants qui n'est pas étayée.

Enfin, les conclusions de l'intimé en paiement d'une certaine somme d'argent sont nouvelles en appel et donc irrecevables (art. 317 al. 2 et 227 al. 1 CPC).

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).

1.5

1.5.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Selon l'article 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique notamment aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC). Il s'agit là de la maxime inquisitoire simple et non de la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC. Elle a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a).

Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Comme sous l'empire de la maxime des débats, applicable en procédure ordinaire, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés. Mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue (ATF 141 III 569 consid 2.3.1).

1.5.2 En l'espèce, les appelants ont produit trois pièces nouvelles à savoir deux écritures judiciaires datées des 17, respectivement 22 juin 2017, ainsi qu'un courriel daté du 20 septembre 2018.

Pour justifier leur retard dans la production de ces pièces, les appelants invoquent qu'elles visent des faits retenus par le Tribunal, mais qui n'ont pas pu être anticipés lors de la procédure de première instance, à savoir le fait que les appelants avaient protesté lors de la notification des précédentes résiliations du bail à l'adresse des locaux loués et que les pouvoirs de A_____ n'avaient pas été communiqués en 2018 à l'intimé.

Cette argumentation ne peut pas être suivie, dès lors que les appelants ont expressément mentionnés dans leurs écritures introductives d'instance qu'ils avaient relevé la prétendue violation de l'élection de domicile par l'intimé lors d'une procédure en contestation du congé et que les pouvoirs conférés à A_____ par E_____ avaient été communiqués à l'intimé. Celui-ci a expressément contesté ce dernier point en première instance. Ainsi, les appelants ont fautivement omis de produire des pièces éventuellement pertinentes avant la clôture de la procédure de première instance. Ils ne sont pas légitimés à réparer cette omission en deuxième instance.

Par ailleurs, les appelants ne peuvent pas être suivis lorsqu'ils invoquent une violation de la maxime inquisitoire applicable. En effet, *a fortiori* comparant par avocat, il leur incombait de produire toutes les pièces utiles, dès qu'il leur était possible de le faire.

Les pièces nouvelles en question sont donc irrecevables.

1.5.3 L'intimé produit en appel un chargé comprenant des pièces figurant déjà au dossier et des pièces nouvelles, mais dont la date est antérieure à la clôture de la procédure de première instance.

Aucune explication n'est fournie sur la justification de l'introduction de ces faits nouveaux, ainsi que des pièces nouvelles, que l'intimé n'évoque d'ailleurs pas dans ses écritures.

Ces faits et ces pièces sont donc irrecevables.

-
2. Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir retenu que la notification des congés pouvait intervenir à l'adresse des locaux loués. De surcroît, les irrégularités formelles et matérielles des avis de résiliation les rendaient nuls.

2.1

2.1.1 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. 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; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2; ATF 118 II 42 consid. 3; ATF 107 II 189 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.1).

La résiliation du bail est une déclaration 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 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 137 III 208 consid. 3.1.2; 143 III 15 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.1).

2.1.2 A teneur de l'art. 266l CO, le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit (al. 1). 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 (al. 2).

Selon l'art. 9 al. 1 OBLF, la formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l, al. 2, CO doit indiquer : la chose louée sur laquelle porte le congé (let. a); la date à laquelle le congé sera effectif (let. b); le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande (let. c); les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et de-mander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO; let. d); la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu (let. e).

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, en vertu de 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 (art. 271-273 CO).

La formule officielle utilisée pour la signification d'un congé doit bien évidemment être celle qui est en vigueur à ce moment-là. Si une ancienne formule agréée a été employée, il y a lieu de déterminer les conséquences de cette irrégularité en fonction du but visé par l'obligation d'user de la formule officielle en vigueur (cf., à propos de la formule officielle pour la notification du loyer initial, ATF 137 III 547 consid. 2.3; ATF 121 III 56 consid. 2c). En effet, sous peine de tomber dans le formalisme excessif, l'ancienne formule agréée ne doit entraîner la nullité du congé que si elle ne contient pas les mêmes informations que la formule actuelle, en tant qu'elles sont exigées par l'art. 266l al. 2 CO et l'art. 9 al. 1 OBLF (ATF 121 III 214 consid. 3b; 140 III 244 consid. 4.1).

2.1.3 Sauf convention contraire, la notification du congé doit avoir 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). Si le bailleur ne dispose d'aucune information lui permettant de déterminer le lieu où le destinataire peut être atteint, la communication peut se faire à la dite adresse, puisque le dépôt dans la boîte aux lettres signifie que le pli entre dans la sphère d'influence du locataire. 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. Dans ce cas, le bailleur qui sait que le locataire n'est pas atteignable à l'adresse du bail mais à une autre adresse de notification et que cette adresse lui a été communiquée par le locataire, commet en règle générale un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) s'il se prévaut néanmoins d'une notification à l'adresse du bail. En l'absence de circonstances particulières, il s'agit de procéder à une interprétation objective des déclarations de volonté, selon le principe de la confiance (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2011 du 2 mai 2011 consid. 3; Bail et notification viciée, in: Newsletter Bail.ch juillet 2011; arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.2; BOHNET, DB 2011 p. 27).

2.1.4 Le Tribunal fédéral admet qu'un bailleur puisse notifier simultanément un congé anticipé et un congé ordinaire, en précisant que le second n'est donné que pour le cas où le premier serait inefficace (ATF 137 III 389 consid. 8.4.2; LACHAT et al., *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., 2019, n. 1.9 p. 868). Selon la doctrine, le bailleur doit exprimer clairement sa volonté de notifier en même temps deux résiliations : le locataire doit comprendre aisément qu'il reçoit simultanément deux congés et qu'il peut s'opposer à l'un et à l'autre. Une partie de la doctrine recommande l'envoi de deux correspondances séparées, l'une se référant à l'autre, accompagnées chacune d'un formulaire officiel. En outre, les deux résiliations doivent être envoyées simultanément (LACHAT, *ibidem*). Une autre partie de la

doctrine considère que les deux résiliations peuvent figurer sur le même formulaire ou le même courrier, mais que la manifestation de volonté d'exercer un congé subsidiaire doit être claire (BOHNET / DIETSCHY, Commentaire pratique - Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd. 2017, n. 45 ad art. 266a CO).

2.2

2.2.1 En l'espèce, il faut déterminer d'abord si la notification des deux avis de résiliation est régulière sous l'angle de l'adresse de notification employée par l'intimé.

Les appelants invoquent en premier lieu des élections de domicile opérées par la défunte à l'adresse de l'étude de leur conseil, lui-même membre de l'hoirie. Or, la défunte a seulement signé une procuration d'avocat portée à la connaissance de l'intimé, laquelle ne contient pas d'élection de domicile. Il n'est pas démontré que la seconde procuration a été portée à la connaissance de l'intimé. Par ailleurs, si la défunte a élu domicile chez son fils avocat durant les procédures judiciaires, rien n'indique que dite élection de domicile s'étendait au-delà de la fin de celles-ci et qu'elle impliquait que tous les courriers ultérieurs devaient y être adressés. Aucun élément ne permet donc de procéder à une interprétation subjective ou objective des manifestations de volonté des parties dans ce sens.

Les appelants invoquent ensuite que l'intimé utilisait les coordonnées de A_____ pour communiquer - uniquement par courriels - au sujet du bail. Ils admettent cependant qu'aucune résiliation, ni communication d'importance - qui aurait nécessité l'usage du pli recommandé - concernant le bail n'a été adressée directement à A_____. Par ailleurs, l'utilisation d'une adresse électronique de correspondance est différente de la correspondance postale. Toutes les résiliations antérieures ont été expédiées à l'adresse des locaux loués, ce qui n'est pas contesté. Certes, la défunte s'était opposée, dans le cadre d'une procédure de contestation du congé, à l'utilisation de cette adresse en invoquant une élection de domicile, mais il ne ressort pas des décisions judiciaires rendues que son opposition était fondée quant à ce motif.

Enfin, les appelants reconnaissent avoir déclaré à l'intimé que leur parente se rendait régulièrement chez elle, malgré son transfert dans un EMS. Il n'est pas démontré que les appelants auraient communiqué l'adresse de ce nouveau lieu de vie à l'intimé. L'argument selon lequel l'intimé aurait dû effectuer des recherches dans les fichiers du contrôle des habitants n'est pas convaincant : en effet, il incombait à la locataire de prouver avoir communiqué sa nouvelle résidence à son bailleur, ce qu'elle n'a pas fait.

En résumé, il n'existait pas d'élection de domicile valablement communiquée à l'intimé, celui-ci n'ayant pas utilisé régulièrement une autre adresse de correspondance postale et n'ayant pas été informé d'un changement de domicile de la locataire.

Que l'intimé ait exprimé des soupçons selon lesquels la locataire ne résidait pas en réalité à l'adresse des locaux loués et qu'il ait voulu vérifier qu'elle y résidait en lui adressant les résiliations ne sont pas des circonstances qui apparaissent comme un aveu permettant de déduire qu'il savait que ses courriers ne pouvaient pas être valablement réceptionnés dans le délai de garde. Il a en effet expressément déclaré qu'il s'agissait uniquement de soupçons fondés sur des dires de voisins et sur ses impressions, contredits par les dires de A_____. Cela ne suffit pas à retenir qu'il savait que ses plis recommandés n'atteindraient pas la personne intéressée à temps.

Au contraire, on constate que la locataire nonobstant son absence, dont il n'est pas aisé de déterminer si elle était définitive, a omis de détourner son courrier vers une adresse relevée régulièrement, et que ses successeurs ne peuvent que subir les conséquences de cette négligence.

Ainsi, les notifications sont valablement intervenues à une adresse valable de sorte que, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, l'action en contestation du congé a été introduite tardivement, la computation du délai opérée par l'instance précédente n'étant pas remise en cause.

2.2.2 Les appelants se prévalent ensuite de la nullité des résiliations, invocable en tout temps.

Le fait que l'intimé ait, prétendument et ce qui n'est pas démontré, mentionné une adresse inexacte sur le formulaire officiel n'est pas de nature à entraîner la nullité du congé, dès lors que cette indication ne figure pas parmi les éléments essentiels et prévus par la loi du formulaire officiel de congé. Cette indication, même à supposer qu'elle fût erronée, n'est pas de nature à empêcher les ayants droit d'agir en contestation en temps utile. Il serait donc excessivement formaliste de considérer le congé nul pour cette raison.

Il n'en va pas différemment du fait que les deux congés ont été glissés dans la même enveloppe. Au vu des circonstances, le pli n'ayant pas même été retiré, l'argumentation des appelants selon laquelle cette situation aurait pu léser leur droit de contestation ne peut être suivie. De toute manière, ils ont introduit deux actions séparées et ont parfaitement compris le rapport de subsidiarité entre les deux congés. La forme de la notification est donc conforme au droit.

Les appelants discutent enfin les motivations des congés notifiés. L'argumentation y relative n'a sa place que dans une action en annulation, mais non lors d'un examen d'une éventuelle nullité.

Il s'ensuit que les congés ne sont pas nuls, ni, d'ailleurs, inefficaces.

Les griefs des appelants seront donc rejetés et le jugement entrepris confirmé sur ces points.

3. Les appelants demandent une prolongation du bail.

3.1 Le délai pour requérir une prolongation de bail est de 30 jours dès la réception du congé s'il s'agit d'un bail de durée indéterminée; il est de 60 jours avant l'expiration d'un bail de durée déterminée (art. 273 al. 2 let. a et b CO).

Selon l'art. 255 CO, le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue. Les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée.

3.2 En l'espèce, le demande de prolongation de bail a été formulée dans la requête déposée en conciliation le 23 avril 2019.

Au vu des considérations qui précèdent concernant la notification du congé et dès lors que le contrat de bail était de durée indéterminée (durée minimale tacitement prolongée, sauf résiliation), la demande de prolongation est tardive, car déposée en conciliation plus de 30 jours après le 22 février 2019. C'est donc à juste titre que les premiers juges ont déclaré irrecevables également les conclusions en prolongation de bail.

En toute hypothèse, la demande serait infondée, dans la mesure où aucun besoin réel d'un membre de l'hoirie n'est établi, ni même allégué.

- 4.** Compte tenu de l'issue du litige, il est superflu d'examiner la question de la qualité pour agir des appelants, soulevée par l'intimé pour la première fois en appel.
- 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 (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 10 mai 2021 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/215/2021 rendu le 12 mars 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9012/2019.

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, Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.