



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3252/2021

ACJC/1367/2021

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 25 OCTOBRE 2021**

Entre

Monsieur A_____ **et Madame B**_____, domiciliés _____ (Fribourg), appelants et recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 avril 2021, comparant tous deux par Me Oana STEHLE HALAUCESCU, avocate, rue de la Tour 2, 1205 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

Monsieur C_____, domicilié _____ [GE], intimé, comparant par Me Cyril AELLEN, avocat, rue du Rhône 118, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.10.2021.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/393/2021 du 27 avril 2021, reçu par les parties le 11 mai 2021, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement n° _____ de 6 pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève et la cave n° _____ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2) déclaré la requête irrecevable pour le surplus (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies et que A_____ et B_____ (ci-après : les A_____/B_____ ou les locataires) n'avaient pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. C_____ (ci-après : le bailleur) était ainsi fondé à donner congé, ce qu'il avait fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO. A cet égard, les A_____/B_____ n'avaient pas établi ni même allégué avoir informé la régie de leur domicile fribourgeois et les mises en demeure qui leur avaient été envoyées à l'adresse de l'objet loué avaient été valablement notifiées en application de l'art. 57 des conditions générales et règles et usages locatifs faisant partie intégrante du bail, même si les plis n'avaient pas été retirés. En outre, quand bien même les congés avaient été envoyés à l'adresse de l'arcade exploitée par D_____ SARL, ceux-ci avaient bien été reçus par les A_____/B_____, ainsi que cela ressortait du courrier électronique de leur mandataire du 12 novembre 2020. En continuant à occuper les locaux, les locataires violaient l'art. 267 al. 1 CO qui prévoyait l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Aussi, il convenait de faire droit à la requête tendant à l'évacuation des locataires, de même qu'aux mesures d'exécution requises par le bailleur.

- B. a.** Par acte expédié le 21 mai 2021 à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice (ci-après : la Cour), les A_____/B_____ ont formé appel, respectivement recours contre ce jugement, dont ils ont sollicité l'annulation du chiffre 1 du dispositif, sur appel, et du chiffre 2 du dispositif, sur recours. Cela fait, ils ont conclu, principalement, à ce que la requête en cas clair formée par C_____ soit déclarée irrecevable et, subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Ils ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

b. Par arrêt du 3 juin 2021, la Cour a constaté que la requête des A_____/B_____ tendant à suspendre le caractère exécutoire du jugement attaqué était dépourvue d'objet, l'appel ayant un effet suspensif automatique de par la loi.

c. Dans sa réponse du 7 juin 2021, C_____ a conclu au rejet de l'appel, respectivement du recours, et à la confirmation du jugement entrepris.

Il a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

d. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

Les A_____/B_____ ont conclu à l'irrecevabilité des allégués et moyens de preuve nouveaux invoqués par C_____. Celui-ci a conclu à ce que les locataires soient condamnés à une amende disciplinaire selon l'art. 128 al. 3 CPC.

e. La cause a été gardée à juger le 28 juillet 2021, ce dont les parties ont été avisées le même jour.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 17 octobre 2016, C_____, en qualité de bailleur, et les époux A_____ et B_____, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement n° _____ de 6 pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____ [GE], et de la cave n° _____ qui en dépend. La gérance de l'immeuble est assurée par E_____ (ci-après : la régie).

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} novembre 2016 au 31 octobre 2021, renouvelable ensuite de cinq ans en cinq ans.

Les Conditions générales et règles et usages locatifs (édition 2010) (ci-après : CG) font partie intégrante du contrat.

Selon l'art. 1 CG, le loyer et les charges sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.

Aux termes de l'art. 57 CG, "toute communication ou notification du bailleur au locataire, relative à l'exécution et à l'application du bail, lui est valablement adressée aux locaux loués ou à l'adresse indiquée dans le bail. Est également valable toute communication ou notification du bailleur qui atteint le locataire à une autre adresse".

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 29'340 fr. (2'445 fr. par mois) et la provision pour charges à 3'000 fr. (250 fr. par mois).

b. Depuis le 22 septembre 2016, A_____ est locataire, solidairement avec D_____ SARL, société dont il est l'associé-gérant, d'une arcade située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue 1_____ à Genève. Le contrat de bail y relatif a également été conclu avec C_____ en qualité de bailleur.

c. Depuis le mois de septembre 2019, les locataires sont domiciliés dans le canton de Fribourg.

Le 4 novembre 2019, par courriers séparés envoyés à chacun des A_____/B_____ à l'adresse de leur domicile à Fribourg (route 2_____ [no.] _____, [code postal] G_____ [FR]), la régie a sommé les locataires de mettre un terme à la sous-location de l'appartement de l'avenue 1_____, faute de quoi le bail serait résilié avec effet immédiat conformément à l'art. 257f CO.

Par courrier du 12 novembre 2019 - mentionnant comme adresse postale celle de l'appartement loué - A_____ a répondu en ces termes à la régie : "il est de mon intention de conserver la titularité du bail car malgré mon déplacement sur le canton de Fribourg pour des motifs professionnels, rien n'indique que l'ensemble de la famille et moi-même voudrions y rester à long terme. Actuellement, j'ai toujours l'adresse de ma société ainsi que de l'activité au 1_____ à Genève. A l'avenir si changement d'avis il y aura, je ne manquerai pas de vous faire savoir au préalable y compris pour ce qu'il est de la résiliation du bail".

d. Par courriers recommandés du 16 septembre 2020, envoyés sous plis séparés à chacun des A_____/B_____ à l'adresse de l'objet loué, le bailleur a mis les locataires en demeure de lui régler le montant de 5'460 fr., à titre d'arriérés de loyers et charges pour les mois d'août et septembre 2020 (4'890 fr. + 500 fr.) et de frais administratifs (20 fr. de frais de rappel + 50 fr. de frais de mise en demeure), et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le contrat de bail conformément à l'art. 257d CO.

Les locataires n'ont pas retiré les plis recommandés leur étant destinés, malgré les avis de retrait déposés dans la boîte aux lettres le 18 septembre 2020.

e. Le 28 septembre 2020, soit dans le délai comminatoire, les A_____/B_____ ont effectué un versement de 2'695 fr.

f. Le 16 octobre 2020, l'appartement loué a été détruit dans un incendie.

g. Considérant que la somme réclamée selon l'avis comminatoire du 16 septembre 2020 n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiels du 3 novembre 2020, envoyés sous plis recommandés séparés à chacun des A_____/B_____ à l'adresse de l'objet loué, résilié le bail pour le 31 décembre 2020.

Ces plis sont revenus avec la mention "le destinataire est introuvable à l'adresse indiquée" et ont été réexpédiés à l'adresse de l'arcade du rez-de-chaussée, "p.a. D_____ SARL, Avenue 1_____, 1203 Genève". Ils ont été retirés au guichet postal le 10 novembre 2020.

h. Par courrier électronique du 12 novembre 2020, F_____, intervenant en qualité de "représentant commercial de la famille A_____/B_____", s'est référé à la résiliation du 3 novembre 2020 et a relevé que dans la mesure où l'appartement avait été totalement détruit dans l'incendie du 16 octobre 2020, un état des lieux de sortie s'avérait "délicat". Par ailleurs, selon les informations en sa possession, le loyer était payé jusqu'au 30 septembre 2020. Il précisait d'ores et déjà que la famille A_____/B_____ allait déposer une requête en annulation du congé devant la juridiction des baux et loyers.

i. Par requête du 19 novembre 2020 formée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et mentionnant l'adresse de l'appartement loué, les A_____/B_____ ont sollicité l'annulation du congé, exposant que le loyer était à jour au 30 septembre 2020 et que l'appartement était devenu inutilisable depuis l'incendie du 16 octobre 2020, de sorte qu'ils demandaient "la suspension de paiement du loyer dès cette date".

Cette procédure, enregistrée sous le numéro de cause C/3_____/2020, est actuellement pendante devant le Tribunal.

j. Par requête en protection des cas clairs formée le 19 février 2021 devant le Tribunal, C_____ a requis l'évacuation des A_____/B_____ des locaux loués, les locataires devant lui restituer toutes les clés de l'appartement et de sa dépendance, ainsi que le prononcé de mesures d'exécution directe de cette décision.

En annexe à la requête, le bailleur a produit un décompte de paiement des loyers établi par la régie le 15 janvier 2021 et adressé aux locataires à la route 2_____ [no.] _____, [code postal] G_____ [FR].

k. Lors de l'audience de débats du 27 avril 2021, C_____, représenté par son conseil, a persisté dans ses conclusions, exposant que le dernier versement effectué par les locataires l'avait été le 11 novembre 2020 à hauteur de 2'695 fr.

Le conseil des A_____/B_____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête, au motif que les conditions du cas clair au sens de l'art. 257 CPC n'étaient pas remplies. Les locataires étaient domiciliés dans le canton de Fribourg depuis septembre 2019, mais A_____ avait continué à occuper l'appartement avec un de ses collaborateurs. La notification de l'avis comminatoire et de l'avis de résiliation était viciée, dans la mesure où ces avis avaient été expédiés à l'adresse du bail alors que B_____ était domiciliée à Fribourg, ce que le bailleur savait. L'adresse

fribourgeoise des locataires figurait sur le décompte de la régie du 15 janvier 2021 (cf. supra let. j). Les A_____/B_____ étaient à jour dans le paiement des loyers à l'échéance du délai comminatoire, mais ils n'étaient pas en mesure de l'établir car les pièces pertinentes avaient été détruites dans l'incendie du 16 octobre 2020. Depuis lors, l'appartement était vide puisqu'inhabitable. A_____ a déclaré qu'il ne savait plus quand les loyers d'août et septembre 2020 avaient été payés.

Le conseil du bailleur a précisé que les travaux de remise en état de l'appartement, qui avaient débuté fin octobre-début novembre 2020, étaient en cours d'exécution. Lors de l'envoi des avis comminatoires, la régie n'avait pas connaissance du domicile fribourgeois des locataires. Les loyers n'étaient déjà plus payés avant l'incendie, étant précisé que tous les paiements effectués par les locataires avaient été comptabilisés par la régie.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

- 1. 1.1** La Chambre des baux et loyers de la Cour connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du juge de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

- 1.2 1.2.1** 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).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF

144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'occurrence, les appelants remettent en cause le prononcé de l'évacuation, au motif que le bail n'aurait pas été résilié valablement selon l'art. 257d CO. Eu égard au montant du loyer de 2'695 fr. par mois, charges comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (2'695 fr. x 12 mois x 3 ans), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2.2 Le délai d'appel est de 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 CPC) applicable notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

Interjeté dans le délai précité et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.2.3 Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

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).

1.3 La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation. Dans le cadre d'un recours, la cognition de la Cour est limitée à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

Interjeté dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

1.4 L'appel et le recours, formés contre la même décision, seront traités ensemble dans le présent arrêt (art. 125 CPC).

2. Les parties ont formulé des allégués nouveaux et produit des pièces nouvelles.

2.1 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).

La jurisprudence du Tribunal fédéral prévoit que si le premier juge éconduit la partie requérante en application de l'art. 257 al. 3 CPC, au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, quand bien même ces pièces seraient recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420 du 7 novembre 2012 consid. 5; JEANDIN, CR CPC, 2^{ème} éd. 2019, n. 9b ad art. 317 CPC).

2.2 Les allégués et pièces nouveaux invoqués devant la Cour l'ont été en l'espèce non par la partie qui était requérante devant le Tribunal, mais par les parties citées. La jurisprudence susvisée ne prévoit pas de restrictions qui empêcheraient la partie citée de se prévaloir de nova aux conditions de l'art. 317 CPC.

Contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, les appelants ont valablement allégué en première instance que le bailleur, respectivement la régie, étaient informés de leur adresse fribourgeoise à l'époque de la notification des avis comminatoires, ce qui ressort du procès-verbal d'audience du 27 avril 2021. Devant la Cour, les appelants ont complété cet allégué et produit des pièces nouvelles s'y rapportant, à savoir la réponse de l'intimé du 29 avril 2021 dans la cause C/3_____/2020, ainsi que des courriers annexés à cette écriture. Ils ont exposé que de nombreux documents, dont les courriers précités, avaient été détruits dans l'incendie du 16 octobre 2020, de sorte qu'ils n'avaient pas pu s'en prévaloir plus tôt.

Compte tenu de ces explications et du fait que la réponse du 29 avril 2021 est postérieure au prononcé du jugement attaqué, les pièces nouvelles produites par les appelants sont recevables, de même que les allégués qu'elles contiennent, ce qui n'est pas contesté.

Les allégués et titres nouveaux dont se prévaut l'intimé sont également recevables, dans la mesure où ils se rapportent directement aux nova invoqués par les appelants.

- 3.** Les appelants font grief au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC. Ils soutiennent que le bail n'a pas été résilié valablement, au motif que l'avis comminatoire et le congé ont été notifiés aux locataires - en particulier à B_____ - à l'adresse de l'objet loué et non à l'adresse de leur domicile à Fribourg, pourtant connue de la régie.

3.1 Aux termes de l'art. 257 al.1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2).

3.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins 30 jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation prévue à l'art. 257d al. 1 CO lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d).

La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur a réclaté au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (ATF 140 III 591 consid. 1). L'annulation du congé doit rester une *ultima ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine*; 141 III 262 consid. 3.2 *in fine*).

3.3 La résiliation est une manifestation de volonté sujette à réception. Elle doit donc parvenir dans la sphère de puissance de son destinataire pour pouvoir déployer des effets. Aussi, le congé qui n'est pas envoyé ou celui qui n'est jamais reçu est ainsi logiquement nul. Les mêmes conclusions doivent être retenues pour le congé mal adressé, pour autant qu'il ne parvienne pas non plus à son destinataire. L'erreur d'adressage consistera par exemple à l'envoi du congé à un tiers, voire à un autre locataire. Il se peut que l'adresse utilisée ne soit pas la bonne (en principe, pour les personnes physiques, le courrier est expédié au domicile; il est toutefois usuellement admis que les correspondances en relation avec le bail, destinées au locataire, se font à l'adresse des locaux loués; cf. infra consid. 3.4). Il est cependant clair que même mal adressé, un pli qui parviendrait tout de même à son destinataire originel déploiera pleinement ses effets (MONTINI, Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2017, n. 30 et 32 ad art. 266o CO).

Si l'agent postal n'a pas pu remettre effectivement une lettre recommandée au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi 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. Cette conception est approuvée par la doctrine majoritaire s'agissant de la notification d'une résiliation de bail à loyer (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2).

Dans deux cas en matière de bail, la jurisprudence du Tribunal fédéral a dérogé à la théorie de la réception absolue. Il s'agit de la communication, par pli recommandé, de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO et de celle de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO. Pour ces deux éventualités, à l'instar de ce qui prévaut pour les délais de procédure (cf. art. 138 al. 3 CPC), 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 sept jours, le septième et dernier jour de ce délai. Cette théorie de la réception est dite relative (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3).

Une tentative de notification n'est toutefois valable que si son destinataire devait s'attendre, avec une certaine probabilité, à recevoir une communication de l'autorité ou d'une partie contractante (ATF 119 V 89 consid. 4b p. 94). Le Tribunal fédéral a notamment retenu que le locataire qui est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer doit s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.3).

3.4 En principe, les correspondances entre parties au bail doivent intervenir à l'adresse de notification mentionnée sur le bail. Faute de mention ou circonstance particulière, l'adresse de l'objet loué comme habitation ou locaux commerciaux peut généralement être retenue comme lieu de notification, compte tenu d'une interprétation objective des déclarations de volonté des parties selon le principe de la confiance. L'acte est en effet réputé notifié en matière conventionnelle lorsqu'il entre dans la sphère d'influence du destinataire (demeure ou domicile professionnel), qu'il lui soit remis ou déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale. Lorsque le destinataire n'est plus atteignable à l'adresse mentionnée sur le bail, si l'auteur de l'acte ne dispose d'aucune information lui permettant de déterminer le lieu où le destinataire peut être atteint, la communication peut se faire à ladite adresse, puisque le dépôt dans la boîte aux lettres signifie que le pli entre dans la sphère d'influence du locataire. En revanche, si le bailleur sait le locataire absent et connaît avec précision le lieu où il peut être atteint (suite à une information de sa part ou de toute autre manière), c'est à ce lieu que la notification doit intervenir. A défaut, le bailleur qui se prévaudrait d'une notification dans de telles circonstances abuserait de son droit (art. 2 al. 2 CC) (BOHNET, Bail et notification viciée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2011 du 2 mai 2011), Newsletter Bail.ch, juillet 2011).

3.5 A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose louée (art. 267 al. 1 CO), c'est-à-dire en rétrocéder la possession, ce qui implique la remise effective, complète et définitive des locaux au bailleur. Pour les choses immobilières, le locataire rendra au bailleur, s'ils existent, les moyens d'en assumer la maîtrise (clés, code d'un système électronique de verrouillage de la porte). En d'autres termes, le locataire ne peut pas se contenter de laisser les lieux vides et inoccupés: il doit rendre les clés au bailleur; ce n'est qu'alors qu'il aura restitué les locaux et renoncé à en assumer l'usage et la possession (LCHAT/RUEBLI, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 1032 et les références citées).

3.6 En l'espèce, il n'est pas contesté que le loyer, charges comprises, était payable par mois d'avance en vertu des conditions générales applicables au contrat de bail. Les appelants admettent par ailleurs qu'ils se trouvaient en retard dans le paiement des mensualités d'août et septembre 2020 lorsque la sommation leur a été adressée (le 16 septembre 2020) et ils ne contestent plus devant la Cour que la mensualité de septembre 2020 n'a pas été acquittée dans le délai comminatoire. En tout état, ils n'ont produit aucune pièce propre à démontrer que la régie aurait omis de comptabiliser un versement opéré dans le délai comminatoire (le cas échéant après avoir effectué les recherches utiles auprès de la Poste dans l'hypothèse où les justificatifs de paiement auraient été détruits dans l'incendie du 16 octobre 2020).

Les appelants remettent en cause la validité des avis comminatoires, au motif que ceux-ci ont été expédiés à l'adresse de l'objet loué, de sorte que l'appelante, qui était domiciliée à Fribourg depuis septembre 2019, n'avait pas reçu la mise en demeure. A teneur du suivi des envois de la Poste, les appelants ont été invités à retirer les plis recommandés contenant les sommations le 18 septembre 2020, le délai de garde venant à échéance le 25 septembre 2020. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, les appelants - qui avaient accumulé un retard d'une quinzaine de jours dans le paiement des mensualités d'août et septembre 2020 - devaient s'attendre à recevoir une mise en demeure au sens de l'art. 257d al. 1 CO. Il est par ailleurs constant que l'intimé était autorisé, conformément à l'art. 57 CG, à expédier aux locataires "toute communication ou notification [...] relative à l'exécution et à l'application du bail" à l'adresse de l'objet loué. La régie était certes informée du fait que les appelants étaient domiciliés à Fribourg depuis l'automne 2019. Toutefois, il ressort des pièces produites qu'après avoir reçu une sommation à leur adresse fribourgeoise, les appelants ont expressément prié la régie, par courrier recommandé du 12 novembre 2019, de continuer à leur écrire à l'adresse du bail, au motif que la famille n'était pas sûre de rester à Fribourg et que l'appelant continuait d'exercer ses activités à l'avenue 1_____ à Genève. Les locataires ayant clairement signifié à la régie qu'ils continuaient à être atteignables à leur adresse genevoise, en dépit du déménagement de la famille à Fribourg, l'intimé était fondé à leur notifier les avis comminatoires à l'adresse du bail, en conformité avec l'art. 57 CG. Dans ces circonstances, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les mises en demeure avaient été valablement notifiées aux appelants le 25 septembre 2020, à l'échéance du délai de garde de sept jours.

Les mêmes considérations sont transposables aux avis de résiliation du bail du 3 novembre 2020. A teneur du suivi des envois de la Poste, les plis recommandés contenant ces avis ont été distribués au guichet postal le 10 novembre 2020. Il est manifeste que les congés - dont il n'est pas contesté qu'ils respectent les exigences de forme posées aux art. 266l CO ss - sont bien parvenus à leurs destinataires, puisque le représentant commercial de la famille A_____/B_____ a confirmé la réception du congé par courriel du 12 novembre 2020 et que les appelants ont

contesté la résiliation de leur bail devant la juridiction des baux et loyers le 19 novembre 2020.

Les conditions formelles et matérielles de l'art. 257d CO ont ainsi été respectées et rien ne permet de retenir que l'intimé aurait contrevenu aux règles de la bonne foi en résiliant le bail. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a retenu que le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC et qu'il a prononcé l'évacuation des appelants. Le chiffre 1 du dispositif du jugement sera dès lors confirmé.

Contrairement à ce que soutiennent les locataires dans leur réplique - grief qui est irrecevable faute d'avoir été soulevé dans le délai l'appel (cf. ATF 135 I 19 consid. 2.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_394/2017 du 19 décembre 2018 consid. 2.3 et 5A_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.2) - le fait que l'appartement loué est inoccupé depuis l'incendie du 16 octobre 2020 ne saurait faire obstacle au prononcé de l'évacuation. Il est en effet évident que les appelants n'ont pas renoncé à l'usage de la chose louée, puisqu'ils contestent la validité du congé, qu'ils ont refusé de procéder à un état des lieux de sortie (cf. EN FAIT let. C.h) et qu'ils n'allèguent pas avoir restitué les clés de l'appartement et de sa dépendance au bailleur.

4. Les locataires reprochent au Tribunal d'avoir refusé de leur octroyer un sursis humanitaire.

4.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 et ss CPC).

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en prévoyant que le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties.

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité". Sont notamment des motifs de ce genre la

maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, le grand âge ou la situation modeste de l'expulsé. En revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/269/2019 du 25 février 2019 consid. 3.1; ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.1; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1991 p. 30 et les références citées).

Le juge ne peut pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès. Le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 précité consid. 7; 4A_389/2017 du 26 septembre 2017 consid. 8; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

4.2 En l'occurrence, le Tribunal a prononcé l'évacuation immédiate des locataires, au motif que l'objet loué n'était plus habité depuis l'incendie survenu le 16 octobre 2020, de sorte qu'un sursis humanitaire ne se justifiait pas.

Cette appréciation ne peut qu'être confirmée. Les locataires admettent en effet qu'ils disposent d'un logement à Fribourg, où ils sont domiciliés depuis septembre 2019, et que l'appartement loué est inoccupé depuis plusieurs mois.

Le recours sera dès lors rejeté et le jugement attaqué entièrement confirmé.

- 5.** Selon l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus.

En l'espèce, si les locataires voient leur appel et leur recours rejetés, il ne saurait toutefois leur être reproché d'avoir usé de mauvaise foi ou de procédés téméraires. Il n'y a donc pas lieu de leur infliger une amende disciplinaire.

- 6.** 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 21 mai 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/393/2021 rendu le 27 avril 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3252/2021-7-SE.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI et Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie RAPP

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

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