

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9338/2012

ACJC/1205/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 7 OCTOBRE 2013**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 janvier 2013, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

d'une part,

et

**SOCIETE IMMOBILIERE ROUTE B**\_\_\_\_\_, sise route B\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (Genève), intimée, comparant par Me Alexandre Montavon, avocat, rue François-Bellot 6, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.10.2013.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par contrat de bail à loyer signé le 1<sup>er</sup> mai 2004, la SI ROUTE B\_\_\_\_\_ a loué à A\_\_\_\_\_ un local en sous-sol d'une surface de 60 m<sup>2</sup> environ dans l'immeuble sis 163, route B\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (Genève), pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2004 au 30 avril 2005, renouvelable tacitement d'année en année, pour un loyer de 450 fr. par mois.
- B.** Par courrier du 10 avril 2012, la bailleuse a signifié au locataire son congé pour le 30 juin 2012 au motif que les locaux devaient être fermés, car ne répondant plus aux prescriptions légales applicables à Genève en matière de sécurité. Ce courrier n'était pas accompagné d'un avis officiel de résiliation.
- C.** Par pli recommandé du 16 avril 2012, la bailleuse a fait parvenir au locataire un avis officiel de résiliation du bail, non daté et non signé, pour le 30 avril 2013. Cet avis était accompagné de deux courriers datés du 16 avril 2012 et signés.

Le premier courrier précisait que cet avis annulait et remplaçait le précédent, compte tenu de l'erreur de secrétariat y figurant. Le second reprenait les explications du courrier du 10 avril 2012 sur les raisons de la fermeture des locaux.

- D.** Le 18 avril 2012, la bailleuse a fait parvenir, par pli simple, au locataire une version datée et signée de l'avis officiel de résiliation pour l'échéance du 30 avril 2013. Le courrier d'accompagnement précisait que cet avis annulait et remplaçait celui, non signé, qui était annexé au courrier du 16 avril 2012.
- E. a.** Par requête du 10 mai 2012, déclarée non conciliée le 5 juillet 2012 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 10 juillet 2012, le locataire, agissant en personne, a conclu à l'annulation du "congé du 16 avril 2012" et, subsidiairement, à une prolongation du bail de six ans. Devant le Tribunal, le locataire, représenté par l'ASLOCA, a ajouté à ses précédentes conclusions celle, principale, en constatation de la nullité du congé.
- b.** Dans son mémoire de réponse du 5 octobre 2012, la bailleuse a conclu au déboutement du locataire de toutes ses conclusions.

Elle a simultanément produit des pièces dont une copie du courrier du 18 avril 2012.

**c.** A l'audience de comparution personnelle des parties du 26 novembre 2012, le locataire a indiqué avoir reçu un premier courrier de résiliation qui n'était pas accompagné d'un avis officiel, puis un deuxième courrier avec un avis officiel mais qui n'était pas signé. Il a déclaré ne pas être certain d'avoir reçu ou non le pli du 18 avril 2012 en raison de la quantité de courriers reçus, mais a affirmé

catégoriquement ne pas avoir vu d'avis officiel signé. Il a précisé que la contestation du "congé du 16 avril 2012" valait également pour celui, daté et signé, prétendument envoyé le 18 avril 2012, dans l'hypothèque où la bailleresse prouvait son envoi.

**d.** Lors des plaidoiries finales du 17 décembre 2012, la bailleresse a indiqué ne pas avoir la preuve de l'envoi du courrier par pli simple du 18 avril 2012, mais qu'un autre locataire, représenté par le même avocat, avait reçu un courrier identique également envoyé par pli simple à cette date. Elle a également soulevé que le locataire n'avait jamais prétendu avant l'audience du 26 novembre 2012 ne pas avoir reçu cet envoi et le congé, signé, daté du 16 avril 2012 qu'il contenait.

**e.** Par jugement du 25 janvier 2012, communiqué pour notification aux parties le 28 janvier suivant, le Tribunal, se limitant à statuer sur le principe de la validité formelle du congé, a constaté que le congé notifié le 16 avril 2012 et daté du 16 avril 2012, non signé, signifié au locataire pour le 30 avril 2013 était valable à la forme (ch. 1 du dispositif), a ordonné la suite de l'administration des preuves (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

**F. a.** Par acte déposé le 28 février 2013 au greffe de la Cour de justice, le locataire appelle du jugement précité, concluant à son annulation et à ce que la Cour constate la nullité du congé notifié le 16 avril 2012.

**b.** Par mémoire de réponse du 18 avril 2013, la bailleresse conclut à la confirmation du jugement et à la constatation du caractère téméraire, dilatoire et abusif de l'appel et au prononcé d'une sanction disciplinaire adéquate.

**c.** Par écriture spontanée du 13 mai 2013, le locataire conclut au déboutement de la bailleresse de toutes ses conclusions.

**d.** Les parties ont été informées par plis du 25 avril 2013 du greffe de la Cour de la mise en délibération de la cause.

**G.** L'argumentation des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile à la solution du litige.

## **EN DROIT**

**1. 1.1.** L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Les décisions incidentes sont des décisions qui ne mettent pas fin au procès, mais tranchent une question qui pourrait entraîner cette fin s'il était statué en sens inverse. Seule une décision dont le renversement par l'autorité de recours mettrait fin au procès est incidente au sens précité et cette condition doit être réalisée pour que la décision en question puisse toujours être sujette à un appel ou recours immédiat sans être finale ou provisionnelle au sens des art. 308 al. 1 et 319 let. a CPC (TAPPY, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN [éd.], 2011, n° 3 et 7 ad art. 237 CPC).

En l'espèce, le jugement attaqué n'a pas mis fin à la procédure puisque les premiers juges ont réservé la question de l'annulation du congé. Par ailleurs, le renversement de cette décision par le Cour permettrait de mettre fin au procès puisque le congé serait alors nul.

Ce jugement constitue dès lors une décision incidente susceptible d'appel en vertu de l'art. 308 al. 1 let. b CPC, aucune des exceptions de l'art. 309 CPC n'étant en outre réalisée.

**1.2.** Par ailleurs, vu le loyer annuel de 5'400 fr. et attendu que la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers durant la période pendant laquelle le contrat subsisterait nécessairement si le congé n'était pas valable, en tenant compte du délai de protection de trois ans conféré par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384; 119 II 147; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_265/2009 du 5 août 2009 consid. 1.1), celle-ci est supérieure à 10'000 fr.

**1.3.** Pour le surplus, l'acte d'appel a été déposé dans les délais et les formes prescrits par l'art. 311 CPC.

Dès lors, l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livrée le juge de première instance (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, nos 2 et 6 ad art. 310 CPC; TAPPY, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115 pp. 134-135; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, nos 2314, 2396 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse : les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 n. 121).

Le litige porte sur la protection contre les congés de sorte qu'il est soumis à la procédure simplifiée (cf. art. 243 al. 2 let. c CPC et LCHAT, Procédure civile en

---

matière de baux et loyers, 2011, p. 153 n. 3.2.1) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

3. L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir retenu qu'il abusait de son droit en invoquant l'absence de signature manuscrite sur le formulaire et que le courrier du 16 avril 2012 accompagné de l'avis officiel ni daté ni signé constituait une notification valable du congé.

**3.1.** Selon l'art. 9 al. 1 let. b OBLF, la formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l al. 2 CO doit comporter, sous peine de nullité, la signature du bailleur (art. 266o CO).

Le but de la formule officielle est d'informer le locataire sur les raisons de l'augmentation du loyer, ou de la résiliation, sur ses possibilités de la contester ainsi que la voie judiciaire à suivre (ATF 138 III 401 consid. 2.4.2, traduit in CdB 2/2013 p. 41; 135 III 220 consid. 1.5.3; LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 627 ss).

Dans un arrêt du 5 mars 2012, le Tribunal fédéral a tout d'abord laissé ouverte la question de savoir si la lettre d'accompagnement signée permettait de réparer le manque de forme du formulaire (ATF 138 précité consid 2.4.3).

Plus récemment, dans un arrêt du 22 novembre 2012, le Tribunal fédéral, confronté au cas d'une formule officielle de congé qui ne comportait pas la date du congé effectif mais était accompagnée d'une lettre indiquant cette échéance, a considéré qu'il était exclu d'appliquer l'art. 19 1bis OBFL - qui se rapporte à la formule prévue par l'art. 269d CO pour la signification de hausses de loyer ou d'autres modifications du contrat que le bailleur introduit de manière unilatérale et qui prévoit, depuis 1996, que si le motif de la hausse de loyer ou de la modification unilatérale du contrat figure dans une lettre accompagnant la formule agréée, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule (arrêt 4A\_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 2.1), par analogie à l'art. 9 OBFL. Il a considéré que si le Conseil fédéral avait voulu assouplir les conditions d'utilisation de la formule officielle tant pour les hausses de loyer que pour le congé donné par le bailleur, il aurait également modifié l'art. 9 OBFL en introduisant un alinéa identique pour les congés, ce qu'il n'avait pas fait (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_374/2012 du 22 novembre 2012 consid. 3).

Dans le même arrêt, le Tribunal fédéral a retenu que le congé était nul si la formule officielle n'était pas signée, rejetant ainsi le grief de formalisme excessif formé par la recourante qui affirmait qu'un congé était valable lorsque la signature du bailleur n'était pas apposée sur la formule officielle mais seulement sur la lettre d'accompagnement (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_374/2012 précité consid. 4; 4C.308/2004 du 10 novembre 2004, consid. 2.2.2).

---

Enfin, le Tribunal fédéral rappelle régulièrement que le droit du bail est caractérisé par de strictes exigences de forme et il n'admet en principe pas de dérogation aux règles de forme édictées pour la protection du locataire (ATF 120 II 206 consid. 3a p. 208; 121 III 6 consid. 3a, arrêt du Tribunal fédéral 4A\_374/2012 précité consid. 4).

**3.2.** En l'espèce, la formule officielle n'était pas signée par le bailleur.

Au demeurant, il ne ressort pas des pièces produites que la formule officielle contenait un quelconque renvoi à la lettre d'accompagnement signée, de sorte que même en admettant une application par analogie de l'art. 19 al. 1bis OBFL - ce que le Tribunal fédéral proscrit - les conditions légales ne seraient pas remplies en l'espèce.

Dès lors, la décision querellée sera réformée en ce sens que le congé notifié le 16 avril 2012 à l'appelant sera déclaré nul.

**3.3.** Enfin, l'appelant a immédiatement contesté le congé et s'est prévalu du vice de forme de la formule officielle dès qu'il a eu connaissance des exigences de la loi en la matière, de sorte que l'on ne saurait retenir qu'il abuse de son droit à voir la loi appliquée strictement (art. 138 III 401 consid. 2.2 et 2.3).

**4.** L'intimée estime que l'appel formé par le locataire est téméraire, dilatoire et abusif et que cela mérite une sanction.

**4.1.** A teneur de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui use de mauvaise foi ou de procédés téméraires est puni d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus.

Agit notamment de façon téméraire celui qui soutient en procédure une thèse si évidemment mal fondée que toute personne raisonnable s'en abstenait, en utilisant des arguments évidemment sans pertinence (ATF 124 V 285), ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toute chance de succès dont s'abstient tout plaideur raisonnable et de bonne foi (ATF 120 III 107 consid. 4b; HALDY, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 9 ad art. 128 CPC).

**4.2.** En l'espèce, l'issue de la présente procédure démontre que c'est avec raison que l'appelant a tenté d'obtenir de la Cour qu'elle se rallie à sa position juridique dans un domaine où la jurisprudence du Tribunal fédéral n'est pas établie de longue date.

L'intimée sera dès lors déboutée sur ce point.

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

- 6.** La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

S'agissant d'une décision incidente, elle n'est susceptible d'un recours en matière civile qu'aux conditions de l'art. 93 LTF (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_724/2012 du 19 avril 2013 consid. 1).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/65/2013 rendu le 25 janvier 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9338/2012-5-OSB.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

**Et statuant à nouveau :**

Constate que le congé notifié le 16 avril 2012 à A\_\_\_\_\_ pour le 30 avril 2013 est nul.

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 Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, 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 supérieure ou égale à 15'000 fr.*