

# BGer 4A 67/2021 vom 8. April 2021

Bundesgericht, 2021-04-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_67\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_67_2021)

FR: TF 4A 67/2021 du 8 avril 2021

IT: TF 4A 67/2021 del 8 aprile 2021

## Regeste

contrat de bail, notification de la résiliation, | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1

Interjeté en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF en lien avec l' art. 46 al. 1 let. a LTF ) par la demanderesse qui a succombé dans ses conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ), le recours est dirigé contre un arrêt final ( art. 90 LTF ) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur ( art. 75 LTF ) dans une affaire de droit du bail ( art. 72 al. 1 LTF ), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en la matière ( art. 74 al. 1 let. a LTF ). Le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

### E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ), y compris le droit constitutionnel ( ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui ( ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 139 I 22 consid. 2.3; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

### E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires ( ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5) ou ont été établies en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits

constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, la partie doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes en conformité avec les règles de procédure les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats ( ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente ( art. 99 al. 1 LTF ). En l'espèce, sous le grief d'appréciation arbitraire des preuves, les recourants reprochent à la cour cantonale de n'avoir pas tenu compte d'un échange de courriels (pièces 5 et 6 déf.), dont il ressortirait à l'évidence que l'intimée connaissait l'adresse des locataires aux États-Unis. Or, cette circonstance serait déterminante pour juger de la recevabilité de la demande. A cet égard, les recourants ne soutiennent pas, ni a fortiori ne démontrent qu'ils ont présenté devant les instances cantonales ce fait prétendument pertinent et les moyens de preuve correspondants. Le grief de violation de l' art. 9 Cst. est irrecevable.

### **E. 3**

Selon l'arrêt attaqué, la bailleuse a valablement notifié la résiliation du bail à l'adresse de l'objet loué. A défaut d'autres adresses communiquées par les locataires, la bailleuse n'a pas adopté un comportement contraire à la bonne foi en envoyant le congé par pli recommandé à l'adresse genevoise des locataires, seul moyen lui permettant de prouver la notification. La cour cantonale a jugé ainsi que la résiliation de bail a été reçue par les locataires le 4 juillet 2018, soit le lendemain du jour où les avis de retrait des plis recommandés contenant le congé avaient été mis dans la boîte aux lettres de l'appartement loué. Le délai pour contester la résiliation ( art. 273 al. 1 CO ) est venu à échéance le 3 août 2018 de sorte que la requête de conciliation déposée le 6 août 2018 est tardive.

### **E. 4**

Les recourants se plaignent d'une violation de l' art. 247 al. 2 let. a CPC . A propos de la connaissance par la bailleuse de l'adresse exacte des locataires aux États-Unis, les instances précédentes auraient fait totalement fi de la maxime inquisitoire à caractère social. En particulier, la Cour de justice aurait méconnu ce principe en retenant, faute d'allégués sur ce point, que les locataires n'avaient pas communiqué à l'intimée leur adresse à l'étranger. A suivre les recourants, le premier juge, puis la cour cantonale ne pouvaient ignorer les éléments à disposition, en particulier l'échange de courriels sous pièces 5 et 6 déf., et si un doute subsistait dans leur esprit, ils auraient dû interpellier les parties à ce sujet.

#### **E. 4.1**

Le procès en contestation du congé est soumis à la procédure simplifiée, quelle que soit la valeur litigieuse ( art. 243 al. 2 let . c CPC). En vertu de l' art. 247 al. 2 let. a CPC , le tribunal doit établir les faits d'office (von Amtes wegen feststellen).

##### **E. 4.1.1**

Il s'agit là de la maxime inquisitoire simple, ou sociale et non de la maxime inquisitoire illimitée de l' art. 296 al. 3 CPC (von Amtes wegen erforschen) ( ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238). Selon celle-là, 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 (arrêt 4A\_179/2015 du 16 décembre

2015 consid. 2.3.1; 4A\_27/2014 du 22 avril 2014 consid. 1.4; BOHNET, Procédure civile, 2e éd. 2014, n° 817). Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire ( ATF 141 III 569 consid. 2.3.1; Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 p. 6841 ch. 5.16 p. 6956 avec référence à l'arrêt 4C.211/2004 du 7 septembre 2004 consid. 2.1; cf. également sous l'empire de l' art. 274d al. 3 CO , l'arrêt 4A\_397/2011 du 11 février 2014 consid. 4.4; BOHNET, op. cit., n° 828; HOHL, Procédure civile, 2e éd. 2016, n° 1435). En outre, le tribunal ne doit pas tenir compte de faits qui n'ont pas été allégués et il ne lui appartient pas de fouiller le dossier pour tenter d'y trouver des moyens de preuve en faveur d'une partie ( ATF 141 III 569 consid. 2.3.2; arrêt 4A\_491/2014 du 30 mars 2015 consid. 2.6.1; BOHNET, op. cit., n° 826).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, les recourants, représentés par un avocat, n'ont pas allégué avoir transmis leur adresse aux Etats-Unis. Les juges n'avaient pas à se livrer à une investigation de leur propre initiative, ni à interpellier les parties, ou à rechercher dans le dossier pour tenter de trouver des moyens de preuve en faveur des recourants. Ils ont au contraire fait preuve de retenue comme la maxime inquisitoire simple leur commandait de le faire. Le grief de la violation de l' art. 247 al. 2 let. a CPC est ainsi mal fondé.

#### **E. 5**

Les recourants se plaignent ensuite d'une violation des art. 271 et 273 al. 1 CO et de l' art. 2 CC . Selon eux, la bailleresse a notifié la résiliation à leur adresse en Suisse, alors qu'elle savait qu'ils résidaient aux Etats-Unis et qu'elle connaissait leur adresse là-bas. Elle avait agi ainsi afin d'empêcher que les locataires exercent à temps leur droit de contester le congé. Ce comportement contraire aux règles de la bonne foi justifierait une exception à la théorie de la réception absolue. Le délai de 30 jours pour contester la résiliation n'aurait ainsi commencé à courir qu'à partir du moment où les recourants ont eu effectivement connaissance de l'avis de résiliation, soit quelques jours avant le dépôt de la requête de conciliation.

#### **E. 5.1**

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). La résiliation du bail est une décision 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).

### **E. 5.2**

En principe, le congé est valablement notifié par le bailleur à l'adresse de correspondance indiquée dans le contrat de bail, laquelle correspond en général à l'adresse de l'objet loué dans les baux d'habitation. 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 (cf. arrêt 4A\_74/2011 du 2 mai 2011 consid. 3; BOHNET, Bail et notification viciée, in: Newsletter Bail.ch juillet 2011).

### **E. 5.3**

En l'espèce, les recourants fondent leur raisonnement sur un fait qui ne ressort pas de l'arrêt attaqué, à savoir la connaissance par la bailleresse de leur adresse américaine. Le grief tiré de l'abus de droit est d'emblée privé de fondement ( art. 105 al. 1 LTF ). Pour le reste, la notification de la résiliation a été effectuée valablement à l'adresse genevoise des recourants. Dans les circonstances de l'espèce, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en considérant l'action en contestation des recourants comme tardive.

### **E. 6**

Le recours est rejeté. Les recourants qui succombent supporteront les frais judiciaires ( art. 66 al. 1 LTF ). La bailleresse intimée n'ayant pas été invitée à répondre, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens ( art. 68 al. 1 LTF ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.