

GE_GERICHTE C/19756/2011 vom 17. Dezember 2014

GE Cour de justice, 2014-12-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19756_2011

FR: GE_GERICHTE C/19756/2011 du 17 décembre 2014

IT: GE_GERICHTE C/19756/2011 del 17 dicembre 2014

Regeste

FICTION DE LA NOTIFICATION; NULLITÉ; RÉSILIATION; FORMULE OFFICIELLE; BAIL À LOYER | CO.271

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 17.12.2014 C/19756/2011

FICTION DE LA NOTIFICATION; NULLITÉ; RÉSILIATION; FORMULE OFFICIELLE; BAIL À LOYER | CO.271

C/19756/2011 ACJC/1554/2014 du 17.12.2014 sur JTBL/1449/2013 (OBL) , MODIFIE
Descripteurs : FICTION DE LA NOTIFICATION; NULLITÉ; RÉSILIATION;
FORMULE OFFICIELLE; BAIL À LOYER Normes : CO.271 En fait En droit Par ces
motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/19756/2011 ACJC/1554/2014 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de baux et
loyers DU MERCREDI 17 DECEMBRE 2014 Entre Monsieur A_____, domicilié
_____ (GE), appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des
baux et loyers le 11 décembre 2013, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale
6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile, et Madame
B_____ et Madame C_____, domiciliées _____, Genève, intimées et appelantes sur
appel joint, comparant toutes les deux en personne. EN FAIT A. a. Par acte déposé au greffe
de la Cour le 28 janvier 2014, A_____ forme appel à l'encontre du jugement rendu par le
Tribunal des baux et loyers le 11 décembre 2013, communiqué aux parties le 12 décembre
2013. Ce jugement a constaté la nullité du congé notifié à A_____ le 18 juin 2011 pour le
30 septembre 2011 s'agissant de l'appartement de quatre pièces situé au _____ ème étage
de l'immeuble sis _____ (GE) (ch. 1 du dispositif), a déclaré irrecevable la demande de
A_____ du 9 octobre 2012 en annulation du congé notifié le 12 avril 2012 pour le 31
juillet 2012 s'agissant dudit appartement (ch. 2), a condamné A_____ à évacuer
immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers faisant ménage commun avec
lui ledit appartement (ch. 3), a condamné A_____ à verser à C_____ et B_____
(ci-après également : les bailleuses) la somme de 470 fr. par mois à compter du 1 er août
2012 jusqu'à la date du jugement ou jusqu'à la date de la restitution des locaux au cas où
celle-ci était intervenue avant le prononcé du jugement, avec intérêts à 5% à compter du 1
er août 2012 (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5), a dit que la
procédure était gratuite et a indiqué les voies de droit (ch. 6). En substance, les premiers
juges ont considéré que les bailleuses n'avaient pas démontré que l'envoi du 18 juin 2011
contenait le formulaire officiel de résiliation du bail à loyer, alors même que cet envoi avait
été retourné par la poste à C_____ le 28 juin 2011, de sorte que le congé était nul. La copie
du formulaire officiel envoyé à A_____ (ci-après également : le locataire) par pli du
14 juillet 2011 n'était pas d'une couleur identique à l'originale et n'était pas revêtue de la

signature autographe et originale de C _____, de sorte que ce congé était également nul. Le bail n'avait donc pas pris fin au 30 septembre 2011, de sorte que la requête en évacuation du 21 novembre 2011 devait être rejetée. La contestation du congé du 12 avril 2012, de même que la demande de prolongation du bail déposées le 21 juin 2012 par le locataire auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers étaient tardives, n'ayant pas été requises dans le délai légal de trente jours suivant la réception du congé. La demande d'évacuation du locataire formée par les bailleuses devait être admise, celui-ci ne disposant plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux, le bail ayant pris fin le 31 juillet 2012. Enfin, le locataire était tenu de réparer le dommage subi par les bailleuses résultant de la non-restitution fautive de l'appartement concerné, soit, en sus des indemnités pour occupation illicite équivalant au montant du loyer, le montant des loyers dont B _____ avait dû s'acquitter pour rester dans l'appartement qu'elle louait à compter de la date de l'échéance du bail de A _____, à savoir du 1^{er} août 2012 jusqu'au jour du jugement ou jusqu'au jour de la restitution des locaux au cas où celle-ci était intervenue avant le prononcé du jugement. b. A _____ conclut, principalement, à la mise à néant des chiffres 2, 3 et 4 du jugement querellé et à la constatation de la nullité du congé du 12 avril 2012, subsidiairement à la restitution du délai de trente jours à partir du 29 mai 2012 pour contester la résiliation du bail du 12 avril 2012, à la constatation que sa requête du 21 juin 2012 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers n'est pas tardive et au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) afin qu'il statue au fond sur le congé du 12 avril 2012, plus subsidiairement à l'annulation de la résiliation du 12 avril 2012 et encore plus subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans échéant au 31 juillet 2016 et au déboutement des bailleuses de toutes leurs conclusions. Il produit deux pièces nouvelles, soit les courriers des 4 et 8 novembre 2011. L'un adressé à C _____ par l'ASLOCA informant celle-ci que l'ASLOCA se constituait, avec élection de domicile en ses bureaux, pour la défense des intérêts du locataire, lui faisait parvenir copie son courrier adressé le même jour à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et demandait la communication de divers documents et information. B _____ et C _____ concluent, sur appel principal, au déboutement de A _____ de l'entier de ses conclusions et à la confirmation du jugement querellé à l'exception du chiffre 4 de son dispositif. Sur appel joint, elles concluent à la condamnation de A _____ à leur verser la somme de 470 fr. par mois à compter du 1^{er} août 2012 jusqu'à la fin du mois au cours duquel l'arrêt de la Cour de justice sera communiqué aux parties ou jusqu'au jour de la restitution des locaux au cas où celle-ci interviendrait avant le prononcé de cet arrêt, avec intérêt à 5% dès le 1^{er} août 2012 dans les deux hypothèses. Elles versent à la procédure de nouvelles pièces, toutes antérieures à la mise en délibération en première instance, à l'exception de la pièce U1. c. Par réplique du 3 mars 2014, A _____ a soulevé l'irrecevabilité des pièces nouvelles produites par les bailleuses conjointement à leur mémoire de réponse à l'appel. Par courrier de duplique du 7 mars 2014, les bailleuses ont indiqué avoir remis toutes les pièces en leur possession et expliqué tous leurs arguments. d. Les parties ont été avisées le 11 mars 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. B. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants : a. A _____ est locataire, depuis le 1^{er} mai 2003, d'un appartement de quatre pièces au _____^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (Genève), copropriété de C _____ et de sa fille, B _____. Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé initialement à l'690 fr. b. Par pli du 30 janvier 2011, C _____, faisant référence à un précédent courrier recommandé, a confirmé à A _____ son besoin de récupérer son appartement pour elle-même et sa famille. Elle se renseignait au

surplus sur l'avancement de ses recherches et sur la date à laquelle il entendait partir, lui accordant la possibilité de ne pas respecter les délais de congé légaux de trois mois pour la fin d'un mois. Sans nouvelle de sa part, elle se verrait contrainte de lui adresser une résiliation de bail, au plus tard dans le courant de l'été. c. Par avis de résiliation et courrier d'accompagnement datés du 17 juin 2011, C_____ et B_____ ont résilié le bail du locataire pour le 30 septembre 2011 en invoquant leur besoin propre. d. Le locataire n'ayant pas retiré le pli recommandé envoyé le 18 juin 2011 dans le délai de garde qui venait à échéance le 27 juin 2011, celui-ci a été retourné aux bailleuses. e. Par pli recommandé du 14 juillet 2011, C_____ a adressé au locataire copie du courrier et copie de l'avis de résiliation du 17 juin 2011, ainsi que copie de l'enveloppe de l'envoi recommandé non réclamé venu en retour. Ce courrier a été retiré par le locataire au guichet de la poste en date du 20 juillet 2011. f. Le locataire n'a pas contesté le congé et n'a pas quitté les locaux le 30 septembre 2011. g. Par requête du 21 septembre 2011, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 17 novembre 2011, C_____ a conclu à l'évacuation du locataire. L'affaire a été portée par C_____ et B_____ devant le Tribunal le 21 novembre 2011, seule C_____ ayant signé la requête en évacuation (cause C/19756/2011). Une procuration était annexée à cette requête, aux termes de laquelle B_____ confirmait donner procuration à sa mère, C_____, pour représenter ses intérêts dans le cadre de la procédure, avec les pouvoirs de transiger. h. Par écritures reçues au greffe du Tribunal le 12 janvier 2012, les bailleuses ont amplifié leur demande en concluant à ce que le locataire soit condamné à leur verser la somme de 470 fr. par mois du 1^{er} décembre 2011 jusqu'à la fin du mois de son départ de l'appartement. A l'appui de leurs conclusions, elles ont expliqué que B_____ occupait temporairement depuis le 1^{er} décembre 2011 un appartement de trois pièces pour un loyer mensuel de 470 fr., charges comprises. Les bailleuses produisaient en outre une procuration datée du 11 janvier 2012 établie par B_____ en faveur de sa mère, C_____, qui donnait pouvoir à cette dernière de gérer la procédure en cours auprès du Tribunal à l'encontre de A_____. i. Dans sa réponse du 14 février 2012, le locataire, sous la plume de son Conseil, a conclu à la nullité du congé et au déboutement des bailleuses de toutes leurs conclusions. A l'appui de ses conclusions, A_____ a contesté avoir reçu la formule officielle de résiliation. Il a indiqué en effet avoir reçu une photocopie sur papier blanc d'un avis officiel de résiliation du bail signé par les bailleuses. Seule C_____ avait par ailleurs agi par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et B_____ n'avait ni déposé la demande en évacuation du 21 septembre 2011, ni assisté à l'audience de conciliation et elle ne s'était dès lors pas vue délivrer l'autorisation de citer du 17 novembre 2011. Enfin, il a précisé qu'il occupait l'appartement avec son fils étudiant âgé de 25 ans qui était financièrement à sa charge. j. Par courrier du 21 février 2012, B_____ a indiqué au Tribunal qu'elle était d'accord avec la demande d'expulsion en cours, ce que confirmait sa signature sur la résiliation du bail. Pour le surplus, elle entendait vivre dans l'appartement concerné avec sa mère et son beau-père dès que possible. k. Par écritures du 13 mars 2012, les bailleuses ont persisté dans leurs précédentes conclusions, précisant que A_____ avait reçu l'original - sur papier bleu - ainsi qu'une copie de l'avis de résiliation de son bail et qu'il n'avait néanmoins pas contesté le congé. l. Par courrier déposé au greffe du Tribunal le 20 mars 2012, A_____, sous la plume de son Conseil, a indiqué que le document qu'il avait reçu des bailleuses était une photocopie de l'avis de résiliation sur papier blanc, complété manuellement au stylo et qui portait la signature de B_____ au stylo bille bleu, de sorte qu'il ne s'agissait pas d'une photocopie de l'original. Il indiquait, à toutes fins utiles, qu'il serait absent durant tout le

mois d'avril 2012 pour un voyage à l'étranger, au cas où le Tribunal devait décider d'ordonner une comparution personnelle des parties. m. En date des 2, 12, 20 et 30 avril 2012, les bailleuses ont déposé diverses pièces auprès du Tribunal, dont notamment une lettre du 10 février 2011, par laquelle B _____ déclarait confier la gestion et la responsabilité de l'appartement à sa mère, laquelle pouvait prendre toute décision le concernant sauf s'agissant de la vente de ce dernier. Il ressort en outre des pièces produites que les bailleuses n'ont pas pu retrouver l'original de l'avis de résiliation du 17 juin 2011 qu'elles allèguent avoir notifié à A _____. Par lettre du 2 avril 2012, les bailleuses se sont déterminées sur le contenu du courrier du locataire du 20 mars 2012. n. Par écritures du 13 avril 2012, le locataire, sous la plume de son Conseil, a persisté dans ses conclusions. o. A l'audience du 8 mai 2012, informée par le Tribunal du problème de légitimation active qui pouvait se poser du fait qu'elle n'avait pas déposé avec sa fille la requête en évacuation devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, C _____ a sollicité qu'un jugement soit rendu sur cette question préalable. Comparant par l'ASLOCA, le locataire a, quant à lui, conclu à l'irrecevabilité de l'action, sur quoi le Tribunal a gardé la cause à juger sur la question de la recevabilité de la requête. p. Par avis officiel du 12 avril 2012, les bailleuses ont résilié le bail pour le 31 juillet 2012. Adressée par courrier recommandé, la résiliation a été notifiée au locataire le 16 avril suivant. Ce courrier n'ayant pas été retiré dans le délai de garde, il a été retourné aux bailleuses le 24 avril 2012. En l'absence de contestation du congé, les bailleuses ont requis l'évacuation du locataire. Cette nouvelle cause, déposée le 25 mai 2012 et enregistrée sous le numéro C/11124/2012, a été déclarée non conciliée à l'audience du 5 juillet 2012. q. Par jugement JTBL/524/2012 du 29 mai 2012 rendu dans la cause C/19756/2011, le Tribunal a déclaré recevable la requête déposée le 21 novembre 2011 par C _____ et B _____, dans la mesure où l'absence de B _____ à la procédure par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers n'était pas déterminante, ses intérêts étant défendus par sa copropriétaire. En outre, la présence du nom de B _____ aux côtés de celui de sa mère sur la requête déposée devant le Tribunal des baux et loyers devait être considérée comme une demande d'intervention au sens des art. 74 et ss CPC. Ledit jugement, qui mentionnait l'élection de domicile du locataire en les bureaux de l'ASLOCA, a fait l'objet d'un appel à la Cour de justice. Par ordonnance du 8 novembre 2012, la cause C/11124/2012 a dès lors été suspendue jusqu'à droit jugé dans la cause C/19756/2011. r. Par requête déposée le 21 juin 2012 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée le 20 septembre 2012 et portée devant le Tribunal le 9 octobre 2012, le locataire a requis l'annulation du congé du 12 avril 2012 et subsidiairement la prolongation de son bail. Cette procédure a été enregistrée sous la cause C/13575/2012. A l'appui de ses conclusions, le locataire a fait valoir qu'il était absent durant tout le mois d'avril 2012, de sorte qu'il avait eu connaissance de la résiliation du bail par le biais d'une lettre du Tribunal reçue par l'ASLOCA le 29 mai 2012. Or, les bailleuses étaient au courant de son absence, de sorte que leur comportement était contraire à la bonne foi et constituait un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC. N'ayant pas pu retirer le courrier recommandé contenant l'avis de résiliation du bail, il n'avait pas pu contester cette résiliation. Il demandait dès lors la restitution du délai de trente jours pour contester la résiliation à compter du 29 mai 2012. s. Par réponse du 2 novembre 2012, les bailleuses ont conclu principalement à la validation du congé donné pour le 30 septembre 2011, à ce que l'évacuation immédiate du locataire soit prononcée et à la condamnation de celui-ci au paiement d'un montant de 470 fr. par mois dès cette date. Subsidiairement, elles ont conclu à la validité du congé donné pour le

31 juillet 2012, à ce que l'évacuation immédiate du locataire soit prononcée et à ce que celui-ci soit condamné au versement de 470 fr. par mois dès cette date. Au surplus, elles ont formé d'autres conclusions relatives à la prise en charge d'intérêts hypothécaires par le locataire qu'elles ont retirées par la suite. t. Par arrêt ACJC/511/2013 du 22 avril 2013 rendu dans la cause C/19756/2011, la Cour de justice a confirmé le jugement JTBL/524/2012 du 29 mai 2012, de sorte que le Tribunal a ordonné la reprise de la procédure C/11124/2012 le 11 juillet 2013. u. Par courrier du 23 août 2013 au Tribunal, C_____ et B_____ ont fait valoir leur besoin de récupérer leur appartement pour leur propre usage, ont indiqué ne pas avoir de témoins à faire entendre et être d'accord avec la jonction des trois procédures en cours les opposant à A_____. Elles ont au surplus produit diverses pièces, dont des annonces pour des appartements susceptibles d'intéresser le locataire. v. Lors de l'audience de débats principaux du 2 octobre 2013 devant le Tribunal, celui-ci a prononcé la jonction des causes C/19756/2011, C/11124/2012 et C/13575/2012 sous le numéro C/19756/2011 en application de l'art. 125 let. c CPC. Dans le cadre des plaidoiries finales, C_____ a indiqué qu'elle avait notifié le second congé au cas où le premier n'était pas reconnu valable. Elle a au surplus persisté dans ses requêtes en évacuation. A_____ a, pour sa part, persisté intégralement dans ses conclusions, à l'appui desquelles il a soutenu que B_____ n'avait pas signé le premier congé, car sa signature apparaissait au stylo-bille bleu sur la photocopie. L'original n'était donc pas signé par B_____, si tant est qu'il ait été notifié. L'original du premier congé n'avait en outre pas été produit dans la procédure, alors que le fardeau de la preuve incombait aux baillereses en ce qui concernait les signatures. S'agissant du second congé, il n'y était fait aucunement mention de son caractère subsidiaire, de sorte qu'il ne pouvait que le comprendre comme une renonciation au premier congé. En outre, les baillereses avaient notifié à dessein le second congé à une période où elles le savaient absent, pour qu'il ne puisse pas s'y opposer. C_____ a expliqué que l'original du premier congé comportait bien la signature originale des deux baillereses. Seule la copie ne comportait que sa signature, car elle l'avait faite avant de faire signer sa fille. Elle avait ensuite fait contresigner la copie par sa fille. Il était évident que pour elle le premier congé était prioritaire. Quant au locataire, il avait deux fils et une ex-épouse qui auraient pu retirer le courrier pendant son absence. A_____ a fait valoir qu'il avait fait élection de domicile auprès de l'ASLOCA pour éviter de devoir aller retirer les courriers recommandés. w. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue des plaidoiries des parties. C. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2 ème

éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 consid. 1.1 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 20'280 fr. En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. ($20'280 \text{ fr.} \times 3 = 60'840 \text{ fr.}$). A ce montant, il y a lieu d'ajouter une somme de 14'570 fr. ($31 \text{ mois} \times 470 \text{ fr.}$) relative aux dommages-intérêts réclamés par les bailleuses consécutivement au maintien du locataire dans l'appartement concerné après l'expiration du bail. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. La partie adverse peut former appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). Les conditions de recevabilité de l'appel joint doivent remplir, mutatis mutandis, les exigences prévalant pour l'appel principal (art. 311 al. 1 CPC), ce qui vaut en particulier en ce qui concerne la motivation (JEANDIN, op. cit., n. 4 ad art. 313 CPC). L'appel joint est quant à lui irrecevable en tant qu'il n'est nullement motivé. Quoi qu'il en soit, même s'il eût été recevable, les bailleuses n'auraient pas obtenu leurs conclusions sur appel joint, tel que cela sera examiné ci-après (ch. 4 ci-après).

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. 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). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, le locataire a produit deux nouvelles pièces en appel, soit deux courriers des 4 et 8 novembre 2011. Ces pièces sont irrecevables, en tant qu'elles ont été déposées avec retard, puisqu'elles pouvaient d'ores et déjà être produites devant les premiers juges. L'appelant n'a donc pas fait preuve de la diligence requise en produisant ces pièces seulement au stade de l'appel. Celles-ci seront écartées de la procédure. Lors du dépôt de leur mémoire de réponse à l'appel et d'appel joint, les bailleuses ont produit de nombreuses pièces, dont certaines font partie de la procédure devant les premiers juges, de sorte qu'elles ne sont pas nouvelles. S'agissant des autres pièces à l'exception de la pièce produite sous lettre U1, elles sont toutes irrecevables, en tant qu'elles ont été déposées avec retard, puisqu'elles pouvaient être produites devant les premiers juges. Les bailleuses n'ont donc pas fait preuve de la diligence requise en déposant ces pièces seulement au stade de l'appel. Celles-ci seront donc écartées de la

procédure. Seule la pièce nouvelle produite sous référence U1 est recevable, en tant qu'elle est datée du 23 janvier 2014, soit postérieurement à la communication du jugement querellé. Celle-ci sera donc intégrée à la procédure.

3. 3.1 L'appelant fait grief aux premiers juges de n'avoir pas constaté la nullité de la notification du congé du 12 avril 2012, en tant que les bailleuses ont notifié le congé en violation de l'élection de domicile faite en faveur de l'ASLOCA, qu'il n'avait reçu qu'une copie de ce congé par le Tribunal, de sorte que le congé ne l'avait pas atteint, et qu'il ne pouvait pas s'attendre à la notification d'un nouveau congé relatif à l'appartement concerné. En notifiant le congé du 12 avril 2012 à l'adresse de l'appartement, les bailleuses avaient également violé l'art. 2 al. 2 CC interdisant l'abus de droit, celles-ci étant au courant de l'absence du locataire durant tout le mois d'avril.

3.2 Aux termes de l'art. 266l al. 1 et 2 CO, le congé des baux d'habitation doit être donné par écrit au moyen d'une formule agréée par le canton, laquelle indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. Le congé qui ne satisfait pas aux conditions de forme prévues à l'art. 266l est nul (art. 266o CO). Un congé nul est un congé affecté d'un vice grave qui le prive de tout effet juridique. La nullité doit être prévue par une disposition légale ou découler de son sens et de son but (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 726). La partie qui veut contester le congé doit, sous peine de forclusion, saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé (ATF 133 III 175 in SJ 2007 I p. 387). Cette disposition vise le cas où la partie fait valoir que le congé est annulable au sens des articles 271 et 271a CO. Si la partie invoque la nullité ou l'inefficacité du congé, la jurisprudence a admis qu'elle n'était pas obligée de saisir l'autorité de conciliation dans le délai légal et que la nullité ou l'inefficacité pouvait en principe être constatée en tout temps par toute autorité valablement saisie, soit essentiellement l'autorité chargée de prononcer l'expulsion (ATF 121 III 156 consid. 1).

3.3 La résiliation du bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat soumise à réception (arrêt du Tribunal fédéral 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 3.1.1 in SJ 2011 I p. 293; LCHAT, *op. cit.*, p. 638; BOHNET/MONTINI, *Le droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, Bâle, 2010, n. 3 et 4 ad art. 266a CO). Le Tribunal fédéral a confirmé sa jurisprudence selon laquelle la réception du congé obéit toujours en droit du bail au système de la réception absolue. Il a ainsi rappelé à cet égard que, selon la théorie de la réception absolue, le point de départ du délai pour contester une résiliation de bail correspond au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci soit à même d'en prendre connaissance. S'agissant d'une lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire ou au tiers autorisé à en prendre livraison et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 et les références citées). Le destinataire supporte exclusivement le risque que l'avis parvenu dans sa sphère d'influence l'atteigne effectivement, précisément en cas d'absence, par exemple lors de vacances, et c'est à lui qu'il appartient de prendre les mesures appropriées à cet effet (ATF 118 II 42 consid. 3b; ACJC/1312/2008 du 3 novembre 2008 et références citées). Selon la jurisprudence, en droit matériel, la communication est toutefois considérée comme non avenue si l'auteur de l'envoi sait que le destinataire est en vacances ou absent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_120/2014 du 19 mai 2014 consid. 5.2). Les parties

peuvent également se faire représenter pour recevoir le congé. Par exemple, si le bailleur est représenté par un gérant d'immeuble, le congé doit être adressé à ce dernier. Le contrat de bail le prévoit d'ordinaire (clause stipulant que toute la correspondance doit être adressée à la régie), mais cela peut également résulter des circonstances (pendant toute la durée du contrat, le locataire n'a été en contact qu'avec le gérant d'immeuble) (LACHAT, op. cit., p. 626). La preuve de la réception du congé (quant à son existence et à son moment) appartient à l'auteur de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_39/2007 du 9 mai 2007 consid. 4; BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 11 ad art. 266a CO). De même en est-il, en cas d'envoi par pli recommandé, de la preuve que le destinataire a bel et bien reçu l'avis de retrait (arrêt du Tribunal fédéral 4A_39/2007 du 9 mai 2007 consid. 3.1; BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 12 ad art. 266a CO). A cet égard, le dépôt de l'avis de retrait dans la boîte aux lettres ou la case postale du destinataire est présumé aussi longtemps qu'il n'existe pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect de l'employé de la poste. La fiction de la notification ne vaut que si le destinataire devait s'attendre, avec une certaine probabilité, à recevoir une communication. Il appartient dès lors au destinataire d'établir l'absence de dépôt régulier de l'avis (arrêts du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.2, 4A_39/2007 du 9 mai 2007 consid. 2.2, 1P.505/1998 du 28 octobre 1998 consid. 2c, in SJ 1999 I p. 145; BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 12 ad art. 266a CO). 3.4 Chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi. L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 1 et 2 CC). La résiliation de bail qui consacre un abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) est seulement annulable. La doctrine majoritaire et le Tribunal fédéral considèrent que les art. 271 et 271a CO constituent des cas particuliers d'application de l'art. 2 CC et que dans ce domaine il n'y plus de place pour la nullité du congé (ATF 133 III 175 consid. 3; LACHAT, op. cit., p. 728). La protection accordée par l'article 271 alinéa 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement et attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'article 2 alinéa 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4C_170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1; LACHAT, op. cit., p. 733). C'est au destinataire du congé qu'il incombe de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C_411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.2). Toutefois, l'auteur du congé - généralement le bailleur - doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure (ATF 120 II 105 consid. 3c) et en les rendant au moins vraisemblables (arrêt du Tribunal fédéral 4C_411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.2). 3.5 En l'espèce, les premiers juges ont constaté que les bailleuses ont adressé l'avis de résiliation au domicile du locataire par courrier recommandé du 12 avril 2012 et que l'avis de retrait avait bel et bien été remis dans la boîte aux lettres du locataire le 16 avril 2012. Ils ont retenu que, sachant qu'il était absent durant tout le mois d'avril, le locataire se devait d'organiser ses affaires, notamment la relève de son courrier, ce d'autant plus qu'il a indiqué occuper l'appartement avec son fils de 25 ans. Ils ont également considéré qu'il ne saurait être reproché aux bailleuses de ne pas avoir adressé l'avis de résiliation du 12 avril 2012 à l'ASLOCA, dans la mesure où, au vu du dossier et des pièces produites, il apparaît qu'elles

ont toujours correspondu directement avec le locataire dans le cadre du litige relatif au congé et à son évacuation. Ils ont enfin retenu que, n'étant pas avocates de formation, on ne saurait pas non plus leur reprocher de n'en avoir pas fait suivre une copie à l'ASLOCA. 3.6 Les premiers juges ont omis de retenir que les bailleuses ont adressé leur nouvel avis de résiliation le 12 avril 2012, alors qu'elles connaissaient l'absence du locataire durant tout le mois d'avril 2012. En effet, par courrier du 20 mars 2012 adressé au Tribunal, le locataire avait indiqué qu'il serait à l'étranger pendant cette période et les bailleuses se sont déterminées sur le contenu de ce courrier par lettre du 2 avril 2012 adressée au Tribunal, de sorte qu'elles ne pouvaient ignorer le contenu du courrier du locataire. Dès lors, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'avis de résiliation du 12 avril 2012 est non avenü et ne peut valoir résiliation du bail. Par conséquent, la requête en évacuation du 2 novembre 2012 devra être rejetée, le bail n'ayant pas pris fin au 31 juillet 2012. 3.7 Au vu de ce qui précède, la question du non-respect éventuel de l'élection de domicile par les bailleuses dans le cadre de l'envoi de l'avis de résiliation du 12 avril 2012 et de ses conséquences peut demeurer ouverte. 3.8 La Cour relèvera encore que c'est à bon droit que les premiers juges ont constaté la nullité du congé notifié le 18 juin 2011, en tant que les bailleuses n'avaient pas démontré que le courrier recommandé du 18 juin 2011 contenait bien le formulaire officiel de résiliation et que ce formulaire avait été signé par B_____. Il en est de même pour le congé par courrier recommandé du 14 juillet 2011, dans la mesure où la reproduction fidèle de la formule officielle des bailleuses par photocopie n'était pas d'une couleur identique à l'originale et que cette reproduction ne contenait pas la signature autographe et originale de C_____. La nullité de ces deux congés est d'ailleurs expressément admise par les bailleuses. La Cour confirmera donc le jugement querellé sur ces points et conséquemment le rejet de la requête en évacuation du 21 novembre 2011, le bail n'ayant pas pris fin au 30 septembre 2011. 4. 4.1 L'appelant fait grief aux premiers juges de l'avoir condamné à verser aux bailleuses la somme de 470 fr. par mois plus intérêts, à compter du 1^{er} août 2012 jusqu'à la date du jugement ou jusqu'à la date de la restitution des locaux, au cas où celle-ci serait intervenue avant le prononcé du jugement. Selon lui, les bailleuses ne peuvent pas faire valoir le moindre dommage, C_____ étant logée gratuitement chez son père, tandis que B_____ ne doit s'acquitter que d'un loyer mensuel de 470 fr., charges comprises. L'appelant considère que les bailleuses économisent donc un montant supérieur à l'000 fr. par mois, aussi longtemps qu'il demeure dans le logement concerné. Enfin, il n'est nullement prouvé, selon l'appelant, que B_____ entende réellement emménager dans ce logement, habitant actuellement dans un appartement de trois pièces avec un loyer modique, alors qu'elle devra partager l'appartement concerné de quatre pièces avec sa mère et son beau-père. 4.2 A l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux (art. 267 al. 1 CO). Le locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration de son bail commet une faute contractuelle (art. 97 et ss CO). Il est redevable de dommages-intérêts au bailleur (LCHAT, op. cit., p. 821). 4.3 En l'espèce, le bail n'ayant pas été valablement résilié, celui-ci court toujours. Dès-lors, le locataire ne commet aucune faute en demeurant dans l'appartement concerné et il n'est redevable d'aucuns dommages-intérêts aux bailleuses. Pour ces raisons, la Cour fera droit aux conclusions du locataire sur ce point. 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, 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 recevable l'appel interjeté

le 28 janvier 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1449/2013 rendu le 11 décembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19756/2011-6-OOD. Déclare irrecevable l'appel joint interjeté le 25 février 2014 par C_____ et B_____ contre le même jugement. Au fond : Annule les chiffres 3 et 4 de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Constate la nullité du congé notifié à A_____ le 12 avril 2012 pour le 31 juillet 2012 s'agissant de l'appartement de quatre pièces situé au _____ ème étage de l'immeuble sis _____ (GE). Confirme la décision entreprise pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN La greffière : Maité 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. (cf. consid. 1.2).

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