

GE_GERICHTE C/25750/2013 vom 10. Dezember 2014

GE Cour de justice, 2014-12-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25750_2013

FR: GE_GERICHTE C/25750/2013 du 10 décembre 2014

IT: GE_GERICHTE C/25750/2013 del 10 dicembre 2014

Regeste

BAIL À LOYER; COLOCATAIRE; CONSORITÉ; DEMEURE; LOYER | CPC.70; CO.257

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 22.06.2015 C/25750/2013

BAIL À LOYER; COLOCATAIRE; CONSORITÉ; DEMEURE; LOYER | CPC.70; CO.257

C/25750/2013 ACJC/738/2015 du 22.06.2015 sur JTBL/1449/2014 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER; COLOCATAIRE; CONSORITÉ; DEMEURE; LOYER
Normes : CPC.70; CO.257 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/25750/2013 ACJC/738/2015 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 22 JUIN 2015 Entre A_____ SA , p.a. _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 décembre 2014, comparant par Me Jean-Charles Sommer, avocat, place Longemalle 16, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes, et Monsieur B_____ et Madame C_____ , domiciliés _____ Genève, intimés, comparant par Me Judith Küenzi, avocate, rue du Rhône 61, case postale 3558, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 10 décembre 2014, communiqué par pli du 12 décembre 2014, le Tribunal des baux et loyer (ci-après : le Tribunal) a déclaré inefficace le congé notifié le 31 octobre 2013 à B_____ et C_____ , (ci-après : les époux BC_____) pour l'appartement de 4,5 pièces situé au 6 ème étage de l'immeuble sis 29, rue D_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3). En substance, les premiers juges ont retenu que, faute d'avoir valablement sommé les époux BC_____, la bailleuse n'était pas en droit de résilier le contrat de bail à loyer sur la base de l'art. 257d al. 2 CO. Le congé communiqué le 31 octobre 2013 était dès lors inefficace. B. a. Par acte déposé le 13 janvier 2015 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ SA (ci-après également : la bailleuse) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Cela fait, elle conclut à la validité du congé notifié le 31 octobre 2013. L'appelante considère que c'est la théorie de la réception absolue qui s'applique à la réception de l'avis de retrait des plis recommandés du 13 juin 2013 par les époux BC_____ dans leur boîte aux lettres. Selon elle, les époux BC_____ ont pu bénéficier du délai de dix jours applicable à l'article 1 du Contrat-cadre romand pour s'acquitter de l'arriéré réclamé. Par conséquent, l'appelante soutient qu'elle était en droit d'exiger le 4 juillet 2013 le paiement des loyers par trimestre d'avance, de sorte que la résiliation du contrat de bail à loyer du 31 octobre 2013 est valable. b. Les époux BC_____ concluent au déboutement de la bailleuse de l'entier de ses conclusions, à la confirmation du jugement querellé et à la

condamnation de celle-ci en tous les frais et dépens. c. Les parties ont été avisées le 23 mars 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante ayant renoncé à son droit de réplique. C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants : a. Par contrat du 24 février 1966 remplacé par contrat du 28 janvier 1974 conclu avec la SI A_____ D (actuellement A_____ SA), B_____ et son frère E_____ ont pris à bail un appartement de 4,5 pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue D_____ 29 à Genève (ci-après : l'appartement). Le loyer mensuel a été porté en dernier lieu à 1'540 fr. dès le 1^{er} mai 2013, provisions pour charges et frais accessoires à hauteur de 140 fr. comprises. Jusqu'au 30 avril 2013, la provision pour charges s'élevait à 110 fr. par mois. C_____ s'est installée dans l'appartement en 1963 après son mariage avec B_____. En outre, E_____ a quitté la Suisse pour l'Espagne en 1968. b. Par trois courriers recommandés séparés du 16 avril 2013 adressés aux époux BC_____ et à E_____, la bailleresse a réclamé dès réception du pli le paiement de 3'020 fr. correspondant aux loyers et provisions pour charges des mois de mars et avril 2013, auxquels s'ajoutaient 20 fr. de frais de rappel. Il était indiqué qu'à défaut de paiement, le paiement des loyers serait exigé par trimestre d'avance. Avisés par la poste le 17 avril 2013, les époux BC_____ et E_____ n'ont pas réclamé les plis recommandés. La bailleresse a reçu deux versements à hauteur de 1'510 fr. intervenus les 15 avril et 6 mai 2013. c. Le 14 mai 2013, la bailleresse a imparti aux époux BC_____ et à E_____, par trois plis recommandés et simples séparés, un délai au 30 mai 2013 pour s'acquitter du loyer de mai à hauteur de 1'540 fr. et des frais de rappels à hauteur de 20 fr., à défaut de quoi le paiement du loyer deviendrait exigible par trimestre d'avance. Les plis recommandés ont été retournés à l'expéditeur à l'issue du délai de garde, l'avis de retrait ayant été déposé le 15 mai 2013. La bailleresse a reçu un versement de 1'510 fr. intervenu le 5 juin 2013. d. Par plis recommandés et simples séparés du 13 juin 2013, la bailleresse a imparti aux époux BC_____ et à E_____ un délai au 28 juin 2013 pour verser la somme de 1'590 fr. représentant le solde du loyer de mai 2013 (30 fr.), le loyer de juin 2013 (1'540 fr.) et des frais de rappel (20 fr.), indiquant qu'à défaut du versement de l'intégralité de ces montants dans le délai imparti, elle exigerait le paiement du loyer par trimestre d'avance. Avisés pour le retrait le 14 juin 2013, les époux BC_____ et E_____ n'ont pas réclamé les courriers recommandés. e. Par plis recommandés et simples séparés du 4 juillet 2013, la bailleresse, faisant référence aux courriers du 13 juin 2013, a informé les époux BC_____ et E_____ du fait que les loyers étaient désormais exigibles par trimestre d'avance. Elle a indiqué que les prochains versements devaient être effectués à hauteur de 4'670 fr. avant le 22 juillet 2013, somme correspondant aux loyers de juin à août 2013, y compris le solde du loyer de mai 2013 et les frais de rappel, et 4'620 fr. avant le 31 août 2013 équivalant aux loyers de septembre à novembre 2013. Avisés par la poste le 5 juillet 2013, les époux BC_____ et E_____ n'ont pas réclamé les plis recommandés. Un versement à hauteur de 1'590 fr. est intervenu le 18 juillet 2013. f. Par avis comminatoires du 19 septembre 2013, envoyés par plis recommandés et simples séparés, la bailleresse a mis les époux BC_____ et E_____ en demeure de lui régler, dans les trente jours, la somme de 4'620 fr. à titre des loyers de septembre à novembre 2013. L'avis indiquait qu'à défaut du paiement intégral de ce montant dans le délai fixé, le bail serait résilié de manière anticipée. Les époux BC_____ et E_____, avisés par la poste le 20 septembre 2013, n'ont pas retiré les plis recommandés. g. Par avis officiels séparés du 31 octobre 2013, adressés par plis recommandés et par plis simples, faisant référence à la mise en demeure du 19 septembre 2013, la bailleresse a résilié le bail de manière anticipée au 31 décembre 2013. Avisés par la poste le 1^{er} novembre 2013, les époux BC_____ et E_____ n'ont pas retiré les plis

recommandés contenant les avis de résiliation. h. Les époux BC_____ ont contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par requête dirigée à l'encontre de A_____ SA, adressée le 29 novembre 2013. Non conciliée le 24 février 2014, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 26 mars 2014. i. Par requête du 9 janvier 2014, A_____ SA a sollicité, en application de la procédure de cas clair, l'évacuation des époux BC_____ et d'E_____ avec exécution directe du jugement d'évacuation (cause C/442/2014). Par jugement du 2 juin 2014 dans la cause C/442/2014 confirmé par arrêt du 8 septembre 2014 (ACJC/1044/2014) de la Cour de justice, le Tribunal des baux et loyers a déclaré la requête de la bailleresse irrecevable, l'état de fait n'étant pas suffisamment établi et la situation juridique incertaine. j. Par mémoire réponse déposé le 22 mai 2014, A_____ SA a conclu au déboutement des époux BC_____ de leur action en contestation de congé. k. Lors de l'audience de débats principaux du 16 septembre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. C_____ a expliqué vivre avec son époux âgé de 73 ans, qui était malade, ne sortait plus de la maison depuis deux ans et n'était plus capable de gérer ses affaires administratives. Le couple vivait avec des revenus de l'ordre de 4'450 fr. C_____ a indiqué avoir eu un problème en mars 2013 avec son ordre permanent relatif au versement du loyer. Le compte n'étant plus alors suffisamment provisionné, l'ordre n'avait pas été exécuté. S'en étant aperçue en octobre 2013, elle s'était rendue en personne à la régie, où il lui avait été indiqué que l'affaire était déjà traitée par l'avocat de la bailleresse. C'est à la suite de cette visite qu'elle avait payé le mois de retard à la Poste par bulletin de versement. Elle avait été absente en août et septembre 2013. A son retour le 18 septembre 2013, elle avait été hospitalisée durant trois jours. Sa belle-sœur relevait le courrier durant son absence sans l'ouvrir, de sorte qu'il était trop tard à son retour pour retirer le pli recommandé. Le conseil de la bailleresse a déclaré que sa mandante n'était pas ouverte à une solution amiable, sous réserve de l'octroi aux époux BC_____ d'un délai de départ. Il a expliqué que des plaintes pour nuisances sonores avaient été déposées par des voisins contre les occupants de l'appartement, lesquels avaient également connu des retards de paiement dans le passé. La bailleresse ne souhaitait plus poursuivre sa relation avec les époux BC_____. Le versement des indemnités était à jour. l. Le Tribunal a ordonné des enquêtes et a entendu un témoin. F_____, gérante de l'immeuble auprès de la Régie G_____, a expliqué que les charges avaient été modifiées en mai 2013, passant de 110 fr. à 140 fr., raison pour laquelle le versement du 5 juin 2013 à hauteur de 1'510 fr. ne mettait pas à jour le mois de mai 2013, mais était comptabilisé comme acompte. Elle a confirmé que le versement des indemnités était à jour et elle a indiqué que des plaintes avaient été émises contre les époux BC_____ par quelques locataires de l'immeuble en 2011-2012 pour nuisances sonores, sans pouvoir se souvenir de la suite qui avait été donnée à celles-ci, à l'exception d'un courrier de la régie. Depuis lors, il n'y avait pas eu d'autres plaintes. A l'issue de l'audience, les parties présentes ont plaidé et le Tribunal a gardé la cause à juger. 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 de l'appartement, charges comprises, s'élève à 18'480 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. (18'480 fr. x 3 = 55'440 fr.). 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.

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. En premier lieu, la question de la qualité de locataire ou non d'E_____ doit être réglée, dans la mesure où celui-ci, signataire du bail, n'est pas partie à la procédure.

2.1. 2.1.1 Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 136 III 431 consid. 3.1 et ATF 140 III 491 consid. 4.2.1). La partie qui résilie le bail exerce un droit formateur résolutoire. En contestant le congé, l'autre partie cherche à maintenir le rapport de droit. En tant qu'elle est propre à influencer sur un rapport de droit déterminé, la demande en annulation de la résiliation se présente donc comme une action formatrice (BOHNET, Actions civiles, Conditions et conclusions, 2014, § 75 n. 6 p. 928). En cas de pluralité de parties, une action formatrice ne peut pas conduire à un jugement qui n'aurait force qu'entre certains intéressés, par exemple le bailleur et l'un des colocataires. C'est-à-dire que les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (BOHNET, Procédure civile, 2^e éd. 2014, p. 125; LEUENBERGER/UFFERTOBLER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2010, n. 3.40 p. 89). Les consorts nécessaires doivent agir ensemble ou être mis en cause ensemble (cf. art. 70 al. 1 CPC). Lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 138 III 737 consid. 2 et ATF 137 III 455 consid. 3.5). Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. En particulier, la présence de tous les consorts comme demandeurs ou

comme défendeurs n'est pas toujours exigée; la consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (JEANDIN, op. cit., n. 10 ad art. 70 CPC), notamment dans les actions formatrices (VON HOLZEN, Die Streitgenossenschaft im schweizerischen Zivilprozess, 2006, p. 118). Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu (LUSCHER/KINZER, Colocation [...], CdB 2006 p. 119). Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598 consid. 3.2).

2.1.2 Aucune forme n'étant légalement prescrite pour la conclusion d'un contrat de bail, sa modification ultérieure n'est en principe soumise à aucune exigence de forme, et ce même si les parties avaient convenu de la forme écrite pour sa conclusion. Demeurent réservés les cas où la loi exige expressément la forme écrite ou l'utilisation d'une formule officielle, essentiellement par le bailleur. Le locataire qui prend l'initiative d'une modification consensuelle ou bilatérale du contrat n'est tenu à aucune forme (ATF 40 II 614 consid. 1; GAUCH/SCHLUEP, Schweizerisches Obligationenrecht, AT I, 9^{ème} éd., 2008, n. 611; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 6.4.1 p. 179 s. et ch. 22.3.4 p. 557). Sauf lorsqu'elle porte sur des points précis prévus par la loi, la modification du contrat de bail à loyer peut donc se faire oralement ou par acte concluant. La doctrine majoritaire, suivie par la jurisprudence, admet que le transfert de contrat n'est pas la simple combinaison d'une cession de créance et d'une reprise de dette, mais un contrat sui generis soumis à aucune forme particulière, dans la mesure où le contrat initial ne l'était pas lui-même (arrêt du Tribunal fédéral 4A_258/2014 du 8 juillet 2014 consid. 1.3 et 5C.51/2004 du 28 mai 2004 consid. 3.1, in SJ 2005 I 46; cf. aussi ATF 47 II 416 consid. 2; BAUER, Parteiwechsel im Vertrag: Vertragsübertragung und Vertragsübergang, 2010, n os 227-233 avec réf. et n° 465 s. concernant le partage successoral; contra LACHAT, op. cit., ch. 3.6.2 p. 592, selon qui le transfert d'un bail d'habitation doit revêtir la forme écrite, compte tenu de l'art. 165 al. 1 CO).

2.2. En l'espèce, il n'est pas contesté par les parties qu'au début du bail, B_____ et E_____ étaient colocataires. Puis, C_____ s'est installée dans l'appartement en 1963 après son mariage avec B_____ et E_____ a quitté la Suisse pour l'Espagne en 1968. Depuis son départ pour l'Espagne, E_____ n'a jamais revendiqué quoi que ce soit en relation avec le bail, soit pendant plus de quarante ans, de sorte que la Cour en déduit qu'il ne se considère plus partie au bail à loyer. De leur côté, les époux BC_____ se sont comportés pendant toutes ces années comme seuls locataires. Ils ont d'ailleurs contesté seuls le congé et n'ont pas non plus assigné E_____. Il en découle que pour eux, E_____ a perdu sa qualité de locataire lorsqu'il a quitté la Suisse. Quant aux différentes bailleuses, dont l'appelante, les enquêtes n'ont pas porté sur la question de savoir si elles avaient été mises au courant du changement de locataires. Certes, l'appelante a assigné E_____ dans sa requête en évacuation du 9 janvier 2014 aux côtés des époux BC_____ et, à chaque communication aux locataires, elle a toujours adressé également un courrier à E_____ en plus du courrier communiqué à chacun des époux BC_____. La Cour relèvera toutefois que l'appelante n'a jamais fait valoir dans la procédure qu'E_____ serait resté colocataire, de sorte que celle-ci s'est accommodée du fait que ce dernier est sorti des relations contractuelles. La modification ultérieure du contrat de bail des parties n'étant soumise à aucune exigence de forme, la Cour retient que la sortie d'E_____ du contrat de bail s'est faite par acte concluant entre les

parties. Il découle de ce qui précède que seuls les époux BC _____ forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé, à l'exclusion d'E_____. Ils possèdent donc seuls la légitimation active, de sorte qu'ils ont valablement saisi l'instance, d'une part, en agissant seuls et, d'autre part, en n'assignant pas E_____. 3. L'appelante fait grief aux premiers juges de n'avoir pas considéré qu'en application de la théorie de la réception absolue, le délai minimum de dix jours applicable à l'article 1 du Contrat-cadre romand (ci-après : CCR) a commencé à courir le lendemain de la réception de l'avis de retrait des plis recommandés du 13 juin 2013 par les époux BC_____ dans leur boîte aux lettres. Selon l'appelante, ceux-ci ont donc pu bénéficier d'un délai de dix jours pour s'acquitter de l'arriéré réclamé, de sorte que la bailleuse était en droit d'exiger le 4 juillet 2013 le paiement des loyers par trimestre d'avance. Par conséquent, l'appelante considère que la résiliation du contrat de bail à loyer du 31 octobre 2013 est valable. 3.1. 3.1.1 A teneur de l'art. 257c CO, le loyer est payable à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail. L'art. 1 du CCR prévoit que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire. Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai dans la mise en demeure. Les dispositions du CCR, déclarées de force obligatoire générale dans le canton de Genève par arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008, prévalent sur les dispositions contractuelles éventuellement contraires. Pour qu'un paiement par trimestre puisse être exigé, le locataire doit être en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et avoir été vainement mis en demeure par écrit. Pour être valable, la mise en demeure doit mentionner expressément la sanction du paiement trimestriel. Celui-ci est alors dû dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure (ACJC/597/2011 du 16 mai 2011). Le délai de la mise en demeure, qui n'est pas précisé à l'art. 1 al. 2 CCR, peut être plus court que le délai comminatoire de trente jours de l'art. 257d CO. Toutefois, il devrait être d'au moins dix jours (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 311 n. 47). 3.1.2 Selon la théorie de la réception, une manifestation de volonté est considérée comme parvenue au destinataire, dès le moment où elle entre dans sa sphère de puissance, par exemple dans sa boîte aux lettres ou dans sa case postale; il est sans importance que le destinataire n'en ait pas une connaissance effective (ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 1997, p. 132 et 133 et réf. citées ad c., p. 133). Selon une jurisprudence encore confirmée récemment (arrêt du Tribunal fédéral 4A_120/2014 du 19 mai 2014 consid. 5.1 et 5.2 publié in ATF 140 III 244), le Tribunal fédéral estime que lorsqu'un délai de droit matériel court à partir de la communication d'une manifestation de volonté, il faut appliquer la théorie de la réception absolue, selon laquelle la communication est considérée reçue dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait, soit en règle générale le lendemain du dépôt de l'avis de retrait. Or, en matière de bail, il n'est dérogé à la théorie de la réception absolue que dans deux cas, soit pour la communication de l'avis de majoration du loyer au sens de l'art. 269d CO et pour celle de la sommation de payer selon l'art. 257d CO, régissant les augmentations de loyer et les autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur, respectivement la demeure du locataire. Ainsi, en matière d'avis comminatoire, le délai commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur ou, s'il ne retire pas l'envoi recommandé que celui-ci lui a expédié, le lendemain du 7^{ème} jour de garde de cet envoi. Le premier jour du délai de garde est celui qui suit la

présentation infructueuse du pli par le facteur (LACHAT, op. cit., p. 667 et réf. citées, n. 38 et 39; arrêts du Tribunal fédéral 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 3.1, 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.2.1, 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.2 et références citées; ACJC/156/2015 du 16 février 2015 consid. 2.2). 3.2. En l'espèce, par courriers du 13 juin 2013, la bailleresse a mis en demeure les époux BC_____ de payer le solde du loyer de mai et l'entier de celui de juin 2013 dans un délai fixé au 28 juin 2013, sous peine du paiement des mensualités par trimestre d'avance. La bailleresse a donc bien communiqué un avis comminatoire, auquel doit s'appliquer la théorie de la réception relative, conformément à la jurisprudence et à la doctrine précitées. Les envois recommandés du 13 juin 2013 n'ayant pas été retirés, le délai minimum de dix jours de la mise en demeure a commencé à courir le lendemain du 7^{ème} jour de garde et non le lendemain du dépôt des avis de retrait dans la boîte aux lettres comme le soutient à tort l'appelante. Son grief sera dès lors rejeté et le jugement confirmé. Il ressort en outre de la procédure que les avis de retrait relatifs aux plis recommandés du 13 juin 2013 ont été déposés dans la boîte aux lettres des époux BC_____ le 14 juin 2013, ce qui n'est pas contesté par l'appelante, de sorte que le délai de garde de sept jours a commencé à courir le 15 juin 2013 et celui de la mise en demeure de l'art. 1 CCR le 22 juin 2013. Les premiers juges ont donc considéré à juste titre que les époux BC_____ ont bénéficié d'un délai au 28 juin 2013 pour donner suite à la commination du 13 juin 2013, alors que le délai minimum aurait dû être fixé au 1^{er} juillet 2013 par la bailleresse. A cela s'ajoute le fait que les mises en demeure préalables des 16 avril et 14 mai 2013, contenant également une menace de sanction de paiement par trimestre, n'ont pas non plus respecté le délai minimum de dix jours, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, ce qui n'est pas contesté par l'appelante. Il découle de ce qui précède que la bailleresse n'était pas en droit d'exiger le 4 juillet 2013 le paiement des loyers par trimestre d'avance et qu'en le faisant par sa sommation du 19 septembre 2013, elle n'a pas satisfait aux exigences de clarté et de précision consacrées par la doctrine et la jurisprudence en rapport avec l'art. 257d CO. Les premiers juges ont donc retenu à raison que, faute d'avoir valablement sommé les époux BC_____, la bailleresse n'était pas en droit de résilier le contrat sur la base de l'art. 257d al. 2 CO, de sorte que le congé du 31 octobre 2013 est inefficace. 4. 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 13 janvier 2015 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1449/2014 rendu le 10 décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25750/2013-9 OSB. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD 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. (cf. consid. 1.2).

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