

GE_GERICHTE C/6635/2015 vom 7. November 2016

GE Cour de justice, 2016-11-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_6635_2015

FR: GE_GERICHTE C/6635/2015 du 7 novembre 2016

IT: GE_GERICHTE C/6635/2015 del 7 novembre 2016

Regeste

BAIL À LOYER; RÉSILIATION; NULLITÉ; PRINCIPE DE LA RÉCEPTION; ENVOI RECOMMANDÉ; DÉLAI DE GARDE; FICTION | CO.266L.2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 07.11.2016 C/6635/2015

BAIL À LOYER; RÉSILIATION; NULLITÉ; PRINCIPE DE LA RÉCEPTION; ENVOI RECOMMANDÉ; DÉLAI DE GARDE; FICTION | CO.266L.2

C/6635/2015 ACJC/1470/2016 du 07.11.2016 sur JTBL/253/2016 (OBL) , JUGE
Descripteurs : BAIL À LOYER; RÉSILIATION; NULLITÉ; PRINCIPE DE LA RÉCEPTION; ENVOI RECOMMANDÉ; DÉLAI DE GARDE; FICTION Normes : CO.266L.2 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/6635/2015 ACJC/1470/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du lundi 7 novembre 2016 Entre Monsieur A. _____, domicilié _____, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 mars 2016, comparant par Me Thierry ULMANN, avocat, route des Jeunes 4, 1227 Les Acacias, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes, et B. _____ SA, sise _____, (GE), intimée, comparant par Me Daniel UDRY, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes. EN FAIT A. Par jugement JTBL/253/2016 du 17 mars 2016, expédié pour notification aux parties le 29 mars 2016 et reçu par A. _____ le 31 mars suivant, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des causes C/6635/2015 et C/10538/2015 sous le numéro de cause C/6635/2015 (chiffre 1 du dispositif), a déclaré valable la notification des congés envoyés le 22 août 2014 au domicile privé d'A. _____ concernant les locaux loués à _____ (GE) (ch. 2), a débouté A. _____ de sa conclusion visant à déclarer nulles les résiliations de bail notifiées le 22 août 2014 concernant lesdits locaux (ch. 3), a réservé la suite de la procédure (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5). En substance, les premiers juges ont retenu que la bailleuse était en droit de notifier les congés à l'adresse privée du locataire. Aucune preuve de l'absence de dépôt de l'avis de retrait dans la boîte aux lettres du locataire n'avait été apportée, ni que celui-ci ait été en vacances durant la période litigieuse. Dès lors que la bailleuse avait prouvé l'envoi des courriers recommandés le 22 août 2014 contenant les avis de résiliation de bail, ceux-ci étaient valables. B. a. Par acte expédié le 3 mai 2016 au greffe de la Cour de justice, A. _____ a formé appel de ce jugement, sollicitant l'annulation des chiffres 2, 3 et 4 de son dispositif. Il a conclu à ce que la Cour confirme les chiffres 1 et 5 du dispositif dudit jugement et dise que la notification des congés envoyés le 22 août 2014 au domicile privé d'A. _____ concernant les locaux loués à _____ (GE) est nulle. Subsidiairement, il a sollicité le renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision, sous suite de frais et dépens. Il a reproché

au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte, en retenant qu'il n'avait pas démontré être parti en vacances avant la notification des congés, et en ne retenant pas que la bailleresse était au courant de son absence et que les courriers recommandés n'étaient pas arrivés dans sa sphère d'influence. Les congés n'avaient été notifiés qu'à son adresse privée. Dès lors que les parties avaient convenu que toute notification se ferait à l'adresse des locaux loués, il ne devait pas s'attendre à recevoir de plis recommandés relatifs à son activité professionnelle à son domicile privé. Au demeurant, les résiliations avaient été notifiées pendant ses vacances, alors que la bailleresse avait connaissance de son absence ou pouvait supposer que tel soit le cas. Les résiliations étaient ainsi nulles. Il a produit deux pièces nouvelles non soumises au Tribunal (n. 17 et 18).

b. Dans sa réponse du 7 juin 2016, B. _____ SA a conclu au déboutement d'A. _____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens. Elle a fait valoir que c'était à juste titre que le Tribunal avait retenu qu'elle n'était pas informée de l'absence du locataire lors de la notification des congés. Une erreur d'adressage était certes survenue concernant les courriers recommandés envoyés à l'adresse commerciale, mais les résiliations avaient également été envoyées au domicile privé du locataire. La résiliation déployait ses effets, quand bien même A. _____ eût été en vacances à cette période.

c. Par courrier du 29 juin 2016, A. _____ a indiqué ne pas avoir d'observations complémentaires à formuler et persister dans ses conclusions.

d. Les parties ont été avisées par pli du greffe du 9 août 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B. _____ SA, bailleresse, et A. _____, locataire, ont signé plusieurs contrats de bail portant sur la location de plusieurs locaux commerciaux situés dans l'immeuble sis _____ (GE), soit :

- bail du 19 avril 1988 concernant un local de 12 m², destiné à accueillir un atelier de sertissage et des bureaux, pour un loyer mensuel de 500 fr., conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} mai 1988 au 30 avril 1989, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois;
- bail concernant un local de 13 m², destiné à accueillir un atelier de sertissage et des bureaux, pour un loyer mensuel de 500 fr., conclu pour une durée d'une année et quinze jours, du 15 avril 1989 au 30 avril 1990, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois;
- avenant du 13 mars 1991 à la convention du 19 avril 1988, concernant un local de 58 m², pour un loyer mensuel de 1'600 fr., conclu pour une durée indéterminée dès le 1^{er} avril 1991. Les conditions générales pour locaux commerciaux (éd. 1996) faisaient partie intégrante de ce contrat;
- bail concernant un local de 55 m², destiné à accueillir un atelier de sertissage et des bureaux, pour un loyer mensuel de 1'000 fr., conclu pour une durée d'une année, du 2 septembre 2002 au 1^{er} septembre 2003, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois. Les conditions générales pour locaux commerciaux (éd. 1996) faisaient partie intégrante de ce contrat.

L'article 31 des conditions générales pour locaux commerciaux (éd. 1996) stipule : " toute communication ou notification du bailleur au locataire relative à l'exécution et à l'application du bail lui est valablement adressée aux locaux loués, à charge pour le locataire d'assurer la remise de son courrier en toutes circonstances, notamment en cas d'absence. Est également valable toute communication ou notification du bailleur qui atteint le locataire à une autre adresse ".

b. Le 22 août 2014, la bailleresse, par l'intermédiaire de son conseil, a envoyé par pli recommandé quatre avis officiels de résiliation pour les locaux susmentionnés, adressés au domicile privé du locataire, pour le 30 avril 2015 pour les trois premiers locaux et pour le 1^{er} septembre 2015 pour le

quatrième local. A. _____ n'est pas allé chercher les plis recommandés, dont le délai de garde est venu à échéance le 1^{er} septembre 2014. La bailleresse a également adressé les avis de résiliation à l'adresse des locaux professionnels; elle a toutefois mentionné par erreur un numéro erroné de rue, de sorte que ces courriers non pas été acheminés au locataire. c. Le 10 mars 2015, le conseil de la bailleresse a adressé un courrier au locataire, par pli simple et recommandé, lui indiquant que les résiliations envoyées le 22 août 2014 étaient revenues en retour après l'échéance du délai de garde de sept jours, en l'absence de retrait. Il y indiquait que selon une jurisprudence constante, les courriers étaient réputés notifiés à l'expiration du délai de garde. Il demandait ainsi au locataire de prendre toutes les mesures nécessaires pour que les locaux soient entièrement évacués d'ici à l'échéance des baux. Il fixait finalement un état des lieux préliminaire le 17 mars 2015. d. Par requêtes déposées le 31 mars 2015 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarées non conciliées lors de l'audience de la Commission du 4 mai 2015 et portées devant le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} juin 2015, le locataire a conclu, principalement, à ce que le Tribunal annule les résiliations de bail, et, subsidiairement, lui accorde une prolongation de bail pleine et entière de six ans et l'autorise à quitter les locaux en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois. Le numéro C/6635/2015 a été attribué à cette procédure. A l'appui de ses conclusions, le locataire a allégué que la bailleresse avait résilié les baux alors qu'il était en vacances, ce dont elle était au courant. Les résiliations avaient été envoyées à une adresse ne correspondant pas à l'adresse indiquée sur le bail, mais à l'adresse privée du locataire. Les courriers recommandés étaient revenus en retour, confirmant ainsi l'absence du locataire. La bailleresse n'avait pas pris le soin d'envoyer les courriers par pli simple. Ce n'était que par le courrier du 10 mars 2015 qu'il avait pris connaissance des résiliations. e. Par requêtes déposées par-devant la Commission le 1^{er} avril 2015, déclarées non conciliées lors de l'audience de la Commission du 29 juin 2015 et portées devant le Tribunal le 28 août 2015, le locataire a conclu, principalement, à ce que le Tribunal dise que les résiliations du 22 août 2014 sont nulles, et, subsidiairement, lui accorde une prolongation pleine et entière de six ans et l'autorise à quitter les locaux en tout temps, moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois. Le numéro C/10538/2015 a été attribué à cette cause. Le locataire a notamment allégué que les résiliations de bail étaient intervenues quatre mois après un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers dans une cause l'opposant à la bailleresse. Aucune pièce n'a été produite par les parties s'agissant de cette procédure. f. Par mémoire réponse du 30 octobre 2015 dans la cause C/6635/2015, la bailleresse a conclu à ce que le Tribunal confirme les congés notifiés le 22 août 2014. A l'appui de ses conclusions, la bailleresse a allégué que les résiliations étaient basées sur les motifs suivants : les locaux étaient sous-exploités dans la mesure où aucun employé n'avait été aperçu et aucune activité n'avait été exercée depuis plus d'une année; le locataire n'était jamais présent dans les locaux, personne ne l'ayant vu depuis six mois. La bailleresse souhaitait également récupérer les locaux pour son usage personnel. Elle souhaitait créer un open space pour développer son activité et regrouper toute son administration au même endroit. Le locataire prétendait que l'activité serait reprise par son fils, mais ce dernier n'avait été vu qu'une fois dans les locaux au cours de l'année. La bailleresse avait des soupçons que le locataire avait déjà trouvé de nouveaux locaux. g. Par mémoire réponse du 30 octobre 2015 dans la cause C/10538/2015, la bailleresse a conclu à ce que le Tribunal confirme les congés notifiés le 22 août 2014. La bailleresse a notamment produit l'enveloppe comportant le numéro de recommandé de la Poste, contenant les résiliations de laquelle il ressort que les courriers

avaient été envoyés à l'adresse privée du locataire et qu'un avis de retrait indiquait la date du 1^{er} septembre 2014 comme dernier jour de retrait. h. Lors de l'audience du 2 décembre 2015 concernant les deux causes, le Tribunal a rappelé que la procédure allait concerner en premier lieu la nullité des congés alléguée par le locataire. Les parties ont persisté dans leurs conclusions. Le locataire a déposé une attestation datée du 25 novembre 2015 signée par C._____, de laquelle il ressort que le locataire a résidé chez le premier nommé du 24 août au 6 septembre 2014. A._____ a déclaré que durant l'été 2014, il était parti en vacances seul, le 23 août, en voiture, pour se rendre en Espagne chez C._____. L'ensemble du séjour avait été payé en argent liquide. Il était rentré à Genève le 7 septembre 2014, seul, son épouse était restée à la maison. Selon son souvenir, elle était également en vacances à cette période et ne se souvenait pas avoir vu l'avis de retrait dans la boîte aux lettres. Il n'avait pas demandé à quelqu'un de relever son courrier dans la mesure où il s'était absenté 10-15 jours. En règle générale, les courriers de la bailleresse lui étaient envoyés à l'adresse des locaux professionnels; il arrivait également qu'ils aient des échanges verbaux, dans la mesure où la bailleresse avait son siège à la même adresse que celle des locaux litigieux. Son fils avait repris l'activité depuis l'été 2014, créant au surplus la société D._____ SA dont le nom figurait sur la boîte aux lettres. A._____ ignorait combien son fils avait d'employés mais à sa connaissance, ceux-ci travaillaient la nuit. Il avait informé E._____, réceptionniste de la bailleresse, de son absence, les locaux étant également sis _____ (GE). F._____ a déclaré que le choix de la notification des congés à l'adresse privée du locataire était motivé par le fait que ce dernier était aperçu de moins en moins dans les locaux commerciaux. La boîte aux lettres du locataire au lieu des locaux loués était relevée périodiquement. Il pensait que les courriers recommandés revenus en retour avaient été envoyés par courrier simple et qu'en tous les cas, les courriers recommandés étaient réputés notifiés. Lorsqu'il avait des informations importantes à transmettre aux locataires, il adressait un courrier recommandé à l'adresse _____ (GE). Une bonne partie de ceux-ci lui revenait en retour non réclamés. i. Le 14 décembre 2015, le locataire a produit une facture d'hôtel attestant qu'il avait passé la nuit du 5 au 6 septembre 2014 à Saint-Jacques-de-Compostelle. Il a également produit un extrait de compte duquel il ressort qu'il a opéré un retrait de 5'000 fr. le 4 août 2014. Le 16 décembre 2015, la bailleresse a produit un relevé de l'alarme concernant les entrées et sorties des locaux situés à _____ (GE) duquel il ressort que le locataire s'y est rendu dix-neuf fois du 24 juin au 2 décembre 2015. j. Lors de l'audience du 26 février 2016 du Tribunal, E._____, réceptionniste à plein temps de la bailleresse depuis 1990, a indiqué qu'elle voyait passer A._____ lorsque celui-ci se rendait sur son lieu de travail. Il était d'usage entre eux qu'A._____ l'informe lorsqu'il partait en vacances car son entreprise fermait en même temps. Elle a déclaré que, depuis 2014, elle n'avait que peu vu le locataire et n'avait pas le souvenir d'avoir discuté de ses vacances d'été. Usuellement, il prenait ses vacances en août. Elle n'avait vu personne d'autre se rendre dans les locaux loués, à l'exception de la secrétaire qui travaillait un jour par semaine en 2014 et plus du tout en 2015. Elle avait vu une fois le locataire en présence de son fils en 2015 et plus depuis, ni en 2015 ni en 2016. En 2014, elle avait pris ses vacances du 4 au 15 août. G._____, épouse du locataire, a déclaré qu'en 2014 elle n'avait pas pu partir en vacances avec son mari à cause de son travail. Il était parti seul en voiture probablement le 22 août et était rentré 15 jours plus tard un dimanche soir. La mère de son mari était décédée en février 2014 et celui-ci s'était rendu sur place pour l'ensevelissement. Il était retourné en H._____ (Espagne) en août 2014 pour régler la succession. Elle a confirmé qu'ils payaient tout en liquide lorsqu'ils partaient en vacances. En l'absence de son

époux, elle avait relevé le courrier deux à trois fois par semaine et n'avait vu aucun avis de retrait. Si elle avait reçu un avis, elle serait allée à la poste pour demander un report du délai, car elle n'avait pas de procuration au nom de son mari. Elle a également déclaré qu'elle avait convenu avec son mari que s'il devait recevoir un courrier recommandé, elle devait le prévenir pour qu'il lui fasse parvenir une procuration. A._____ a déposé une pièce, attestant de la délivrance d'un acte officiel de la ville d'I._____ (Espagne) le 3 septembre 2014. Les parties ont ensuite plaidé et persisté dans leurs conclusions, après quoi la cause a été gardée à juger sur la question de la nullité des résiliations de bail. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum 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; 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, en prenant en compte la période de trois ans, s'agissant d'une contestation de résiliations de bail, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (3'600 fr. x 12 mois x 3 ans), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.3 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 Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; Jeandin, Code de procédure civile commenté, n. 6 ad art. 316 CPC). En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure en contestation de congé. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC). 1.5 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; REtornaz, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. L'appelant a versé de nouvelles pièces à l'appui de son écriture d'appel. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, la pièce n. 18 a été produite par l'appelant lors de l'audience du 26 février 2016 devant le Tribunal, de sorte qu'elle fait partie de la procédure. La pièce n. 17 est relative à la distance existant entre le domicile de l'appelant et la ville d'I._____ en Espagne et n'est pas datée. Elle est recevable, étant précisé qu'elle n'est pas déterminante pour l'issue du litige, comme cela sera examiné ci-après. 3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte, en ne retenant pas qu'il avait démontré être parti en vacances

avant la notification des congés, absence dont sa bailleuse avait été informée, que les courriers recommandés n'étaient pas arrivés dans sa sphère d'influence et que les parties avaient convenu de communiquer à l'adresse des locaux professionnels. 3.1 Aux termes de l'art. 266l al. 2 CO, le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule qui a été agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. La formule officielle exigée par cette disposition a pour but, comme cela résulte du texte de cette disposition, d'informer le locataire de son droit de contester le congé et/ou de demander la prolongation du bail. Son contenu est précisé par l'art. 9 al. 1 OBLF. En particulier, en vertu de la let. d de cette disposition, qui reprend le texte même de l'art. 266l al. 2 CC, la formule doit indiquer les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO) (ATF 140 III 244 consid. 4.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 5.1). L'inobservation de cette condition entraîne la nullité du congé (art. 266o CO). Cette nullité peut être invoquée en tout temps, à n'importe quel stade de la procédure, et le juge doit la relever d'office, l'abus de droit étant réservé (art. 2 al. 2 CC) (ATF 140 III 244 consid. 4.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 5.1). Il a ainsi été notamment jugé que si une ancienne formule agréée a été employée, il y a lieu de déterminer les conséquences de cette irrégularité en fonction du but visé par l'obligation d'user de la formule officielle en vigueur. En effet, sous peine de tomber dans le formalisme excessif, l'ancienne formule agréée ne doit entraîner la nullité du congé que si elle ne contient pas les mêmes informations que la formule actuelle, en tant qu'elles sont exigées par l'art. 266l al. 2 CO et l'art. 9 al. 1 OBLF (ATF 140 III 244 consid. 4.1 et les arrêts cités). 3.2 La résiliation du bail est une manifestation de volonté sujette à réception. Elle déploie ses effets lorsqu'elle entre dans la sphère de puissance du destinataire de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci soit à même d'en prendre connaissance; peu importe qu'une prise de connaissance effective ait lieu ou non. Lorsque l'agent postal ne peut pas remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un tiers autorisé et qu'il laisse un avis de retrait dans la boîte aux lettres ou la case postale, la communication est reçue dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de poste selon l'avis de retrait, soit en règle générale le lendemain du dépôt de l'avis (théorie de la réception absolue; ATF 140 III 244 consid. 5.1; 137 III 208 consid. 3.1.2; 107 II 189 consid. 2). En principe, le congé doit être adressé au domicile du locataire. Il faut réserver les conventions prévues par les parties. L'usage admet que le bailleur puisse envoyer le courrier à l'adresse des locaux loués (Corboz, Les congés affectés d'un vice, in 9 e Séminaire sur le droit du bail, 1996, p. 15). La preuve de la réception du congé incombe à son auteur. En cas d'envoi sous pli recommandé, il doit à tout le moins prouver que son destinataire a reçu l'avis de retrait. Selon la jurisprudence, l'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux. Il appartient au destinataire de renverser cette présomption (arrêts du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2; 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.2); une vraisemblance prépondérante suffit (arrêts du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2 et 2C_780/2010 du 21 mars 2011 consid. 2.4, in RF 2011 518). La possibilité théorique d'une faute de la poste, toujours existante, ne suffit pas à renverser la présomption, tant qu'il n'y a pas des indices concrets d'une faute (arrêt du Tribunal fédéral 6B_940/2013 du 31 mars 2014 consid. 2.1.1). Lorsque le destinataire ne reçoit pas le congé (ou à tout le moins un avis l'invitant à retirer le pli à la

poste), le congé est nul (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2; Corboz, op. cit., p. 14). Tel est le cas, selon la doctrine, lorsqu'une résiliation est notifiée à l'adresse de l'objet loué, alors que le bailleur a pendant plusieurs années envoyé tous ses courriers à une autre adresse, conformément au vœu du locataire (cf. Bohnet/Dietschy, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 10 ad art. 266a CO). Une tentative infructueuse de notification n'est toutefois valable que si son destinataire devait s'attendre, avec une certaine probabilité, à recevoir une communication de l'autorité ou d'une partie contractante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.2 et les réf. cit.). Celui qui durant un procès s'absente pour une longue durée de l'endroit où il a indiqué son adresse sans prendre la précaution de faire suivre sa correspondance ou d'aviser l'autorité de la nouvelle adresse où il peut être atteint doit admettre que la notification a été régulièrement faite à sa dernière adresse, si elle y a été tentée sans succès. Cela présuppose toutefois que la personne visée devait s'attendre avec une certaine probabilité à la communication d'un acte de procédure durant son absence et qu'un procès était pendant, obligeant ainsi les parties à se comporter de manière conforme à la bonne foi, notamment en faisant en sorte que les décisions rendues dans le cadre de la procédure puissent leur être notifiées (ATF 119 V 89 consid. 4b/aa et les réf. cit.). Lorsque le destinataire d'un acte n'a pas donné suite à l'avis de retrait qui a été glissé dans sa boîte aux lettres, il s'ensuit qu'il court le risque de se voir opposer la notification régulière d'un acte judiciaire qu'il n'a en réalité pas reçu, s'il s'absente pendant sept jours ou plus et omet de faire suivre sa correspondance ou d'indiquer à l'autorité l'adresse où une notification pourrait lui être faite (ATF 97 III 7 consid. 1). Le Tribunal fédéral a notamment retenu que le locataire qui est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer doit s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.3). Dans un arrêt du 23 mars 2006, le Tribunal fédéral a toutefois estimé que la fiction de la notification ne pouvait s'appliquer à un administré qui s'était absenté durant cinq semaines pour cause de vacances sans prendre de mesures pour assurer la réception de son courrier alors qu'il demeurait sans nouvelles depuis trente-cinq mois de l'autorité devant laquelle son recours était pendant (arrêt du Tribunal fédéral 2P.120/2005 du 23 mars 2006 consid. 5). Dans un article récent, Bohnet expose qu'en cas de longue absence, il revient au locataire de prendre des mesures utiles en avertissant le bailleur de l'adresse de notification ou en effectuant un transfert du courrier. Si l'absence est moins longue (vacances de quinze jours par exemple), le locataire n'a pas à prendre de telles mesures à moins qu'il doive s'attendre avec une certaine probabilité à recevoir une communication de sa partie contractante. Dans ce cas, et dans ce cas seulement, la notification intervient à la remise dans la boîte aux lettres. Si le locataire ne devait pas s'attendre à la communication (une résiliation ordinaire par exemple), il faut retenir qu'elle entre dans sa sphère de connaissance (si le courrier est non recommandé) à son retour. Si le pli est recommandé, aucune notification n'intervient si l'absence dépasse sept jours, le locataire ne pouvant plus aller chercher le pli (Bohnet, Bail et notification viciée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2011), Newsletter Bail.ch juillet 2011 avec des références aux arrêts du Tribunal fédéral 2P.120/2005 et 4A_250/2008 cités ci-dessus). La doctrine retient également que la fiction de la notification n'est admissible que si le destinataire devait s'attendre avec une certaine vraisemblance à recevoir un acte judiciaire. Tel est le cas lorsqu'une affaire est pendante et que se noue un rapport de procédure qui oblige les parties à se comporter selon les règles de la bonne foi ou lorsque le destinataire s'absente pour une longue période. Dans ces cas, on peut en effet exiger du destinataire qu'il prenne les

mesures nécessaires, notamment en désignant à cet effet un mandataire ou au moins un domicile de notification pour que, en son absence, les envois de l'autorité puissent lui y être notifiés (Hohl, op. cit., p. 152, nos 804-805 et les réf. cit.). A teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral, le locataire peut démontrer qu'une pratique s'est imposée au moment de l'envoi du congé, laquelle prévaut dès lors sur les conditions générales annexées au bail qui prévoyait un autre mode de communication entre les parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 3.6). 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 : le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance. Ainsi, en particulier, lorsque l'agent postal n'a pas pu remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un 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 général le lendemain de ce jour (ATF 140 III 244 consid. 5.1).

3.3 Dans le présent cas, il n'est pas contesté que le pli recommandé destiné à être adressé à l'appelant à l'adresse des locaux loués n'a jamais pu lui être acheminé, l'intimée ayant commis une erreur d'adressage. En ce qui concerne le pli recommandé envoyé à l'adresse privée de l'appelant, celui-ci a été déposé à la poste le vendredi 22 août 2014. A teneur des pièces versées à la procédure, le délai de garde de sept jours venait à échéance le lundi 1^{er} septembre 2014, de sorte que la tentative infructueuse de notification par l'agent postal date du lundi 25 août 2014. Les conditions générales applicables au contrat de bail prévoient expressément que les communications ou notifications du bailleur doivent être adressées aux locaux loués, à charge pour le locataire d'assurer la remise de son courrier en toutes circonstances, notamment en cas d'absence. Il résulte également du comportement adopté par les parties que celles-ci étaient convenues que toute notification relative aux locaux loués serait faite à l'adresse de ceux-ci. Le représentant du bailleur a en effet confirmé devant le Tribunal que les informations importantes à transmettre à l'appelant l'étaient à la route des Jeunes 5A. Il s'ensuit que l'appelant ne devait pas s'attendre avec une certaine vraisemblance à recevoir de courrier concernant ses locaux professionnels à son adresse privée. Conformément à la doctrine rappelée ci-avant, un destinataire, qui s'absente pour une courte période, comme en l'espèce, n'a pas à prendre de mesures en vue que des plis recommandés puissent lui être notifiés. Par conséquent, les congés n'ont pas été valablement notifiés à l'appelant. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner à quelle date précise l'appelant est parti en vacances, dans la mesure où il ressort des pièces produites que l'appelant séjournait en Espagne jusqu'au samedi 6 septembre 2014 au matin et qu'il se trouvait à I. _____ (Espagne) le mercredi 3 septembre 2014. Il n'était ainsi plus en mesure de retirer le pli recommandé à son retour. Il n'est pas non plus nécessaire d'examiner si l'appelant avait informé la bailleresse de son absence pendant la période litigieuse. L'appelant n'ayant pas reçu les résiliations de bail, celles-ci sont nulles et de nul effet, ce que la Cour constatera.

3.4 En conséquence, les chiffres 2 à 4 du jugement entrepris seront annulés et réformés dans le sens qui précède.

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 3 mai 2016 par A. _____ contre les chiffres 2 à 4 du dispositif du jugement JTBL/253/2016 rendu le 17 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6635/2015-1 OSB. Au fond : Annule les chiffres 2 à 4 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Constate la nullité des résiliations de bail du 22 août 2014 adressées par B. _____ SA à A. _____ pour le 30 avril 2015 concernant des locaux de 12 m2, de 13 m2 et de 58 m2 destinés à accueillir un atelier de sertissage et des bureaux, sis _____ (GE), ainsi que pour le 1 er septembre 2015 concernant le local de 55 m2 sis à la même adresse. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.

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