

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_350/2014

Arrêt du 16 septembre 2014

Ire Cour de droit civil

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux Klett, présidente, Kolly et Hohl.

Greffière : Mme Monti.

Participants à la procédure

A. _____,
recourant,

contre

B. _____, représenté
par Me Stéphane Penet,
intimé.

Objet

bail à loyer; expulsion; procédure pour les cas clairs,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 5 mai 2014 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

Par contrat de bail à loyer du 2 septembre 2002, B. _____ a cédé à A. _____ l'usage de locaux commerciaux situés en ville de Genève, destinés à l'exploitation d'un cabaret-dancing. Le bail a été initialement conclu pour cinq ans, du 1er juin 2003 au 31 mai 2008; il était ensuite renouvelable de cinq ans en cinq ans, sauf préavis de résiliation signifié six mois avant l'échéance. Le loyer a été fixé à 4'275 fr. par mois, charges comprises. Selon l'art. 31 des conditions générales jointes au bail, 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.

Entre 2003 et 2009, le bailleur a autorisé la mise en gérance de l'établissement. Au départ du gérant, les parties ont discuté de son remplacement, sans que les négociations aboutissent.

Le 6 octobre 2009, le locataire a informé le bailleur qu'il avait remis son fonds de commerce à un tiers dénommé C. _____.

Par courrier du 20 octobre 2009, envoyé à l'adresse des locaux loués et au domicile privé du locataire, le bailleur a mis celui-ci en demeure de mettre fin à la gérance non autorisée, sous menace de résilier son bail.

Par avis officiel du 19 février 2010, envoyé par pli recommandé à l'adresse des locaux loués, le bailleur a déclaré résilier le bail pour son échéance du 31 mai 2013, au motif que le locataire n'exploitait plus personnellement les locaux.

Le pli recommandé a été retourné à son expéditeur avec la mention "non réclamé". L'avis de résiliation a été renvoyé au locataire par pli simple du 19 avril 2010.

Apprenant que l'établissement était exploité sans son autorisation par un nouveau gérant, le bailleur a envoyé le 7 juin 2011 un pli recommandé à l'adresse des locaux loués et un pli simple à l'adresse privée du locataire, dans lequel il mettait ce dernier en demeure de mettre fin à cette nouvelle sous-location, sous menace de résilier le bail. Il précisait ne pas renoncer à la résiliation donnée pour l'échéance contractuelle.

Faisant référence à ce courrier du 7 juin 2011, le locataire a écrit au bailleur le 27 juin 2011 pour

donner diverses explications au sujet de l'exploitation de l'établissement.

Par pli recommandé du 2 août 2011, le bailleur a rappelé au locataire que son contrat de bail était résilié pour le 31 mai 2013, que cette résiliation n'avait pas été contestée et que les locaux devaient être libérés pour cette date.

Par courrier du 6 mai 2013, la gérance de l'immeuble a informé le locataire qu'un état des lieux serait dressé le 31 mai 2013 à 9 h 00.

Les locaux n'ont pas été restitués.

B.

B.a. Le 11 juin 2013, le bailleur a saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève d'une requête tendant à l'évacuation du locataire, avec demande d'exécution directe. L'application de la procédure sommaire pour les cas clairs (art. 257 CPC) était sollicitée.

Une audience s'est tenue le 16 octobre 2013. Le locataire s'est opposé à la demande et a produit des pièces. Il a plaidé que le congé n'était pas valable parce qu'il ne l'avait jamais reçu; tout au plus avait-il reçu une copie de l'avis de résiliation adressée sous pli simple le 19 avril 2010. Il n'avait pas contesté le congé devant l'autorité de conciliation.

Par jugement du 16 octobre 2013, le Tribunal des baux a condamné le locataire à évacuer les locaux commerciaux, tout en accordant un sursis à l'exécution du jugement jusqu'à fin décembre 2013. Dans les considérants, il est notamment reproché au locataire de n'avoir donné aucune explication quant au fait qu'il n'aurait pas reçu l'avis postal l'invitant à retirer le pli recommandé du 19 février 2010; il n'a fait valoir aucun élément susceptible de rendre vraisemblables ses allégations ou de créer un doute sur les circonstances dans lesquelles le courrier recommandé ne lui aurait pas été acheminé. Le tribunal conclut que l'état de fait, bien que contesté, peut être considéré comme établi.

B.b. Le locataire a fait appel de cette décision, concluant au rejet des conclusions du bailleur. La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a confirmé la décision d'expulsion par arrêt du 5 mai 2014.

C.

Le locataire, qui agit personnellement, saisit le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile, dans lequel il conclut à ce que le bailleur soit débouté de toutes ses conclusions. Il demande de surcroît l'octroi de l'effet suspensif.

Le bailleur conclut au rejet du recours et de la requête d'effet suspensif.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe. En particulier, la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise pour les causes ressortissant au droit du bail à loyer est atteinte (art. 74 al. 1 let. a LTF; cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1).

2.

Le litige porte essentiellement sur la réception du congé et sur l'applicabilité de la procédure sommaire pour les cas clairs.

2.1. A teneur de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire à la double condition que l'état de fait ne soit pas litigieux, ou soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Dans les cas clairs, le demandeur dispose ainsi d'une voie particulièrement simple et rapide, en alternative aux procédures ordinaire et simplifiée normalement disponibles (arrêt 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 4, in SJ 2013 I 129).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par la partie adverse. Il est susceptible d'être prouvé immédiatement lorsque les preuves peuvent être rapportées sans délai et sans frais particuliers. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres. Nonobstant ces contraintes, le requérant doit rapporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Il n'y a pas de cas clair lorsque la partie adverse fait valoir des moyens motivés et concluants, qui ne sont pas susceptibles d'être écartés immédiatement au niveau factuel et sont propres à ébranler la conviction du juge. L'on n'attend pas de l'intimé qu'il rende vraisemblables ses exceptions et objections comme en procédure de mainlevée; en effet, il se peut que l'exigence de rapidité l'empêche de rendre vraisemblables ses arguments, alors qu'il pourrait en rapporter la preuve dans une procédure ordinaire. A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement

mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal, ou en vertu d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3).

Lorsque les conditions du cas clair ne sont pas réalisées, le tribunal n'entre pas en matière et la requête doit être déclarée irrecevable (cf. art. 257 al. 3 CPC).

2.2. 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; arrêt 4A_120/2014 du 19 mai 2014 consid. 5.1, destiné à la publication; ATF 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 (BERNARD 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 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.2; 1P.505/1998 du 28 octobre 1998 consid. 2c, in SJ 1999 I 145); une vraisemblance prépondérante suffit (arrêt 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 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 (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. FRANÇOIS BOHNET et PATRICIA DIETSCHY, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n° 10 ad art. 266a CO).

3.

3.1. L'autorité précédente a retenu que le locataire avait reçu un avis officiel de résiliation pour le 31 mai 2013. Le congé lui avait été envoyé à l'adresse des locaux loués, sous pli recommandé du 19 février 2010; un avis de retrait avait été déposé dans sa boîte aux lettres. Les conditions du cas clair étaient réalisées. Le locataire conteste cette analyse.

3.2. Pour prouver la réception du congé, le bailleur a produit une copie de l'avis officiel de résiliation daté du 19 février 2010 et une copie de l'enveloppe envoyée en recommandé au locataire à l'adresse des locaux loués, avec le sceau postal du 19 février 2010; deux étiquettes postales y sont apposées. L'une porte la mention "Non réclamé"; l'autre est une formule de l'office postal de X. _____ à Genève, indiquant "[a]visé pour être retiré au guichet / [dé]lai jusqu'au" avec l'adjonction manuscrite d'une date ensuite biffée, qui semble être le 1.3 (arrêt attaqué p. 8 et pièce 11 du bordereau du 11 juin 2013).

Pour faire échec à son expulsion par la voie de la procédure pour les cas clairs, il suffisait au locataire d'invoquer des moyens motivés et concluants, non susceptibles d'être écartés immédiatement et propres à ébranler la conviction du juge (supra, consid. 2.1). Il a au premier chef contesté que l'avis postal l'invitant à retirer le pli recommandé ait été déposé dans la boîte aux lettres des locaux loués.

3.3. Le locataire relève que le bailleur s'est bien gardé de produire les données du service "Track & Trace/suivi des envois" proposé par la Poste et qu'il est de surcroît notoire qu'au moment des faits, "presque plus rien ne fonctionnait" dans les services postaux à Genève. Devant le premier juge, il a produit une coupure de presse genevoise du 9 octobre 2013, relatant l'histoire d'un quidam à qui la poste avait retourné huit ans plus tard un colis qu'il avait adressé à un tiers en Belgique (pièce 7 du bordereau du 16 octobre 2013).

L'on ne peut que constater l'inconsistance de l'argument. Il ne suffit pas d'invoquer un fait divers (portant de surcroît sur un envoi à l'étranger) pour montrer que le locataire pourrait, dans une procédure ordinaire, renverser la présomption du comportement correct des agents postaux dans le cas concret. Celle-ci découle déjà de l'étiquette apposée par l'office postal genevois, indiquant que le destinataire a été avisé de l'envoi; peu importe, dès lors, que les données du service "Track&Trace" n'aient pas été produites.

3.4.

3.4.1. Le locataire plaide en outre que le premier juge aurait refusé à tort l'audition d'un témoin amené, soit le gérant C._____, qui pouvait certifier que l'avis postal n'avait pas été déposé dans la boîte aux lettres. Quant à la cour d'appel, elle a certes versé au dossier une déclaration écrite du gérant, dans laquelle celui-ci affirme ne pas se souvenir qu'une invitation à retirer le pli du 19 février 2010 ait été déposée dans la boîte aux lettres; toutefois, la cour aurait indûment refusé d'auditionner ce témoin alors qu'elle jugeait l'attestation insuffisante. Elle aurait violé son droit d'être entendu et manqué à son devoir d'interpellation découlant de l'art. 56 CPC.

3.4.2. Il existe une controverse doctrinale sur l'admissibilité de la preuve par témoin en procédure pour les cas clairs; d'aucuns sont d'avis que l'exigence de rapidité est satisfaite lorsque le témoin est amené à l'audience. Le Tribunal fédéral n'a pour l'heure pas tranché cette question, qui n'est pas décisive dans le cas présent (cf. ATF 138 III 123 consid. 2.1.1 et 2.6 et les auteurs cités, ainsi que PHILIPP HABERBECK, Sind in Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen ausschliesslich Dokumente als Beweismittel zuzulassen?, in Jusletter du 8 septembre 2014).

3.4.3. Le recourant dénonce une violation du droit à la preuve, qui est une composante du droit d'être entendu. Toutefois, le droit à la preuve ne vaut qu'à l'égard de moyens probatoires adéquats, qui ont été proposés régulièrement et en temps utile (art. 8 CC et art. 152 al. 1 CPC; ATF 129 III 18 consid. 2.6). Ce droit n'est pas en cause lorsque le juge, sur la base d'une appréciation anticipée, refuse une mesure probatoire au motif qu'elle ne pourrait pas fournir la preuve attendue, ou qu'elle ne serait pas de nature à modifier la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies. Le Tribunal fédéral revoit l'appréciation des preuves sous l'angle de l'arbitraire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2).

En l'occurrence, la Cour de justice - qui ne dit pas clairement si le locataire a réellement amené le témoin à l'audience et a demandé son audition - a considéré que la mesure probatoire pouvait être refusée, par appréciation anticipée.

L'on ne discerne aucun arbitraire dans une telle conclusion, et le locataire ne s'attache du reste pas à le démontrer. Il a admis avoir reçu le pli simple du 19 avril 2010, qui contenait une copie de l'avis officiel de résiliation daté du 19 février 2010 (arrêt attaqué, p. 3 et pièce 12 du bordereau du 11 juin 2013). En juin 2011, il a reçu un courrier évoquant la résiliation pour l'échéance contractuelle; il s'est contenté de donner des explications quant à l'exploitation du bar/dancing. Le bailleur lui a encore écrit le 2 août 2011 en lui faisant remarquer que la résiliation n'était pas contestée et que les locaux devaient être libérés pour le 31 mai 2013. A aucun moment, le locataire n'a réagi, ni contesté avoir reçu le pli recommandé du 19 février 2010 ou un avis de retrait. Dans ces circonstances, l'on peut admettre sans arbitraire que le témoignage requis ne pourrait pas infirmer la présomption que l'agent postal a agi correctement et déposé un avis de retrait dans la boîte aux lettres. Le fait que le gérant, dans sa déclaration écrite, n'exclue pas de façon catégorique un tel dépôt, ne peut que conforter cette appréciation.

3.5. Le locataire objecte encore qu'il n'avait pas à s'attendre à une quelconque communication du bailleur, de sorte que la fiction de notification ne saurait trouver application; la jurisprudence prévalant dans les rapports de procédure devrait aussi s'appliquer aux résiliations de bail.

Le locataire n'affirme pas qu'à la période en cause, le gérant ou lui-même aurait été empêché de vider la boîte aux lettres des locaux loués. Il plaide que l'avis de retrait n'a pas été déposé et que le gérant serait en mesure de l'attester; il se prévaut d'une déclaration écrite dans laquelle le gérant affirme qu'à l'époque, il était chargé de relever la boîte aux lettres. Cela suffit déjà à vider le grief de toute consistance.

3.6. Le locataire plaide que le bailleur a toujours envoyé ses correspondances, même de moindre importance, simultanément au lieu de la chose louée et au domicile privé du locataire; il lui aurait donné à comprendre qu'il voulait toujours correspondre avec lui en s'adressant aux deux endroits en même temps.

Sans préjuger de la recevabilité du moyen, force est de constater qu'il n'est pas consistant.

Les conditions générales annexées au bail prévoient que le bailleur enverra ses communications à

l'adresse des locaux loués. Le locataire était libre de démontrer qu'une autre pratique s'était imposée au moment de l'envoi du congé. La preuve par titre apparaît comme le principal moyen d'établir un tel fait; le recourant ne prétend pas avoir proposé d'autres moyens. Or, les pièces produites devant le premier juge appellent les observations suivantes: en juillet 2003, peu après l'entrée en vigueur du bail, le locataire a écrit au bailleur pour demander l'autorisation d'instituer une gérance libre; l'en-tête indiquait l'adresse des locaux loués. A deux reprises, en septembre 2006 et septembre 2009, la bailleuse a adressé des correspondances au domicile privé du locataire. Il s'agissait toutefois de réponses à des courriers du locataire qui mentionnaient son adresse privée et discutaient des conditions de mise en gérance de l'établissement. Quant au courrier du 6 octobre 2009, par lequel le locataire a annoncé avoir trouvé un nouveau gérant (supra, let. A), son en-tête mentionne l'adresse des locaux loués. La régie immobilière a répondu par une mise en demeure adressée tant au domicile privé qu'au lieu des locaux loués, avant que le

bailleur ne résilie le contrat par avis envoyé à la seule adresse des locaux loués.

Dans ces circonstances, il n'est pas contraire au droit fédéral de retenir que l'avis de résiliation pouvait être valablement envoyé à l'adresse des locaux loués et que la situation à ce sujet est claire.

3.7. Le locataire, en se référant à l'art. 317 CPC, reproche à l'autorité précédente d'avoir déclaré irrecevables des pièces nouvelles, comprenant notamment des déterminations écrites dont le Tribunal des baux aurait indûment refusé la lecture à l'audience du 16 octobre 2013.

La cour cantonale a certes déclaré irrecevables une série de pièces nouvelles, mais a ajouté que supposées recevables, elles n'auraient pas d'incidence sur l'issue de la cause. Le recourant ne cherche pas à expliquer en quoi cette motivation alternative serait infondée. Il ne dit pas quels arguments supplémentaires à ceux évoqués dans les décisions cantonales et dans le présent recours seraient développés dans les déterminations écrites. Ces considérations suffisent à entraîner le rejet du grief.

4.

En définitive, la Cour de justice n'a pas enfreint le droit fédéral en concluant que la situation factuelle et juridique était claire, et que le congé envoyé sous pli recommandé le 19 février 2010 était parvenu dans la sphère d'influence du locataire. La procédure des cas clairs ayant été initiée en juin 2013, le locataire ne pouvait pas dénoncer dans celle-ci le caractère abusif du congé, le délai de 30 jours pour saisir l'autorité de conciliation (art. 273 al. 1 CO) étant périmé depuis longtemps.

5.

En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. La requête d'effet suspensif est ainsi privée d'objet.

Le recourant supportera les frais et dépens de la présente procédure (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais de la présente procédure, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera à l'intimé une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 16 septembre 2014

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente : La Greffière :

Klett Monti