

## Art. 257d CO

# 2. Résiliation pour non-paiement de loyer

**L'on ne saurait considérer sans autre que les avis comminatoires sont automatiquement reçus sept jours après leur envoi par pli recommandé. En effet, le délai de garde ne commence à courir qu'à partir du moment où le destinataire a été avisé de l'arrivée de l'envoi à l'office de retrait ou de distribution.**

### Exposé des faits

Les parties sont liées depuis le 1<sup>er</sup> juin 2008 par quatre contrats de bail à loyer portant sur la location de quatre appartements de 2,5 pièces d'un immeuble sis à G.

Par plis du 23 septembre 2014, expédiés par courriers recommandés, la bailleuse a mis en demeure le locataire de lui régler au 30 octobre 2014 le montant de fr. 1'700.- par appartement, à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> au 30 septembre 2014 et l'a informé de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257 d CO. Elle produit une copie d'un carnet de récépissés postaux indiquant que quatre envois recommandés avaient été expédiés au locataire ce jour-là. Le locataire conteste avoir reçu ces avis.

La bailleuse a, par avis officiels du 1<sup>er</sup> novembre 2014, résilié les baux pour le 31 décembre suivant. Le 7 novembre 2014, la bailleuse a reçu un

paiement de fr. 9'967.– de la société animée par le locataire et un paiement de fr. 17'000.– de la part de la fille du locataire. Par courrier du 10 novembre, la bailleuse a fait savoir au locataire qu'elle maintenait la résiliation des baux, les paiements susmentionnés étant tardifs.

Par quatre requêtes déposées au Tribunal le 7 janvier 2015, la bailleuse a conclu à l'évacuation du locataire des quatre appartements susmentionnés. Lors de l'audience du 15 février devant le Tribunal, le locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête au motif que le cas n'était pas clair ; il n'avait pas reçu les avis comminatoires, de sorte que les congés étaient nuls.

Par jugement du 25 février 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête en évacuation à l'encontre du locataire ; la bailleuse a formé appel de cette décision en temps utile.

## Extrait des considérants

**5.2** L'admission d'une action en évacuation, quelle que soit la procédure choisie, présuppose que le congé ait été valablement signifié au locataire.

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsqu'après réception de l'objet loué, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai doit être de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins.

L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

La mise en demeure doit expressément indiquer les loyers impayés et préciser qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail sera résilié. Le locataire doit pouvoir clairement comprendre que le bailleur se réserve la faculté de mettre un terme au bail si le montant réclamé n'est pas payé dans le délai imparti (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 667; cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

L'avis comminatoire représente une manifestation de volonté soumise à réception. Le délai commence à courir dès la réception dudit avis par le locataire. C'est la réception effective qui fait foi; il ne suffit pas que l'avis soit entré dans sa sphère d'influence. Lorsque la lettre recommandée ne peut pas être remise directement à son destinataire, elle est réputée reçue le jour

où ce dernier va la chercher à la poste. Si le locataire ne retire pas le pli dans le délai de garde de sept jours, l'avis comminatoire est réputé reçu le septième jour de garde. Le délai comminatoire commence à courir le premier jour qui suit la réception du pli recommandé ou le lendemain de l'expiration du délai de garde auprès de la poste. Comme il appartient au bailleur de prouver la date de réception de l'avis comminatoire, il a intérêt à l'adresser au locataire sous pli recommandé avec accusé de réception (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 28 ad art. 257d CO et références citées).

Le délai de sept jours commence à courir le lendemain de la tentative avortée de remise de l'envoi par la poste, dont la date figure sur l'avis de retrait (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_677/2013 consid. 2.1).

**5.3** En l'espèce, les pièces produites par la bailleuse établissent que quatre envois recommandés ont été adressés au locataire le 23 septembre 2014, mais aucune pièce ne démontre la réception de ces envois par le locataire. Or cette dernière date est déterminante pour vérifier si les conditions posées par l'art. 257d CO pour la résiliation du bail sont bien réalisées.

Contrairement à ce que soutient la bailleuse, l'on ne saurait considérer sans autre que les avis ont été reçus sept jours après leur envoi par pli recommandé. En effet, le délai de garde postal ne commence à courir qu'à partir du moment où le destinataire a été avisé de l'arrivée de l'envoi à l'office de retrait ou de distribution. Or, en l'espèce, l'on ignore si et quand l'envoi est bien arrivé à l'office de retrait et, cas échéant, si le locataire a été informé de cette arrivée.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a retenu que la requête devait être déclarée irrecevable, dans la mesure où, sur la base de l'état de fait qui lui était soumis par la bailleuse, lequel était contesté par le locataire, il ne lui était pas possible de vérifier si les règles formelles de résiliation du bail avaient été respectées.

Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

(Arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève du 22 juin 2015)