

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10301/2011

ACJC/1493/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 DECEMBRE 2013

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), recourant contre une décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 22 mars 2013, comparant en personne,

et

Madame B_____, domiciliée _____, Bulgarie, intimée, comparant par Me Guillermo Sirena, avocat, rue Marignac 9, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.12.2013.

EN FAIT

A. Par acte intitulé «*bordereau des pièces au mémoire de réponse*» adressé au greffe de la Cour de justice le 16 avril 2013, A_____ a contesté la décision JCBL/2/2013, rendue le 22 mars 2013 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, communiquée pour notification aux parties par le greffe le même jour.

B. Le recourant conclut à l'annulation de la décision et à ce que B_____ soit déboutée de toutes ses prétentions et condamnée aux dépens.

Dans son écriture du 16 avril 2013, le recourant reprend exactement ses allégués de première instance.

C. Par mémoire réponse du 22 mai 2013, B_____ conclut à ce que A_____ soit condamné à lui verser la somme de 1'700 fr.

Les parties ont été informées que la cause était mise en délibération par courrier du greffe de la Cour du 4 juin 2013.

D. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Par contrat signé le 20 octobre 2009, A_____ a sous-loué un studio situé dans l'immeuble sis route C_____ 12, au 2^{ème} étage, à B_____ pour un loyer mensuel, charges comprises, de 950 fr. par mois.

Le contrat indique «*en cas de départ : préavis de 3 mois pour chaque partie, à partir de la date de confirmation de résiliation du bail par écrit.*»

Le premier loyer, soit celui du mois de novembre 2009, a été réglé le 2 du même mois.

Le dépôt de garantie a été fixé à 2'700 fr. et a été versé contre quittance par la locataire le 4 janvier 2010.

b. Par requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 20 mai 2011, B_____ a conclu à ce que A_____ soit condamné avec suite de dépens à lui verser la somme de 1'700 fr. avec intérêts de 5% dès le 31 mars 2011, cette somme correspondant au solde lui étant dû sur le dépôt de garantie effectué au début du contrat.

Elle a expliqué qu'au mois d'août 2010, elle avait été informée par l'Office cantonal de la Population que sa demande pour une autorisation de travail ne pouvait pas être acceptée. Elle avait formé recours contre cette décision. Durant le même mois, elle avait informé A_____ que sa situation personnelle en Suisse

devenait précaire et qu'elle serait vraisemblablement obligée de quitter rapidement l'appartement. Le 3 février 2011, elle avait reçu un 2^{ème} courrier de l'Office cantonal de la Population lui impartissant un délai de 15 jours pour quitter la Suisse, ce dont elle avait immédiatement informé le bailleur. Elle avait libéré l'appartement le 24 février 2011, sans qu'aucun défaut porté à la chose louée ne soit constaté. Le jour suivant, un nouveau locataire, D_____, trouvé par le bailleur, s'était installé dans les locaux. De passage à Genève à la fin du mois de mars 2011, elle avait réclamé à A_____ le remboursement de la garantie de 2'700 fr. Celui-ci lui avait restitué la somme de 1'000 fr., promettant de lui verser le solde de 1'700 fr. le 31 mars 2011. Toutefois, A_____ n'avait pas honoré sa promesse, sans jamais expliquer sa position.

c. Le 20 juillet 2012, A_____ a adressé à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers un document intitulé «*bordereau des pièces au mémoire de réponse*», par lequel il a conclu à ce que B_____ soit déboutée de toutes ses prétentions. Il a invoqué le fait qu'ayant appris le départ précipité de la demanderesse pour le 24 février 2011, suite à un refus de l'Office cantonal de la Population de lui délivrer un permis de travail, il lui avait restitué la somme de 1'000 fr., acceptée pour solde de tout compte, alors que le préavis de congé de trois mois n'avait pas été respecté.

d. Pour des raisons liées aux difficultés de notification et de traduction consécutives au domicile de la demanderesse en Bulgarie, une première audience de conciliation n'a eu lieu que le 22 mars 2013.

A cette occasion, B_____ a sollicité de la Commission qu'elle rende une décision, confirmant les termes de sa requête du 20 mai 2011.

Lors de cette audience, A_____ a admis avoir refusé de restituer le solde dû sur le dépôt de garantie de loyer à hauteur de 1'700 fr., dans la mesure où B_____ n'avait pas respecté le préavis de trois mois lorsqu'elle avait résilié le contrat. Il a confirmé que le loyer avait été dûment payé jusqu'à fin février 2011 et indiqué que son bail principal avait été résilié par la régie dès cette date.

e. Sur ce, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a rendu une décision et condamné A_____ à verser à B_____ la somme de 1'700 fr. plus intérêts à 5% dès le 31 mars 2011, considérant qu'en vertu des art. 1 et 3 de la loi genevoise protégeant les garanties fournies par les locataires, le bailleur qui reçoit des espèces à titre de garantie d'une location doit, dans les dix jours, les verser sous forme d'un dépôt bloqué dans un établissement bancaire. A défaut, il est tenu de restituer la garantie avec intérêts. A_____ n'ayant pas invoqué de motif pertinent à l'appui de sa position, il avait conservé la somme de 1'700 fr. sur la garantie de loyer, sans droit.

EN DROIT

1. **1.1.** Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 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).

La décision attaquée a été rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, autorité de première instance compétente pour rendre une décision dans le cas d'espèce (art. 88 al. 1 let. a et b et 90 al. 1 LOJ), sur requête du demandeur (art. 212 al. 1 CPC).

Il s'agit d'une décision finale car elle met un terme au litige.

La Chambre des baux et loyers connaît des recours dirigés contre les décisions de fond de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (art. 122 let. b LOJ).

1.2. En l'espèce, l'action portant sur le paiement d'une somme d'argent déterminée de 1'700 fr. en capital, seule la voie du recours est ouverte.

2. **2.1.** Selon l'art. 321 CPC, le recours doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, pour les décisions qui ne sont pas rendues en procédure sommaire.

En l'espèce, la procédure applicable est la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 CPC) et le recours a été interjeté dans le délai de trente jours; il est à cet égard recevable.

2.2. L'art. 321 al. 1 CPC précise que le recours doit être écrit et motivé.

Les prescriptions de forme concernant le mémoire de recours sont *mutatis mutandis* celles qui prévalent pour l'appel (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 2 ad art. 321, p. 1278).

Le recourant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_433/2007 du 11 décembre 2007 consid. 1.1, publié in RSPC 2008 p. 168 et ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; ACJC/716/2012 consid. 2.2; JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 311), ce quelle que soit la procédure, donc y compris en procédure simplifiée - accessible au justiciable qui n'a pas de connaissances particulières -, dans le cadre de laquelle la motivation peut être brève et succincte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au

Code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6980; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2408).

Selon l'art. 327 al. 3 CPC, l'instance de recours, si elle admet le recours, peut statuer à nouveau ou renvoyer la cause à la première instance.

Compte tenu du fait que le recours peut avoir un effet réformatoire, le recourant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais doit, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (ACJC/716/2012 2.2; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n. 5 ad art. 321).

Dans le cas présent, A_____ n'a formulé aucune critique contre la décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, n'invoquant pas de violation de la loi.

Il s'est borné à expliquer sa chronologie des faits, en reprenant exactement les allégués de ses écritures présentées devant la Commission de conciliation. Par ailleurs, on ne comprend pas quel intérêt il aurait à contester la décision rendue puisqu'il soutient dans ses écritures que le rejet de la demande se justifie par le fait que le délai de congé n'a pas été respecté, alors qu'il n'est pas contesté que le loyer a été réglé jusqu'à la fin février 2011 et qu'il a lui-même admis en audience que le bail principal avait été résilié pour cette date. A compter de cette date et pour autant qu'on puisse encore considérer que le délai de congé n'a pas été respecté, à charge de l'intimée, le recourant n'était plus en droit de sous-louer, ni de percevoir un quelconque loyer de sous-location.

Dès lors, faute de motivation et/ou d'intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 CPC), le recours est irrecevable.

3. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC), 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

Déclare irrecevable le recours interjeté le 16 avril 2013 par A_____ contre la décision JCBL/2/2013 rendue le 22 mars 2013 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/10301/2011-4 AAM D/A.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 1.2.