

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10934/2020

ACJC/1546/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 9 NOVEMBRE 2020

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ (GE), recourante contre une décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 3 septembre 2020, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué à la recourante par pli recommandé du 11.11.2020.

EN FAIT

- A. a.** Le 15 juin 2020, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) d'une requête en validation de la consignation du loyer, au moyen du formulaire disponible sur le site de l'Etat de Genève.

Elle y a mentionné ses nom, prénom et adresse, les locaux concernés (appartement de 3 pièces et demie au 3^{ème} étage), l'objet du litige et ses conclusions (réduction de loyer de 1'200 fr. de juin 2019 à mai 2020 et réduction de 20% dès juin 2020). Dans la rubrique "CITE", elle a indiqué comme bailleur B_____ SA, avec l'adresse de cette dernière.

Aucune pièce n'a été jointe à la requête.

b. Par ordonnance du 13 juillet 2020, reçue par A_____ le 17 juillet suivant, la Commission lui a imparti un délai au 9 août 2020 pour indiquer l'identité du bailleur, celle-ci ne résultant pas de la requête, et fournir les pièces manquantes. Elle l'a informée qu'à défaut, la requête serait déclarée irrecevable, en application des art. 132 al. 1 et 60 CPC.

- B.** Par décision DCBL/490/2020 du 3 septembre 2020, reçue par A_____ le surlendemain, la Commission a rayé la cause du rôle vu l'irrecevabilité de l'acte, au sens des art. 59 et 132 CPC.

- C. a.** Par acte déposé le 21 septembre 2020 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé recours contre cette décision, sollicitant implicitement son annulation.

Elle a fait valoir s'être trompée de destinataire lors de l'envoi des indications et pièces requises par la Commission, adressées aux Services financiers du Pouvoir judiciaire. Elle pensait de bonne foi avoir répondu à la demande de ladite Commission.

A_____ a produit de nouvelles pièces.

b. Elle a été informée par pli du greffe du 21 septembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1** La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice est compétente pour connaître des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers, ainsi que des recours dirigés contre les décisions au fond de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (art. 122 LOJ).

1.2 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).

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 let. a 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_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar ZPO, 2^{ème} éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2^{ème} éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, il est conclu à l'octroi d'une réduction de loyer de 1'200 fr. pour douze mois puis de 20% dès le mois de juin 2020. Bien que le contrat de bail n'ait pas été produit, le montant du loyer sera estimé, pour un logement de 3,5 pièces en Ville de Genève, à une montant maximum de 2'000 fr. par mois, de sorte que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (1'200 fr. + 20% de 2'000 fr. dès juin 2020, soit 400 fr. par mois).

Par conséquent, seule la voie du recours est ouverte.

L'acte du 21 septembre 2020 a été interjeté dans le délai prescrit par la loi. Il peut être considéré comme suffisamment motivé et partant, comprenant des conclusions implicites, dans la mesure où la Cour comprend que la recourante, qui comparait en personne, sollicite que la décision rendue par la Commission soit annulée. Le recours est ainsi recevable.

1.3 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par

ailleurs que les griefs formulés et motivés par la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} éd. 2010, n. 2307).

1.4 Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

Les pièces nouvellement versées à la procédure sont en conséquence irrecevables.

2. La recourante fait état de ce qu'elle a fourni les indications et les pièces requises par l'ordonnance de la Commission du 13 juillet 2020, toutefois auprès d'un autre service de l'Etat.

2.1 Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (art. 59 al. 1 CPC). Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC).

2.2 Le tribunal fixe un délai pour la rectification des vices de forme telle l'absence de signature ou de procuration. A défaut, l'acte n'est pas pris en considération (art. 132 al. 1 CPC).

Dans le domaine de la procédure, l'interdiction de l'abus de droit peut être rapprochée de l'interdiction du formalisme excessif. Celle-ci appartient au droit constitutionnel fédéral et elle vise l'autorité saisie plutôt que les parties au procès. Le formalisme excessif, que la jurisprudence assimile à un déni de justice contraire à l'art. 29 al. 1 Cst., est réalisé lorsque des règles de procédure sont appliquées avec une rigueur que ne justifie aucun intérêt digne de protection, au point que la procédure devient une fin en soi et empêche ou complique de manière insoutenable l'application du droit (ATF 130 V 177 consid. 5.4.1; 128 II 139 consid. 2a). L'excès de formalisme peut résider dans la règle de comportement qui est imposée au plaideur ou dans la sanction qui est attachée à cette règle (ATF 132 I 249 consid. 5; 125 I 166 consid. 3a; 121 I 177 consid. 2b/aa).

De l'interdiction du formalisme excessif découle notamment le devoir du tribunal d'accorder aux parties un délai pour la rectification d'autres vices que ceux énoncés à titre exemplatif par l'art. 132 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 3.2).

2.3 Le législateur a, à dessein, renoncé à prévoir la transmission d'office, en procédure civile, de l'acte à l'instance compétente. Il a en effet voulu éviter le surcroît de travail qui en résulterait pour les tribunaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2015 du 10 février 2016 consid. 4.2 et 4.4 in RSPC 5/2016 n. 1860; ATF 141 III 481 consid. 3.2.4).

2.4 En l'espèce, à la suite du dépôt de la requête en validation de la consignation du loyer, la Commission a, par ordonnance du 13 juillet 2020, imparti un délai à la

recourante pour lui communiquer l'identité du bailleur, qui ne résultait pas de la requête, et produire les pièces manquantes. Elle a attiré son attention sur les conséquences découlant de l'absence de suite donnée à son injonction. La recourante admet avoir adressé les informations et les titres susmentionnés aux Services financiers du Pouvoir judiciaire, en lieu et place de la Commission, soit auprès d'un service incompétent. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, lesdits Services financiers n'avaient pas l'obligation de transmettre, à la Commission, les pièces expédiées par la recourante.

Même s'il peut être tenu pour vraisemblable que la recourante ait pensé de bonne foi avoir acheminé ses documents auprès de la Commission, ceux-ci ne sont pas parvenus à cette dernière, ni dans le délai fixé à cet effet, ni ultérieurement.

C'est ainsi sans formalisme excessif que la Commission a rayé la cause du rôle, la requête étant irrecevable en l'absence de rectification des vices qu'elle contenait.

2.5 Le recours sera par conséquent rejeté.

La recourante pourra, si elle s'y estime fondée, consigner à nouveau son loyer puis adresser une nouvelle requête de validation de la consignation du loyer à la Commission, requête qui indiquera clairement l'identité du bailleur.

- 3.** 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 21 septembre 2020 par A_____ contre la décision DCBL/490/2020 rendue le 3 septembre 2020 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/10934/2020-6 CKA CG/A.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît 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. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué.

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

La valeur litigieuse des conclusions est inférieure à 10'000 fr.