

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13273/2017

ACJC/934/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 12 JUILLET 2018

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ (GE), appelante d'une décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 9 novembre 2017, comparant par Me Christian CANELA, avocat, Les Vergers de la Gottaz 24, 1110 Morges, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ AG (anciennement C_____ SA), sise _____, intimée, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 juillet 2018.

EN FAIT

- A.** Par décision JCBL/17/2017 du 9 novembre 2017, reçue le 15 novembre 2017 par A_____, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) a refusé la requête de celle-ci du 23 octobre 2017 tendant à ce qu'il lui soit donné acte de ce que sa requête était dirigée contre D_____ SA et à ce qu'une nouvelle audience soit convoquée (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que A_____ n'avait pas omis d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit, ni n'avait omis de se présenter à une audience, de sorte que l'on ne se trouvait pas en présence d'un cas de défaut au sens des art. 147 et 148 CPC, ouvrant le droit à la restitution.

- B. a.** Par acte expédié le 15 décembre 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire) forme «recours» contre cette décision, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce qu'elle soit relevée de son défaut du 12 juin 2017, à ce qui lui soit donné acte de ce que sa requête tendant à l'annulation de la résiliation du 9 mai 2017 était dirigée contre D_____ SA, à ce qu'elle soit convoquée, de même que la bailleuse, à une audience de conciliation, et à ce que la nullité de la résiliation susmentionnée soit constatée, subsidiairement à ce que dite résiliation soit annulée. Elle conclut également à ce que le caractère injustifié du refus de C_____ SA, devenue B_____ SA, de consentir à ce qu'elle sous-loue son logement et la validité du contrat de sous-location soient ainsi constatés. Enfin, elle conclut, à titre plus subsidiaire, à ce qu'une première prolongation de bail de quatre ans lui soit octroyée.

Elle produit une requête déposée par son conseil le 30 janvier 2017 auprès de la Commission (cause n° 1_____), pour le compte d'un locataire genevois, visant à l'annulation d'un congé et dirigée contre E_____ SA, de même que copie de la convocation reçue, dans cette procédure-là, de la Commission, dont il ressort que la partie défenderesse n'était pas E_____ SA, mais les bailleurs du locataire en question, E_____ SA étant mentionnée sur la convocation comme représentant de ceux-ci.

b. Dans sa réponse du 22 janvier 2018, B_____ SA conclut à la confirmation du jugement entrepris.

c. Avec sa réplique du 5 mars 2018, A_____ produit une ordonnance rendue par la Commission dans la cause n° 1_____ susmentionnée, octroyant au locataire concerné un délai pour communiquer l'identité du bailleur, faute de quoi la requête dirigée contre le gérant d'immeuble ne serait pas prise en considération.

d. B_____ SA ayant renoncé à répliquer, les parties ont été avisées le 9 mars 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent du dossier :

a. A_____, locataire, et D_____ SA, bailleresse, sont liées par contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4,5 pièces au troisième étage de l'immeuble sis _____ Genève.

b. B_____ SA, dont la précédente raison sociale était C_____ SA, est en charge de la gestion de l'immeuble.

c. En date du 11 mai 2017, la bailleresse, représentée alors par C_____ SA, a résilié le bail, au motif d'une sous-location non autorisée.

d. Par requête du 12 juin 2017, dirigée contre C_____ SA, A_____ et son époux, dont le nom n'est pas précisé, représentés par Me Christian CANELA, ont contesté le congé susmentionné.

e. Par proposition de jugement PJCBL/21/2017 du 12 octobre 2017, la requête précitée a été déclarée irrecevable. Vu l'opposition formée par A_____, la Commission a autorisé celle-ci à procéder le 9 novembre 2017.

f. En date du 23 octobre 2017, l'appelante a déposé une requête en restitution auprès de la Commission, afin qu'il lui soit donné acte de ce que sa requête était dirigée non pas contre C_____ SA, mais contre D_____ SA.

EN DROIT

1. **1.1** A teneur de l'art. 122 let. b LOJ, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice connaît des recours dirigés contre les décisions au fond de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Dans un arrêt ACJC/797/2014 du 27 juin 2014 (consid. 1.1 à 1.4), la Cour de céans a déjà jugé que cette disposition devait être interprétée en ce sens que l'appel ou le recours sont également recevables contre les décisions de la Commission refusant une restitution de délai, au sens de l'art. 148 CPC.

1.2 Selon l'art. 149 CPC, lorsque le tribunal est saisi d'une demande de restitution, il donne à la partie adverse l'occasion de s'exprimer et statue définitivement sur la restitution. Le Tribunal fédéral a récemment jugé que, contrairement au texte de l'art. 149 CPC, l'exclusion de toute voie de droit n'était pas opposable à la partie requérante, dans le contexte particulier où le refus de restitution entraîne la perte définitive des moyens d'annulation du congé. De plus, dans ce cas, ledit refus constitue une décision finale, contre laquelle la voie de l'appel ou de recours est

ouverte, devant la seconde instance cantonale (arrêt du Tribunal fédéral 4A_137/2013 du 7 novembre 2013 consid. 6.3 et 7.3).

Le cas d'espèce portant précisément sur une demande de restitution déposée par un locataire dans le cadre d'une procédure en contestation du congé, avec un risque de perte définitive de ses droits, il faut constater que la voie du recours ou de l'appel est en principe ouverte.

1.3 La valeur litigieuse, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, 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 19 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).

En l'espèce, les pièces versées au dossier ne permettent pas de déterminer le montant du loyer principal. Au vu toutefois du montant du sous-loyer allégué, soit 1'600 fr. par mois, charges et parking inclus, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté dans le délai et la forme prévus par la loi (art. 311 al. 1 CPC), l'acte du 15 décembre 2017 est recevable en tant qu'appel, en dépit de sa dénomination.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

2. 2.1 En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

2.2 En l'espèce, l'appelante allègue des faits non soumis à l'instance précédente à l'appui de son appel et produit également de nouvelles pièces. Elle n'a toutefois pas allégué, ni a fortiori rendu vraisemblable, les motifs pour lesquels elle aurait été empêchée de les faire valoir et de les produire devant la Commission. Dès lors, ces pièces, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant, sont irrecevables.

-
- 3. 3.1** Selon l'art. 148 al. 1 CPC, le tribunal peut accorder à une partie qui en fait la demande un délai supplémentaire pour procéder à un acte de procédure qu'elle a omis d'accomplir dans le délai prescrit, si elle rend vraisemblable que cette omission ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère. La requête de restitution doit être déposée dans les dix jours à compter de celui où la cause de l'omission disparaît (art. 148 al. 2 CPC).

La restitution n'est possible que si la requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu. Le dies a quo est au plus tôt le jour où le défaillant aurait dû agir. Ce délai relatif peut toutefois débiter seulement plus tard si la cause qui a entraîné le défaut se prolonge. Cela vise en particulier le cas classique d'un empêchement d'agir durable, par exemple en cas de maladie. Lorsque la cause du défaut est l'ignorance par le défaillant d'un délai ou d'une convocation, le défaillant doit demander la restitution dans les dix jours dès le moment où il apprend effectivement qu'il aurait dû respecter ce délai ou comparaître. Il n'est pas nécessaire que ce soit par une démarche du tribunal et cela pourrait même résulter d'un courrier de la partie adverse, mais il doit en avoir une connaissance suffisamment sûre (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 25 à 27, ad art. 148 CPC).

3.2 En l'espèce, à l'instar de la Commission, la Cour ne peut que constater que la locataire n'a pas omis d'accomplir un acte de procédure, mais à mal dirigé sa requête de contestation de congé, en agissant contre le gérant d'immeuble, plutôt que contre la bailleresse, de sorte que la voie de la restitution ne lui est pas ouverte.

C'est ainsi à bon droit que la Commission a rejeté la requête de restitution. La décision attaquée sera donc confirmée.

- 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 15 décembre 2017 par A_____ contre la décision JCBL/17/2017 rendu le 9 novembre 2017 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/13273/2017.

Au fond :

Confirme cette décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juge; Madame Danièle FALTER, juge suppléante; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.