



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13266/2017
C/13274/2017
C/14278/2017
C/14928/2017
C/14931/2017

ACJC/976/2020
ACJC/977/2020
ACJC/978/2020
ACJC/979/2020
ACJC/980/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 9 JUILLET 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre des décisions rendues par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 14 octobre 2019, comparant en personne,

et

1) **Madame B**_____, domiciliée _____, intimée, comparant par Me Guerric CANONICA, avocat, rue Pierre Fatio 15, case postale 3782, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

2) **SI C**_____ **SA**, autre intimée, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.07.2020.

EN FAIT

A. a. B_____ était locataire d'un appartement de cinq pièces situé au 7^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève et A_____ en était sous-locataire.

b. Les baux relatifs à cet objet ont fait l'objet, respectivement, de congés ordinaires (C/13266/2017 et C/14931/2017) et extraordinaires (C/13274/2017 et C/14928/2017) qui ont été contestés. Une requête d'évacuation avec exécution directe a par ailleurs été formée par la locataire contre le sous-locataire (C/14278/2017).

c. Selon les procès-verbaux de conciliation de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 4 septembre 2017 dans les causes précitées, il a été convenu entre B_____, d'une part, et SI C_____ SA et A_____, d'autre part, que les congés concernant l'appartement sur lequel portait le bail, notifiés le 30 mars 2016 pour le 31 juillet 2016 à A_____ et le 16 mai 2017 pour le 30 juin 2017, respectivement le 31 août 2017 à B_____, étaient acceptés. Une unique prolongation de bail au 30 septembre 2019 était octroyée à B_____ et A_____.

Il était précisé que ces procès-verbaux valaient jugement d'évacuation à l'encontre des précités à compter du 1^{er} octobre 2019.

A_____ était assisté d'un avocat lors de l'audience du 4 septembre 2017.

d. Le 10 octobre 2019, A_____ a formé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une demande de révision des procès-verbaux de conciliation du 4 septembre 2017 dans les causes précitées.

Il a conclu à l'annulation de la décision du 4 septembre 2017, à ce que soit reprise "l'exécution des causes" C/13266/2017, C/13274/2017, C/14278/2017, C/14928/2017 et C/14931/2017, à ce que soit réservée la recevabilité de nouvelles demandes de conciliation à déposer dans le futur et à ce que soit demandée la production des comptes de l'immeuble sis 1_____ et les "états locatifs des résiliations" et les modifications de baux de 2010 à 2019. Il a conclu également à ce que soit confirmée la nullité de l'ensemble des congés et à ce qu'une nouvelle prolongation de bail de 4 ans lui soit accordée.

B. Par décisions JCBL/18/2019, JCBL/19/2019, JCBL/20/2019, JCBL/21/2019 et JCBL/22/2019 du 14 octobre 2019, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a déclaré irrecevable la demande de révision formée le 10 octobre 2019 par A_____ à l'encontre des procès-verbaux de conciliation ACBL/761/2017, ACBL/762/2017, ACBL/763/2017, ACBL/764/2017 et ACBL/765/2017 du 4 septembre 2017 (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

La Commission de conciliation a considéré que le délai de 90 jours de l'art. 329 al. 1 CPC n'avait pas été respecté puisque le motif invoqué à l'appui de la requête de révision, soit le fait que A_____ se serait trouvé, lorsque la conciliation avait eu lieu le 4 septembre 2017, dans une détresse psychologique et financière profonde, remontait à plus de deux ans.

- C.**
- a.** Par acte expédié le 20 novembre 2019 à la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ces décisions. Il a conclu à l'annulation de la décision du 4 septembre 2017, à ce que soit reprise "l'exécution des causes" C/13266/2017, C/13274/2017, C/14278/2017, C/14928/2017 et C/14931/2017, à ce que soit réservée la recevabilité de nouvelles demandes de conciliation à déposer dans le futur et à ce que soit demandée la production des comptes de l'immeuble sis 1_____ et les états locatifs des résiliations et les modifications de baux de 2010 à 2019. Il conclut également à ce que soit confirmée la nullité de l'ensemble des congés et à ce qu'une nouvelle prolongation de bail de 4 ans lui soit accordée.
 - b.** La SI C_____ SA a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation des décisions attaquées.
 - c.** B_____ a conclu au rejet de "l'appel" et à la confirmation des décisions attaquées.
 - d.** A_____ a répliqué, persistant dans ses conclusions.
 - e.** Les parties ont été informée par avis de la Cour du 28 avril 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1.** **1.1** La décision sur la demande en révision peut faire l'objet d'un recours (art. 332 CPC).

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

1.2 Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

1.2.1 La motivation d'un recours doit, à tout le moins, satisfaire aux exigences qui sont posées pour un acte d'appel (art. 311 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.1 et les arrêts cités). Il incombe ainsi au recourant de démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de

recours puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 p. 375; arrêt du Tribunal fédéral 5A_488/2015 précité consid. 3.2.1 et les arrêts cités). Si la motivation du recours est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 321 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 5A_488/2015 précité consid. 3.2.1; 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités, publié in: RSPC 2015 p. 52 n° 1614).

1.2.2 En l'espèce, le recourant ne conclut tout d'abord pas à l'annulation de la décision attaquée, mais uniquement à l'annulation de la décision du 4 septembre 2017, qui n'est pas celle dont est recours.

Ensuite, le recourant reprend textuellement, dans son recours, l'argumentation qu'il avait développée dans sa demande de révision, sans formuler aucune critique de la décision attaquée. Il se borne à réaffirmer, en particulier, que le délai de 90 jours de l'art. 329 al. 1 CPC avait commencé à courir le 4 septembre 2019, sans expliquer pourquoi le Tribunal ne pouvait pas considérer que tel était déjà le cas le 4 septembre 2017, étant rappelé qu'il appartient au recourant de démontrer, ou à tout le moins de rendre vraisemblable, qu'il a agi dans le délai légal (*cf.* SCHWEIZER in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 9 ad art. 329 CPC).

En l'absence de motivation conforme aux exigences de l'art. 321 al. 1 CPC, les recours sont irrecevables, même en faisant preuve d'indulgence envers une partie plaidant en personne.

1.2.3 Le recours, même recevable, aurait, en tout état de cause, dû être rejeté sur la base des explications fournies par le recourant.

En effet, celui-ci allègue s'être trouvé dans un état de détresse psychologique et financière le 4 septembre 2017, époque à laquelle il était partie à des procédures pénales qu'il avait entamées car il avait été victime d'une erreur médicale; il se trouvait dans une situation de "crainte fondée". Il n'explique cependant pas quand, selon lui, cette situation avait pris fin et quand il avait découvert le motif de révision sur lequel il fonde sa demande. Il se limite à indiquer que le délai de 90 jours a été respecté car il avait commencé à courir au plus tôt le 4 septembre 2019, lorsqu'il avait entamé les démarches pour solliciter la révision de la transaction judiciaire, ce qui ne constitue toutefois pas une date pertinente pour le calcul du délai de l'art. 329 al. 1 CPC.

1.3 Les décisions attaquées, rendues dans cinq causes différentes, ayant fait l'objet, formellement, d'une seule décision et un recours identique ayant été déposé pour chacune des cinq procédures concernées, un seul arrêt sera rendu pour l'ensemble des causes.

- 2.** L'acte de recours diffère uniquement de la demande de révision en tant que le recourant soutient que la Commission de conciliation a commis un déni de justice pour avoir cité l'art. 328 al. 1 let. a CPC alors qu'il avait fondé sa demande de révision sur l'art. 328 al. 1 let. c CPC.

2.1 Selon la jurisprudence, l'autorité qui ne traite pas un grief relevant de sa compétence, motivé de façon suffisante et pertinente pour l'issue du litige, ou qui omet de statuer sur une conclusion d'un recours dont elle est saisie, alors qu'elle est compétente pour le faire, commet un déni de justice formel proscrit par l'art. 29 al. 1 Cst. (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; 136 I 6 consid. 2.1; 135 I 6 consid. 2.1; 133 III 235 consid. 5.2; 125 III 440 consid. 2A; 120 Ia 220 consid. 2a; 118 Ib 381 consid. 2b/bb; arrêt 5A_775/2018 du 15 avril 2019 consid. 3.1).

2.2 En l'espèce, la Commission a déclaré irrecevable la demande de révision au motif que le délai de péremption pour former une telle demande n'avait pas été respecté. Elle n'est en revanche pas entrée en matière sur le motif invoqué à l'appui de la demande de révision, qui n'était pas déterminant et n'a donc pas été examiné. Peu importe dès lors que la Commission de conciliation n'ait pas cité la disposition visée par le recourant dans la mesure où, en tout état de cause, quel que soit le motif de la demande de révision, celle-ci était tardive.

Il n'y a dès lors pas lieu de reprocher à la Commission de conciliation d'avoir commis un déni de justice en n'examinant pas le motif de révision invoqué par le recourant.

- 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 :

Déclare irrecevables les recours interjetés le 20 novembre 2019 par A_____ contre les décisions JCBL/18/2019, JCBL/19/2019, JCBL/20/2019, JCBL/21/2019 et JCBL/22/2019 rendues le 14 octobre 2019 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans les causes C/13266/2017, C/13274/2017, C/14278/2017, C/14928/2017 et C/14931/2017.

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 Laurence CRUCHON, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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.