

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13432/2017

ACJC/174/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 FEVRIER 2018

Entre

A_____, domiciliée _____ (GE), appelante d'une décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 21 septembre 2017, comparant en personne,

et

B_____, p.a. C_____, _____ (GE), intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.02.2018.

EN FAIT

- A.** Par décision JCBL/13/2017 du 21 septembre 2017, expédiée pour notification aux parties le même jour, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) a déclaré irrecevable la requête de conciliation formée le 16 juin 2017 par A_____ (ch. 1 du dispositif) et dit que la procédure était gratuite (ch. 2).

La décision mentionne comme partie défenderesse C_____ et a été notifiée à celle-ci.

Par ailleurs, la Commission a indiqué, au pied de sa décision, que celle-ci pouvait faire l'objet d'un recours devant la Cour de justice dans les trente jours suivant sa notification.

- B.**
- a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 19 octobre 2017, A_____ forme "recours" contre la décision précitée. Elle demande à la Cour de "valider" sa requête de conciliation.
 - b.** C_____ conclut au rejet de l'"appel" et à la confirmation de la décision attaquée.
 - c.** Les parties ont été informées le 8 décembre 2017 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 16 juin 2017, A_____ a introduit devant la Commission une requête de conciliation, par laquelle elle demandait l'annulation de la résiliation de bail qu'elle avait reçue.

Dans la requête, comprenant une page, elle évoquait la "régie" et la "société propriétaire", sans toutefois indiquer les coordonnées de celles-ci.

Elle se référait cependant à la formule officielle d'avis de résiliation jointe à la requête. Cette formule, datée du 16 mai 2017, mentionne, sous deux rubriques séparées, le bailleur, soit B_____ (en lettres capitales et caractères gras), et le représentant du bailleur, soit C_____, _____ (GE).

La locataire a produit également un avis de modification de loyer du 24 juillet 2009, qui mentionne, sous deux rubriques séparées, le bailleur et son représentant. Il résulte de ce dernier document que le loyer annuel du logement, un appartement de six pièces, était de 30'624 fr., charges non comprises, depuis le 1^{er} octobre 2009.

b. Par ordonnance du 30 juin 2017, la Commission a imparti à A_____ un délai au 24 juillet 2017 pour indiquer l'identité du bailleur et l'a informée qu'à défaut sa requête serait déclarée irrecevable.

La Commission a considéré que la requête du 16 juin 2017 était incomplète, puisqu'elle ne mentionnait pas l'identité du bailleur.

A_____ n'a pas retiré dans le délai de garde venant à échéance le 10 juillet 2017 le pli recommandé contenant ladite ordonnance. Celle-ci lui a été renvoyée par pli simple le 31 juillet 2017.

c. Par courrier du 9 août 2017, A_____ a attiré l'attention de la Commission sur le fait qu'à la requête de conciliation était jointe une copie de l'avis de résiliation qui mentionnait le nom du bailleur. Elle a annexé à son envoi une nouvelle copie de cet avis.

Elle a invité la Commission à bien vouloir "reconsidérer [s]a demande d'opposition à la résiliation en question".

d. Par courrier du 4 septembre 2017, C_____ a demandé à la Commission de lui indiquer si elle était "actuellement saisie d'une requête émanant" de A_____.

e. Le 14 septembre 2017, la Commission a expédié à C_____ une attestation de dépôt - par la locataire le 16 juin 2017 - d'une requête en contestation du congé ordinaire.

EN DROIT

- 1. 1.1** 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). Constitue une décision finale la décision d'irrecevabilité ou la décision au fond par laquelle le tribunal met fin au procès (art. 236 al. 1 CPC). Les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel sont susceptibles de recours (art. 319 let. a CPC).

Une décision d'irrecevabilité de l'autorité de conciliation est une décision finale de première instance, de sorte que selon la valeur litigieuse, elle est susceptible d'appel ou de recours (arrêt du Tribunal fédéral 4A_137/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4; ZINGG, in Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, N 32 ad art. 60 CPC; ZURCHER, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 3^{ème} éd. 2016, N 6c ad art. 59).

Par ailleurs, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste, si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 3).

En l'espèce, il résulte de l'avis de modification de loyer du 24 juillet 2009 que le loyer annuel du logement litigieux est au minimum de 30'624 fr., charges non comprises, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Formé devant l'autorité compétente (cf. art. 122 let. b LOJ; ACJC/796/2014 du 27 juin 2014 consid. 1), dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130 al. 1, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

2. L'appelante reproche à la Commission d'avoir déclaré sa requête irrecevable au motif qu'elle n'avait pas donné suite dans le délai imparti à l'ordonnance du 30 juin 2017, alors que les coordonnées du bailleur résultaient de l'avis de résiliation annexé à la requête.

2.1. La requête de conciliation contient la désignation de la partie adverse, les conclusions et la description de l'objet du litige (art. 202 al. 2 CPC).

Lorsque la conciliation est un préalable nécessaire à l'introduction de la demande, la litispendance débute au moment du dépôt de la requête de conciliation (art. 62 CPC) et a notamment pour effet de fixer les parties au procès, des modifications n'étant ensuite possibles qu'à des conditions restrictives. C'est pourquoi la requête de conciliation doit contenir la désignation de la partie adverse, à qui la requête est notifiée sans retard avec la citation à l'audience (art. 202 al. 2 et 3 CPC). Lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation délivre au demandeur l'autorisation de procéder, laquelle comporte notamment les noms et adresses des parties désignées dans la requête de conciliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_482/2015 du 7 janvier 2016 consid. 2.1).

En cas de vice formel, un délai est accordé au demandeur par l'autorité pour réparer le vice. A défaut, l'acte n'est pas pris en considération (art. 132 al. 1 CPC; BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, N 3 et 11 ad art. 202 CPC).

2.2 Le formalisme excessif est un aspect particulier du déni de justice prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. Il est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 130 V 177 consid. 5.4.1; 128 II 139 consid. 2a; 127 I 31 consid. 2a/bb). L'interdiction du formalisme excessif poursuit le même but que le principe de la bonne foi consacré aux art. 5 al. 3 et 9 Cst. A cet égard, il commande à l'autorité d'éviter de sanctionner par l'irrecevabilité les vices de procédure aisément reconnaissables qui auraient pu être redressés à temps, lorsqu'elle pouvait s'en rendre compte assez tôt et les signaler utilement au plaideur (ATF 135 I 6 consid. 2.1; 125 I 166 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 2C_889/2011 - 2C_890/2011 du 3 novembre 2011 consid. 3.2).

2.3 En l'espèce, l'appelante a déposé une requête de conciliation, ne comprenant qu'une page, dans laquelle elle indiquait qu'elle contestait l'avis de résiliation annexé. Celui-ci mentionnait clairement, sous deux rubriques séparées, que le bailleur était B_____ et que le bailleur était représenté par C_____, _____ (GE). Par ailleurs, par courrier du 9 août 2017, l'appelante a attiré l'attention de la Commission sur ce qui précède. Certes celle-ci avait imparti à la locataire un délai pour lui indiquer l'identité du bailleur et ce n'est qu'après l'échéance de ce délai que l'appelante a réagi. Cependant, en choisissant finalement de mentionner comme partie défenderesse la régie et en déclarant irrecevable la requête de conciliation au motif que celle-ci n'indiquait pas l'identité du bailleur, la Commission a fait preuve d'un formalisme excessif. En effet, le vice pouvait être réparé d'office à la simple lecture de l'avis de résiliation faisant l'objet de la contestation. Au vu des circonstances particulières du cas d'espèce, il apparaît que la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, étant relevé que la locataire, qui plaide en personne, risque en outre de perdre son droit matériel en raison de l'écoulement du délai de péremption de l'art. 273 CO.

Par conséquent, la décision attaquée sera annulée. La requête de conciliation sera déclarée recevable et il sera constaté qu'elle est dirigée contre B_____, représentées par C_____, et non pas contre cette dernière comme retenu par la Commission. La cause sera renvoyée à la Commission, afin qu'elle cite les parties à une audience de conciliation.

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 19 octobre 2017 par A_____ contre la décision JCBL/13/2017 rendue le 21 septembre 2017 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/13432/2017-2 ALA B/A.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif de la décision entreprise et, statuant à nouveau sur ce point :

Déclare recevable la requête en conciliation formée le 16 juin 2017 par A_____ devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Constate que ladite requête est dirigée contre B_____.

Renvoie la cause à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers pour qu'elle procède dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, 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.