



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20366/2019

ACJC/1542/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 9 NOVEMBRE 2020

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____ (GE), appelants d'une décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 16 janvier 2020, comparant en personne,

et

C_____ SA, sise _____ (GE), intimée, comparant par Me Damien BLANC, avocat, place de l'Octroi 15, 1227 Carouge (GE), en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11.11.2020.

EN FAIT

A. Par décision JCBL/13/2020 du 16 janvier 2020, communiquée aux parties par plis du même jour, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a rejeté la requête de A_____ et B_____ du 20 décembre 2019 tendant 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).

B. a. Par acte adressé le 13 février 2020 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après également : les locataires) forment recours contre cette décision, dont ils sollicitent l'annulation.

Ils concluent à ce qu'une nouvelle audience soit convoquée.

b. Dans sa réponse du 6 mars 2020, C_____ SA (ci-après également : la bailleuse) conclut au rejet du recours et à la confirmation de la décision entreprise.

c. Par réplique du 15 avril 2020, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions et ont produit une pièce nouvelle, à savoir la présentation du projet du prolongement du tram 14 datée de février 2019.

d. Par duplique du 20 avril 2020, C_____ SA a persisté dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 27 avril 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à D_____ (GE).

b. Consécutivement à un avis comminatoire du 21 juillet 2017 mettant en demeure A_____ et B_____ de régler un montant de 95'953 fr. 10 à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 11 février 2016 au 31 juillet 2017, sous peine de résiliation du bail conformément à l'art. 257d CO, C_____ SA a résilié, par avis officiel du 6 septembre 2017, le bail pour le 31 octobre 2017, considérant que ce montant n'avait pas été intégralement réglé dans le délai imparti.

c. Par requête du 9 octobre 2017 rédigée au seul nom de B_____, mais contresignée par A_____, le congé a été contesté.

d. A l'audience devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) du 11 décembre 2017, une unique prolongation de bail au 1^{er} juillet 2018 a été convenue, le procès-verbal valant jugement d'évacuation.

e. Cet accord n'ayant pas été respecté par les locataires, C_____ SA a saisi le Tribunal d'une requête en évacuation par la procédure en cas clair le 11 juin 2018, déclarée irrecevable par jugement du Tribunal du 16 août 2018, la situation de fait n'étant pas claire.

A l'audience du 16 août 2018, B_____ a déclaré qu'il avait signé le procès-verbal de conciliation du 11 décembre 2017 sans le comprendre.

f. Suite à la requête de la bailleuse du 5 avril 2019 visant à faire fixer le loyer mensuel initial de l'appartement concerné à 1'900 fr. et les charges de chauffage, eau chaude et telereseau à 372 fr. 30 par mois dès le 1^{er} février 2014, le Tribunal a, par jugement non motivé du 11 juin 2019, donné acte aux locataires de leur acquiescement à cette requête.

g. Consécutivement à un avis comminatoire du 28 juin 2019 mettant en demeure A_____ et B_____ de régler un montant de 105'382 fr. 30 à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période d'août 2014 à juillet 2019, sous peine de résiliation du bail conformément à l'art. 257d CO, C_____ SA a résilié, par avis officiel du 13 août 2019, le bail pour le 30 septembre 2019, considérant que ce montant n'avait pas été intégralement réglé dans le délai imparti.

h. Le 10 septembre 2019, A_____ et B_____ ont contesté devant la Commission le congé du 13 août 2019 et requis, subsidiairement, une prolongation de bail, objet de la présente procédure. Ils ont soutenu que les loyers étaient payés et que l'appartement loué constituait un logement familial, occupé notamment par deux enfants mineurs et trois chiens.

i. Par requête déposée le même jour devant la Commission, A_____ et B_____ ont demandé la restitution du trop-perçu des loyers et des charges payés depuis le 1^{er} février 2014 consécutivement au jugement du Tribunal du 11 juin 2019. Celle-ci fait l'objet d'une autre procédure (C/2_____/2019).

j. A_____ et B_____ ont été cités à comparaître à l'audience de conciliation fixée au 19 décembre 2019 par convocation du 8 novembre 2019. Cette dernière mentionnait le lieu de l'audience et précisait que les parties devaient comparaître personnellement, sauf exceptions prévues par la loi selon l'art. 204 du Code de procédure civile.

k. A_____ et B_____ n'ayant pas comparu à l'audience de conciliation du 19 décembre 2019, la Commission a, le même jour, rayé la cause du rôle.

l. Par requête de restitution du 20 décembre 2019, A_____ et B_____ ont conclu à la convocation d'une nouvelle audience.

Ils ont fait valoir qu'ils étaient arrivés plus de 25 minutes en retard à l'audience du 19 décembre 2019 en raison d'une limitation de vitesse sur l'autoroute, de bouchons consécutifs à un accident de la circulation et parce qu'ils s'étaient rendus «sans réfléchir» au lieu où les audiences précédentes, auxquelles ils avaient participé auparavant, s'étaient tenues.

m. Consécutivement à cette requête, la Commission a rendu la décision du 16 janvier 2020, objet de la présente procédure.

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.

1.2 Selon l'art. 149 CPC, le tribunal statue définitivement sur la restitution.

1.2.1 Contrairement au texte de l'art. 149 CPC, si le refus de restitution entraîne la perte définitive des moyens d'annulation du congé, il constitue une décision finale, contre laquelle la voie de l'appel ou du recours est ouverte, devant la seconde instance cantonale (ATF 139 III 478 consid. 6.3).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, 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 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 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2.2 En l'espèce, les appelants contestent la validité d'une résiliation de bail.

Les pièces versées au dossier ne permettent pas de déterminer le montant du loyer. Par jugement du 11 juin 2019, le Tribunal a donné acte aux locataires de leur acquiescement à ce que ce loyer soit fixé à 1'900 fr. et les charges à 372 fr. 30 par mois.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le loyer annuel susmentionné, charges comprises, la valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr. (27'267 fr. 60 x 3 ans = 81'802 fr. 80).

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

1.3 Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

Interjeté dans le délai et la forme prévus par la loi, l'acte du 13 février 2020 est recevable en tant qu'appel en dépit de sa dénomination (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_221/2018 du 4 juin 2018 consid. 3.3.1).

1.4 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte au stade de l'appel que s'ils sont produits sans retard (let. a) et ne pouvaient l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Les faits et moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 3 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, les appelants ont allégué des faits nouveaux et produit à l'appui de leur réplique du 15 avril 2020 une pièce nouvelle, à savoir la présentation du projet du prolongement du tram 14 par les autorités datée de février 2019, sans indiquer pour quel motif ils auraient été empêchés de les alléguer et de la produire avec leur appel, ni pourquoi la diligence requise en la matière aurait été respectée.

Ces faits nouveaux et cette pièce nouvelle sont en conséquence irrecevables.

1.5 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** Les appelants font griefs aux premiers juges d'avoir violé l'art. 148 CPC et constaté inexactement les faits repris ci-après, en ne retenant pas les raisons alléguées pour justifier leur défaut. Compte tenu de leur absence lors de l'audience du 19 décembre 2019, leur droit d'être entendu avait été violé.

2.1 Aux termes de l'art. 148 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (al. 1). La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 2). Si une décision a été communiquée, la restitution ne peut être requise que dans les six mois qui suivent l'entrée en force de la décision (al. 3).

Le défaut doit découler d'une absence de faute ou d'une faute légère. La faute légère vise tout comportement ou manquement qui, sans être acceptable ou excusable, n'est pas particulièrement répréhensible, tandis que la faute grave suppose la violation de règles de prudence vraiment élémentaires qui s'imposent impérieusement à toute personne raisonnable (arrêts du Tribunal fédéral 5A_414/2016 du 5 juillet 2016 consid. 4.1; 5A_927/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5.1 et les références; 4A_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1).

Une maladie subite d'une certaine gravité qui empêche la partie de se présenter ou de prendre à temps les dispositions nécessaires peut constituer un empêchement non fautif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1). L'empêchement perdure aussi longtemps que l'intéressé n'est pas en mesure, compte tenu de son état physique ou mental, d'agir en personne ou d'en charger un tiers (arrêt du Tribunal fédéral 6F_10/2009 du 24 juillet 2009 consid. 2.3).

Il suffit que les conditions (matérielles) d'application de l'art. 148 CPC soient rendues vraisemblables par le requérant, qui supporte le fardeau de la preuve. La requête de restitution doit ainsi être motivée, c'est-à-dire indiquer l'empêchement et accompagnée des moyens de preuve disponibles (arrêt du Tribunal fédéral 5A_927/2015 précité consid. 5.1 et les références).

L'art. 148 CPC laisse une grande marge d'appréciation au tribunal, la disposition étant formulée comme une «Kann-Vorschrift». L'autorité ne saurait agir arbitrairement, mais elle peut prendre sa décision en tenant compte des circonstances, telles le type de procédure, la nature du délai ou de l'audience dont la restitution est sollicitée (TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 20 ad art. 148 CPC). Ainsi, elle pourra tenir compte de nombreux facteurs pour décider si une restitution se justifie, en particulier de l'enjeu pour le requérant (une restitution pouvant apparaître moins justifiée et être plus facilement refusée si le défaut n'a entraîné que des conséquences peu graves), de la complication qu'un retour en arrière entraînerait, mais aussi subjectivement de la situation personnelle de l'intéressé : la même faute pourra ainsi être qualifiée différemment selon qu'elle émane d'une partie inexpérimentée plutôt que d'un plaideur chevronné, voire d'un avocat (TAPPY, op. cit., n. 19, ad art. 148 CPC).

2.2 En l'espèce, les appelants ont écrit à la Commission le 20 décembre 2019, soit le lendemain de l'audience, pour solliciter la restitution de cette dernière, de sorte qu'ils ont agi dans le délai fixé par la loi.

Les appelants ont cependant échoué à prouver les raisons de leur retard, se bornant à alléguer des faits à l'appui de leur requête sans les rendre vraisemblables, ni offrir des preuves permettant de démontrer ceux-ci, alors qu'ils supportent le fardeau de la preuve.

Quoi qu'il en soit, les motifs allégués par les appelants pour justifier leur défaut ne sont pas suffisants pour conclure que celui-ci ne leur est pas imputable, ni constitutif d'une faute légère.

Quand bien même les appelants pouvaient librement choisir leur itinéraire et leur moyen de transport pour se rendre à l'audience, ils devaient prendre leurs dispositions pour arriver à l'heure.

Un prétendu abaissement de 20 km/h de la vitesse autorisée sur l'autoroute ne saurait expliquer ou justifier le retard des appelants à l'audience, pas plus que des embouteillages consécutifs à un accident de la circulation, qui n'a au demeurant aucunement été rendu vraisemblable, dans la mesure où les problèmes de densité du trafic n'ont rien d'exceptionnel au milieu de la semaine au mois de décembre dans le canton de Genève.

Le lieu de l'audience figurait précisément sur la citation à comparaître, de sorte que les appelants ne pouvaient se tromper en faisant preuve d'un minimum d'attention qui pouvait être exigé d'eux et qu'ils ont commis une faute grave en ne se présentant au lieu de leur convocation. Le fait de s'être rendus finalement au bon endroit après que la Commission avait rayé la cause du rôle, ne leur est d'aucun secours.

L'allégation des appelants, selon laquelle ces derniers n'ont plus les moyens financiers pour solliciter les services d'un avocat pour défendre leurs intérêts, ne justifie pas le défaut, dans la mesure où la convocation à l'audience spécifiait expressément que les parties devaient comparaître personnellement et que les appelants n'ont pas fait valoir l'une des exceptions à cette exigence prévues par la loi.

Enfin, même si les appelants comparaissent en personne, ils ne sont pas inexpérimentés du fait qu'il ne s'agit pas de la première procédure judiciaire à laquelle ils sont parties et qu'ils ont déjà eu l'occasion d'être assistés par un avocat.

Au vu de ce qui précède, les appelants ont échoué à prouver n'avoir pas violé les règles de prudence élémentaires conformément à la jurisprudence. La

Commission, en refusant de faire droit à la requête de restitution déposée le 20 décembre 2019, n'a donc pas violé l'art. 148 al. 1 CPC.

Dans ces circonstances, aucune violation du droit d'être entendus des appelants n'a été commise par la Commission.

La décision du 16 janvier 2020 sera donc confirmée et la requête de restitution rejetée.

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, 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 13 février 2020 par A_____ et B_____ contre la décision JCBL/13/2020 rendue le 16 janvier 2020 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/20366/2019-2 ALA B/A.

Au fond :

Confirme cette décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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. cf. consid. 1.2.