

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24904/2019

ACJC/689/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 MAI 2020

Pour

Monsieur A_____, domicilié _____,
_____ (GE), appelant d'une décision rendue le 8 janvier 2020 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.05.2020.

EN FAIT

- A. a.** Par requête expédiée le 30 octobre 2019 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a contesté la résiliation de son bail du 24 septembre 2019 notifié par l'Office des faillites.

Il a fait valoir être titulaire d'un bail d'habitation expirant en 2025, l'immeuble appartenant à la B_____ SA, dont il était le créancier à hauteur de 7'976'601 fr. 19. Le prononcé de la faillite de la société susmentionnée ne lui permettait plus de procéder au paiement du loyer "par compensation". L'Office des faillites avait résilié son bail, alors qu'il était informé de la dette précitée et du paiement par compensation.

Aucun document n'a été joint à cette contestation.

b. Par ordonnance du 26 novembre 2019, la Commission a imparti un délai au 17 décembre 2019 à A_____ pour rectifier sa demande, laquelle ne contenait pas l'identité de la partie défenderesse, la description du bien immobilier concerné et l'adresse de ce dernier. Il était par ailleurs invité à compléter et à clarifier ses conclusions.

A_____ était pour le surplus prié de produire le contrat de bail et l'avis de résiliation.

Il a été informé de ce qu'à défaut d'exécution dans le délai fixé, sa demande serait déclarée irrecevable.

c. Par décision JCBL/1/2019 du 8 janvier 2020, la Commission a déclaré irrecevable la requête reçue par la Poste le 31 octobre 2019 de A_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Cette décision mentionne comme partie demanderesse A_____ et ne comporte pas d'indication de partie défenderesse.

- B. a.** Par acte expédié le 6 février 2020 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre la décision de la Commission précitée.

Il a allégué avoir transmis le 16 décembre 2019 tous les documents requis à la Commission. Il ignorait pour quelle raison "ce document [n'était] sans doute pas parvenu entre les mains de ceux pour lesquels il était destiné".

Une copie du dossier était ainsi remise à la Cour afin de "bien vouloir enregistrer [sa] demande et de [lui] donner la possibilité de défendre [sa] position".

b. Par avis du 7 février 2020, la Cour a imparti un délai à A_____ pour produire la preuve du dépôt des pièces auprès de la Commission.

c. Par pli du 19 février 2020, A_____ a à nouveau transmis à la Cour une copie du courrier adressé le 16 décembre 2019 à la Commission, sans autre document.

d. Par avis du 24 février 2020, A_____ a été informé de ce que la cause était gardée à juger.

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.

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.

1.2 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).

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 lequel un nouveau congé peut être donné ou a été effectivement donné. 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).

1.3 En l'espèce, le montant du loyer annuel de l'appartement en cause ne résulte pas des pièces - recevables - du dossier. La Cour admettra néanmoins, s'agissant d'un bail d'habitation et de la durée de protection de trois ans, que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

Déposé selon la forme et le délai prescrit, l'appel écrit et motivé est recevable (art. 130, 131 et 311 CPC).

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n° 2314 et 2416).

2. L'appelant a produit de nouvelles pièces.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n° 6 ad. art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces produites par l'appelant sont celles qu'il dit avoir adressées à la Commission le 16 décembre 2019. Comme cela sera retenu sous consid. 3, l'appelant n'a pas démontré avoir adressé lesdits documents à la Commission dans le délai fixé par celle-ci. Par conséquent, et conformément aux principes rappelés ci-avant, ces pièces sont nouvelles et par conséquent irrecevables en appel.

3. L'appelant soutient avoir adressé, dans le délai fixé par la Commission, l'ensemble des documents qu'elle sollicitait, de sorte que sa demande était recevable.

3.1 Selon l'art. 143 al. 1 CPC, les actes doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai soit au tribunal soit à l'attention de ce dernier, à la poste suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse. Le délai est sauvegardé si l'acte est remis le dernier jour du délai à minuit (ATF 142 V 389 consid. 2.2 et les réf.; arrêt du Tribunal fédéral 5A_972/2018 du 5 février 2019 consid. 4.1). En cas de doute, la preuve du respect du délai, et donc d'une telle remise, doit être apportée par celui qui soutient avoir agi en temps utile au degré de la certitude et non simplement au degré de la vraisemblance prépondérante; elle résulte en général des preuves "préconstituées" (sceau postal, récépissé d'envoi recommandé ou encore accusé de réception en cas de dépôt pendant les heures de bureau) (arrêts du Tribunal fédéral 5A_972/2018 précité *ibidem*; 8C_696/2018 du 7 novembre 2018 consid. 3.3; 1B_220/2018 du 11 septembre 2018 consid. 4; TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 8 ad art.143 CPC).

La date d'affranchissement postal ou le code à barres pour lettres avec justificatif de distribution imprimés au moyen d'une machine privée ne constitue en revanche pas la preuve de la remise de l'envoi à la Poste (FRESARD, Commentaire de la LTF, 2^{ème} éd., 2014 n. 33 ad. art. 48 LTF et l'arrêt cité). D'autres modes de preuve sont toutefois possibles, en particulier l'attestation de la date de l'envoi par un ou plusieurs témoins mentionnés sur l'enveloppe (ATF 142 V 389 consid. 2.2; arrêts du Tribunal fédéral 2C_404/2011 du 21 novembre 2011 consid. 2.3,

in RSPC 2012, p. 113; 5A_267/2008 du 16 octobre 2008 consid. 3.2, *in* RSPC 2009, pp. 34 et 153).

3.2 En l'espèce, l'appelant n'a ni allégué, ni démontré l'expédition à la Commission du courrier du 16 décembre 2019 dont il a produit copie. Aucune mention ne figure sur le courrier susmentionné. S'il est certes crédible que l'absence d'envoi des pièces requises par la Commission serait contraire à ses intérêts, il n'en demeure pas moins que l'appelant n'a apporté aucune preuve, que ce soit par titre ou par tout autre moyen, démontrant la remise de l'envoi à la Poste à destination de la Commission, le 16 décembre 2019.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que la Commission a retenu que la demande n'avait pas été rectifiée conformément à l'art. 132 CPC dans le délai fixé à cet effet et a déclaré la requête en contestation de congé de l'appelant irrecevable.

Par conséquent, la décision entreprise sera confirmée.

- 4.** La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ le 6 février 2020 contre la décision JCBL/1/2019 rendue le 8 janvier 2020 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/24904/2019-4-EDI.

Au fond :

Confirme cette décision.

Déboute A_____ de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, 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.