

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4654/2017

ACJC/375/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 26 MARS 2018

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ (GE), appelante d'une décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 3 juillet 2017, comparant en personne,

Et

B_____ **SA**, ayant son siège _____ (ZH), 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 27.03.2018.

EN FAIT

- A. a.** Par décision DCBL/437/2017 du 22 mai 2017, expédiée pour notification aux parties par plis recommandés le même jour, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) a rayé la cause du rôle en raison du défaut de A_____ (ci-après : l'appelante ou la locataire) à l'audience du 22 mai 2017, en application de l'art. 206 al. 1 CPC.

Le pli recommandé a été distribué à la locataire le 2 juin 2017, le délai de garde à la Poste étant venu à échéance le 30 mai 2017.

A la suite d'une demande en vue de la convocation d'une nouvelle audience, adressée le 26 juin 2017 par la locataire à la Commission, celle-ci a, par décision JCBL/9/2017 du 3 juillet 2017, expédiée pour notification aux parties le même jour, déclaré cette requête irrecevable. La Commission a retenu que celle-ci était manifestement tardive, dans la mesure où elle avait été formée plus d'un mois après l'audience du 22 mai 2017 et plus de trois semaines après la notification de la décision rayant la cause du rôle, de sorte que les conditions de l'art. 148 al. 2 CPC n'étaient pas remplies. La Commission a indiqué au pied de sa décision que celle-ci pouvait faire l'objet d'un recours dans les 30 jours suivant sa notification.

- b.** Par acte expédié à la Commission le 2 août 2017, la locataire a sollicité le réexamen de sa requête.

Elle invoque de graves difficultés personnelles dues à des maladies de son époux pour justifier les retards avec lesquels elle avait réagi aux actes de la procédure.

- c.** L'acte du 2 août 2017 a été transmis par la Commission à la Cour pour raison de compétence.

- d.** Le 8 août 2017, l'acte d'appel et les pièces produites ont été transmises à l'intimée, à laquelle un délai de 30 jours a été imparti pour répondre à l'appel.

- e.** L'intimée a déposé sa réponse le 6 septembre 2017 au greffe de la Cour. Elle conclut à la confirmation de la décision entreprise.

- f.** Par pli du 8 septembre 2017, la réponse de l'intimée a été transmise à l'appelante, avec indication du fait qu'à défaut d'user de son droit de répliquer dans un délai de 20 jours dès réception dudit pli, son acte ne serait pas pris en considération.

- g.** Le 11 octobre 2017, l'appelante a adressé un courrier à la Cour.

Celui-ci a été transmis pour information à l'intimée le 16 octobre 2017, simultanément à l'avis adressé aux deux parties pour les informer que la cause était gardée à juger.

B. Les faits de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. En date du 28 juillet 1989, C_____, locataire, et D_____, bailleresse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de quatre pièces et demie situé au XX^{ème} étage de l'immeuble sis _____, au E_____ (Genève).

Le contrat de bail a pris effet au 1^{er} août 1989 et s'est renouvelé tacitement, faute de résiliation adressée avec un préavis de trois mois par l'une ou l'autre des parties pour les échéances du bail fixées au 31 mars ou 30 septembre de chaque année.

b. A une date inconnue, B_____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble.

A une date inconnue également, A_____ est devenue titulaire du contrat de bail en tant que locataire.

c. Par avis officiel du 9 décembre 2016, la bailleresse a déclaré vouloir porter le loyer annuel de 13'344 fr. à 15'000 fr. pour le 1^{er} avril 2017.

Le 7 février 2017, la locataire a contesté cette majoration de loyer par pli recommandé adressé à la régie.

d. Elle en a fait de même auprès de la Commission, par pli expédié le 1^{er} mars 2017.

e. Lors de l'audience de conciliation fixée au 22 mai 2017, la locataire ne s'est pas présentée, de sorte que la cause a été rayée du rôle, en application de l'art. 206 al. 1 CPC.

Cette décision de la Commission DCBL/437/2017 a été expédiée aux parties le 22 mai 2017, avec indication du contenu de l'art. 148 CPC.

f. Le 26 juin 2017, la locataire bien que confirmant qu'il ne lui avait pas été impossible matériellement de répondre aux différents courriers ou convocations de la Commission, a allégué avoir eu des soucis en raison de la péjoration de la santé de son mari, ce qui avait pris tout son temps et toute son énergie. Elle a sollicité la convocation d'une nouvelle audience. Aucune pièce justificative n'était jointe à son courrier.

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.

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 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 porte précisément sur une demande de restitution déposée par une locataire ayant fait défaut dans une procédure de contestation de majoration de loyer, avec pour conséquence la perte définitive de ses droits, de sorte que la voie du recours ou de l'appel est en principe ouverte.

1.2 Concernant la valeur litigieuse, dans une contestation portant sur une majoration de loyer, s'agissant d'un bail reconductible tacitement, c'est-à-dire d'un bail de durée indéterminée (ATF 114 II 166 consid. 2b), il y a lieu de tenir compte, pour le calcul de la valeur litigieuse, de l'augmentation de loyer contestée, soit 1'656 fr. par an, montant qu'il convient de multiplier par vingt (art. 36 al. 5 OJ; ATF 103 II 47 consid. 1).

Compte tenu des principes rappelés ci-dessus, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.4 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet

réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 3 et 4 ad art. 311 CPC; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

1.5 En l'occurrence, l'appel a été expédié dans le délai légal de trente jours.

Par ailleurs, la Cour comprend que l'appelante, plaidant en personne, demande l'annulation de la décision du 3 juillet 2017 et la convocation d'une nouvelle audience. Ainsi, dans le respect de l'interdiction du formalisme excessif, la Cour déclarera l'appel recevable.

1.6 Le courrier complémentaire adressé à la Cour par l'appelante le 11 octobre 2017, soit plus de 20 jours après la communication de la réponse de l'intimée est irrecevable.

- 2.** **2.1** Selon l'art. 148 al. 1 CPC, le tribunal peut citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante rend vraisemblable que le défaut 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 du défaut a disparu (art. 148 al. 2 CPC). Le *dies a quo* est au plus tôt le jour où le défaillant aurait dû comparaître. 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 et 27, ad art. 148 CPC).

Le fardeau de la preuve incombe au requérant, la vraisemblance étant suffisante (TAPPY, op. cit., n. 6 ad art. 149 CPC).

Celui qui était au courant du délai ou de la convocation et les a sciemment ignorés ne commet pas une faute légère, quelles que soient les situations particulières qu'il pourrait invoquer (TAPPY, op. cit., n. 16 ad art. 148 CPC).

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, op. cit., n. 20 ad art. 148 CPC).

2.2 Dans le cas d'espèce, la Commission a rayé la cause du rôle par décision du 22 mai 2017, communiquée pour notification à l'appelante le jour même de l'audience.

Le délai de garde postal est venu à échéance le 30 mai 2017 mais l'appelante a tout de même pu retirer le pli recommandé le 2 juin 2017.

La demande de restitution a été déposée le 26 juin 2017, soit 34 jours après l'audience de conciliation et plus de trois semaines après la distribution à l'appelante du pli recommandé contenant la décision rayant la cause du rôle, de sorte que le délai de dix jours prévu par l'art. 148 al. 2 CPC était largement échu.

De plus, l'appelante n'allègue ni n'établit qu'elle ne pouvait prendre les dispositions nécessaires pour se rendre à l'audience de conciliation du 22 mai 2017. Elle confirme même que matériellement, il ne lui était pas impossible de répondre aux différents courriers ou convocations.

Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, c'est à juste titre que la Commission a rejeté la requête de restitution.

La décision entreprise sera dès lors confirmée.

- 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 2 août 2017 par A_____ contre la décision JCBL/9/2017 rendue le 3 juillet 2017 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/4654/2017-4.

Au fond :

Confirme cette décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, 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.