



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6415/2020

ACJC/1584/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 11 NOVEMBRE 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'une décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 22 septembre 2020, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

FONDATION B_____, intimée et représentée par le Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, rue Gourgas 23bis, 1205 Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.11.2020.

Vu, **EN FAIT**, les contrats de bail conclus par les parties, portant respectivement sur la location d'une surface de 64.60 m² et d'une cave situées au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis 1_____, à Genève, ainsi que de trois places de parking extérieures n° XX, n° XX et n° XX sises à la même adresse;

Que le loyer de la surface a été fixé en dernier lieu à 1'083 fr. par mois, charges comprises, et, pour la place n° XX à 75 fr. par mois et pour chacune des deux autres places de parking, à 90 fr. mensuellement;

Que par avis du 2 mars 2020, la bailleuse a résilié le bail portant sur la surface pour le 31 mars 2021, au motif que l'immeuble devait être démoli puis reconstruit;

Que par requête expédiée le 18 mars 2020 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission), le locataire, comparant en personne, a contesté ce congé;

Que la Commission a enregistré sous quatre numéros de référence (C/2_____/2020 concernant la surface; C/3_____/2020, C/4_____/2020 et C/6415/2020 les trois parkings) ladite contestation;

Que par citations adressées séparément pour chaque cause au locataire le 9 juillet 2020, la Commission a cité les parties à comparaître à une audience fixée le 25 août 2020;

Que l'ASLOCA a informé la Commission de sa constitution pour la défense des intérêts du locataire le 13 juillet 2020;

Que le SECRETARITAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC s'est constitué pour la défense des intérêts de la bailleuse par courrier du 29 juillet 2020 à la Commission;

Que par courrier du 18 août 2020, la Commission a refusé la demande de report d'audience faite par la bailleuse le 11 août 2020;

Qu'à l'audience de la Commission du 25 août 2020, le locataire n'était pas présent;

Que, par quatre décisions DCBL/465/2020 (cause C/2_____/2020), DCBL/467/2020 (cause C/4_____/2020), DCBL/466/2020 (cause C/3_____/2020) et DCBL/468/2020 (cause C/6415/2020) du 25 août 2020, la Commission a rayé les causes du rôle, compte tenu de l'absence du locataire à l'audience;

Que par requêtes en restitution du 31 août 2020 dans les quatre causes, le locataire a requis de la Commission la tenue d'une nouvelle audience, en application de l'art. 148 CPC;

Que par quatre décisions JCBL/48/2020 (cause C/2_____/2020), JCBL/49/2020 (cause C/3_____/2020), JCBL/50/2020 (cause C/4_____/2020) et JCBL/51/2020 (cause

C/6415/2020) rendues le 22 septembre 2020, reçues par le locataire le 5 octobre 2020, la Commission a refusé les requêtes du locataires du 31 août 2020 tendant à ce qu'une nouvelle audience soit convoquée (ch. 1 des dispositifs), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3);

Vu les appels, subsidiairement les recours, formés le 15 octobre 2020 à la Cour de justice par le locataire contre ces décisions, par lesquels il a conclu à ce que la Cour, principalement, ordonne à la Commission de convoquer les parties à une audience de conciliation ou si mieux n'aime la Cour au renvoi des causes à la Commission afin qu'elle convoque une audience de conciliation; qu'il a subsidiairement conclu, si l'appel devait être déclaré irrecevable, à l'octroi de l'effet suspensif au recours;

Qu'interpellée, la bailleresse a, par écritures du 2 novembre 2020, conclu au refus d'octroi de l'effet suspensif aux recours; qu'elle a principalement conclu à la confirmation des décisions entreprises;

Que par déterminations du 9 novembre 2020, le locataire a persisté dans l'ensemble de ses conclusions;

Considérant, **EN DROIT**, que 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;

Que 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 entraînait la perte définitive des moyens d'annulation du congé; que, de plus, dans ce cas, ledit refus constituait une décision finale, contre laquelle la voie de l'appel ou du recours était ouverte devant la seconde instance cantonale (ATF 139 III 478 consid. 6.3 et 7.3; arrêt du Tribunal 4A_343/2013 du 13 janvier 2014 consid. 5);

Qu'à teneur de l'art. 273 CO, la partie qui veut contester le congé et/ou demander une prolongation du bail, lorsqu'il s'agit d'un bail de durée indéterminée, doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé;

Que le délai de trente jours pour contester le congé est un délai de péremption; qu'il ne peut être ni prolongé ni restitué (ATF 114 II 165 consid. 2a);

Que le cas d'espèce porte précisément sur une demande de restitution déposée par une partie ayant fait défaut dans une procédure de contestation de congé ordinaire, avec pour conséquence la perte définitive de ses droits, de sorte que la voie du recours ou de l'appel est en principe ouverte;

Que l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC); que 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);

Que 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);

Que lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, due pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné; qu'en pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de 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_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1);

Qu'en l'espèce, la validité du congé a été contestée par la partie recourante; que compte tenu du loyer mensuel du parking n° XX, de 90 fr., la valeur litigieuse s'élève à 3'240 fr. (90 fr. par mois x 12 mois x 3 ans); que dès lors qu'elle est inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte;

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée, l'instance d'appel pouvant suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 1 et 2 CPC);

Que l'instance de recours est habilitée à décider d'office ou sur requête de suspendre le caractère exécutoire (cf. JEANDIN, in Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., n. 6 ad art. 325 CPC);

Qu'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, selon les principes généraux, l'autorité procède à une pesée des intérêts en présence et doit se demander, en particulier, si la décision est de nature à provoquer une situation irréversible; qu'elle prend également en considération les chances de succès du recours (arrêts du Tribunal fédéral 4A_337/2014 du 14 juillet 2014 consid. 3.1; 4D_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Qu'à teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'autorité de recours n'accorde l'effet suspensif, à teneur de l'art. 174 al. 3 LP, que si le juge a prononcé la faillite, et non s'il a rejeté la requête (arrêt du Tribunal fédéral 5A_881/2017 du 23 janvier 2018 consid. 2.3; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, vol. III, 2001, nos 53 et 60 ad art. 174 LP); que cette solution est conforme au principe général selon lequel l'effet suspensif ne peut être octroyé à un recours ayant pour objet une décision rejetant une demande (parmi d'autres : GRISEL, Traité de droit administratif, vol. II, 1984, p. 923 et les arrêts cités);

Que le recours est recevable pour avoir été déposé dans le délai de 30 jours et selon la forme requise (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC);

Que, conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, applicable par analogie en l'espèce, la suspension du caractère exécutoire d'une décision ne peut l'être que contre une décision qui admet la restitution, et non contre une décision de rejet de celle-ci;

Que la suspension de l'effet exécutoire de la décision entreprise sera par conséquent refusée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête de suspension de la force jugée et le caractère exécutoire de la décision JCBL/51/2020 rendue le 22 septembre 2020 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/6415/2020.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (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.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.