REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**C/6415/2020** **ACJC/314/2021**

# ARRÊT

# DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre des baux et loyers

## DU LUNDI 15 MARS 2021

Entre

**Monsieur A_____**, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu 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

**La FONDATION HBM B_____**, sise auprès du Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, rue Gourgas 23bis, 1205 Genève, intimée, représentée par ce dernier.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.03.2021.

## EN FAIT

**A.** Par décision JCBL/51/2020 du 22 septembre 2020, reçue par les parties le 10 octobre 2020, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) a refusé la requête de A_____ du 31 août 2020 tendant à ce qu'une nouvelle audience soit convoquée (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

**B.** **a.** Le 15 octobre 2020, A_____ a formé recours de cette décision, concluant à titre principal à ce que la Cour l'annule et ordonne à la Commission de convoquer les parties à une audience de conciliation.

Il a produit une pièce nouvelle.

**b.** Le 2 novembre 2020, la FONDATION HBM B_____ a conclu à la confirmation de la décision querellée.

**c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

**d.** Elles ont été informées le 8 décembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

**a.** A_____, en tant que locataire, d'une part, et la FONDATON D'HABITATION A BON MARCHE B_____, en tant que bailleresse, d'autre part, ont conclu, avec effet au 1er mai 1981, un contrat de bail à loyer portant sur une surface de 64,6 $m^2$ et une cave de 19,7 $m^2$ situées au 1er étage et au sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève. Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 1'083 fr. par mois, charges comprises.

Cette surface était destinée à l'exploitation d'un atelier d'horlogerie.

Les parties ont également conclu trois contrats de bail portant sur des places de parking extérieures, n° 45, 41 et 15 pour des loyers respectifs de 90 fr., 75 fr. et 90 fr. par mois.

**b.** A une date qui ne ressort pas du dossier, la FONDATION HBM B_____ est devenue partie bailleresse aux contrats précités.

**c.** Par avis officiels du 2 mars 2020, la FONDATION HBM B_____ a résilié tous les baux précités pour le 31 mars 2021. Le motif de la résiliation était le fait que l'immeuble en question allait être démoli et reconstruit, à l'instar d'autres immeubles du périmètre E_____.

Le projet avait fait l'objet d'une décision préalable d'autorisation de construire DP n° 2_____ et le début des travaux de démolition était prévu pour le courant de l'année 2021.

La FONDATION HBM B_____ a indiqué que, si pour une raison ou une autre, la démolition devait subir du retard, les locataires des immeubles concernés pourraient rester dans leurs locaux respectifs jusqu'à l'ouverture du chantier.

**d.** Le 19 mars 2020, A_____, agissant en personne, a saisi la Commission de conciliation de requêtes en contestation des résiliations des quatre baux précités.

La requête portant sur la résiliation du bail de l'atelier a été enregistrée sous le numéro de cause C/4_____/2020 et celles portant sur les résiliations des baux des parkings sous les numéros C/5_____/2020 (parking n° 15), C/3_____/2020 (parking n° 41) et C/6415/2020 (parking n° 45).

**e.** Le 9 juillet 2020, la Commission a cité A_____ et la FONDATION HBM B_____ à une audience de conciliation prévue le 25 août 2020 à 15h40 dans les causes précitées.

**f.** Le 13 juillet 2020, Me C_____ de l'ASLOCA a fait savoir à la Commission qu'il se constituait avec élection de domicile pour la défense des intérêts de A_____.

**g.** Le 12 août 2020, la FONDATION HBM B_____ a requis le renvoi de l'audience du 25 août 2020 "pour des raisons organisationnelles inhérentes au Secrétariat des Fondations immobilières de droit public".

Elle a envoyé à A_____ une copie de ce courrier.

**h.** Par courrier du 18 août 2020, la Commission a fait savoir aux parties que la demande de renvoi du 12 août 2020 était refusée. Cette communication a été adressée à A_____ en son domicile élu auprès de son avocat.

**i.** A_____ n'était pas présent à l'audience du 25 août 2020, contrairement à son avocat.

**j.** La cause a été rayée du rôle le 25 août 2020, en application de l'art. 206 al. 1 CPC, vu le défaut du demandeur.

**k.** Le 31 août 2020, A_____ a requis de la Commission l'annulation de cette décision et la convocation d'une nouvelle audience, en application de l'art. 148 CPC.

Il a fait valoir qu'il avait compris, à réception de la demande de renvoi de sa partie adverse, que celle-ci ne pourrait être présente à l'audience, de sorte que cette

dernière serait annulée. Il avait alors décidé de prendre quelques jours de vacances et de rendre visite à un ami.

Une attestation signée de D_____, datée du 26 août 2020, était jointe à cette requête. Ce dernier attestait que A_____ et son épouse avaient résidé à son domicile à F_____, Vaud, pendant leurs vacances du 15 au 25 août 2020.

## EN DROIT

**1.** **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

Le recours est quant à lui recevable contre les décisions qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a 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).

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).

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 entraînait la perte définitive des moyens d'annulation du congé. 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 fédéral 4A_343/2013 du 13 janvier 2014 consid. 5).

**1.2** Cette dernière hypothèse est réalisée en l'espèce puisque le refus de la restitution du défaut du recourant à l'audience du 25 août 2020 entraîne la perte de son droit de contester la résiliation de son bail, conformément à l'art. 273 CO.

Compte tenu du loyer mensuel du parking, de 90 fr., la valeur litigieuse s'élève à 3'240 fr. (90 fr. par mois x 12 mois x 3 ans) de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

Le recours a pour le surplus été interjeté dans le délai et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

**2.** Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours.

La pièce 16 recourant, produite pour la première fois devant la Cour, est dès lors irrecevable, à l'instar des allégués qui s'y rapportent.

**3.** La Commission a retenu que, compte tenu du peu de distance entre la destination de vacances du recourant et Genève et du fait que son conseil avait été informé plusieurs jours avant l'audience que celle-ci était maintenue, rien ne l'empêchait de se rendre à l'audience.

Le recourant fait valoir qu'il n'a commis aucune faute car il n'a pris connaissance de la lettre de son avocat du 21 août 2020, envoyée par poste et par courriel, qu'à son retour de vacances le 25 août au soir. Son interprétation erronée de la demande de renvoi de l'audience de sa partie adverse n'était qu'une "malheureuse erreur", commise de bonne foi, qui devait être qualifiée de faute légère. La perte de son droit de contester la résiliation du bail avait des conséquences dramatiques pour lui.

**3.1** Selon l'art. 147 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître. La procédure suit son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement (al. 2). Le tribunal rend les parties attentives aux conséquences du défaut (al. 3).

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. La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 1). 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).

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. Le tribunal appelé à se prononcer sur la requête de restitution dispose d'une marge d'appréciation (arrêts du Tribunal

fédéral 1C_878/2013 du 16 mai 2014 consid. 4.1; 5A_94/2015 du 6 août 2015 consid. 6.1; 5A_927/2015 du 22 décembre 2015 consi. 5.1).

Pour trancher la question de la restitution du délai, le comportement des auxiliaires doit être imputé à la partie elle-même. De même, une partie doit se laisser imputer la faute de son représentant. Il importe donc peu que le retard soit imputable au plaideur, à son avocat ou à sa secrétaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_481/2016 du 6 janvier 2017 consid. 4.3; 5A_927/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5.1; TAPPY, Commentaire romand, n. 18 ad art. 148 CPC).

Recourant, avec la notion de faute légère, à une notion juridique indéterminée, l'art. 148 CPC laisse une grande marge d'appréciation au tribunal. Sans tomber dans l'arbitraire, il 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, par exemple si elle tend seulement à faire réentendre en présence du requérant un témoin d'importance secondaire), 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 ou comprenant mal la langue officielle du procès plutôt que d'un plaideur chevronné, voire d'un avocat (TAPPY, op. cit., n. 19, ad art. 148 CPC).

**3.2** En l'espèce, contrairement à ce qu'a retenu la Commission, compte tenu des circonstances particulières du cas d'espèce, il peut être considéré que le défaut est dû à une faute légère du recourant.

En effet, celui-ci a été induit en erreur par le fait que l'intimée lui a adressé directement une copie de la demande de renvoi de l'audience qu'elle envoyait à la Commission, alors que cette communication aurait dû être expédiée à son conseil, puisque le recourant était représenté par avocat.

Compte tenu du fait que le recourant n'a pas de connaissance particulière en matière juridique, sa mauvaise compréhension de la signification du courrier de l'intimée est excusable.

A cela s'ajoute que le délai qui s'est écoulé entre la communication de la Commission indiquant que le renvoi était refusé et la date de l'audience était particulièrement bref.

Il convient également de tenir compte du fait que le refus de la restitution du défaut a une conséquence importante pour le recourant in casu, puisqu'il entraîne la perte du droit de celui-ci.

Au regard des éléments qui précèdent, le jugement querellé sera annulé et la cause renvoyée à la Commission pour que celle-ci convoque une audience de conciliation.

**4.** Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 15 octobre 2020 par A_____ contre le jugement JCBL/51/2020 rendu le 22 septembre 2020 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/6415/2020.

**Au fond :**

Annule la décision querellée.

**Cela fait :**

Renvoie la cause à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers afin qu'elle convoque une audience de conciliation.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

| La présidente : | La greffière : |
|---|---|
| Sylvie DROIN | Maïté VALENTE |

*Indication des voies de recours :*

*Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.*