

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8548/2013

ACJC/770/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 27 JUIN 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu le 20 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers, comparant par Me Dominique Burger, avocate, avenue Léon-Gaud 5, 1206 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Yves Bonard, avocat, rue Monnier 1, case postale 205, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.07.2014.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1313/2013 rendu le 20 novembre 2013, expédié pour notification aux parties le 25 novembre suivant, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevable la requête de A\_\_\_\_\_ du 12 septembre 2013 à l'encontre de B\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que le dies a quo pour introduire la requête, après délivrance de l'autorisation de procéder, avait débuté lors de la réception par A\_\_\_\_\_ de l'avis du recommandé de la Poste suisse dans sa case postale, soit le 10 juillet 2013. Le délai, suspendu pendant les fériés, était venu à échéance le 10 septembre 2013. La requête du 12 septembre 2013 était ainsi tardive, de sorte qu'elle était irrecevable.

- B. a.** Par acte déposé le 6 janvier 2014 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : également le locataire ou l'appelant) forme appel de ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut au renvoi de la cause en première instance pour instruction de la cause.

Il fait valoir avoir été avisé le 10 juillet 2013 par la Poste d'un pli recommandé, lequel avait été retiré au guichet le 12 juillet 2013. La notification de l'acte était intervenue à cette date et il avait introduit sa demande au Tribunal le 12 septembre 2013, soit en temps utile.

A\_\_\_\_\_ produit quatre pièces nouvelles, soit des jugements et ordonnances du Tribunal d'octobre et novembre 2013, ainsi qu'un courrier datant du mois d'octobre 2013 (n. 1, 2, 7 et 8).

- b.** Dans sa réponse du 10 février 2014, B\_\_\_\_\_ (ci-après : B\_\_\_\_\_, la bailleuse ou l'intimée) requiert le déboutement du locataire de toutes ses conclusions et la confirmation du jugement entrepris.

Elle indique que selon l'interprétation du Code de procédure civile (CPC), l'autorisation de procéder doit être délivrée et non pas notifiée. Selon l'art. 138 al. 4 CPC, les autres actes, tels l'autorisation de procéder, sont soumis à la théorie de la réception absolue, de sorte que le dies a quo du délai pour agir au fond avait débuté le 11 juillet 2013 et était venu à échéance le 10 septembre 2013. Par ailleurs, selon un auteur de doctrine, indépendamment de la remise de cette autorisation, seule doit être considérée l'inscription au procès-verbal de l'échec de la tentative de conciliation, de sorte que le délai court dès le lendemain du jour de l'audience, soit en l'espèce le 9 juillet 2013.

- c.** Par réplique du 5 mars 2014, A\_\_\_\_\_ fait valoir que l'autorisation de procéder doit être remise au demandeur et, le cas échéant, notifiée par pli recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception. Il persiste dans ses précédentes conclusions.

---

Il verse à la procédure deux nouvelles pièces, datant du 18 avril 2013 (n. 9 et 10).

**d.** Dans sa duplique du 14 mars 2014, B\_\_\_\_\_ s'oppose à la prise en considération des documents nouvellement produits par le locataire. Elle réaffirme la tardiveté de la requête introduite au Tribunal. Elle persiste intégralement dans ses conclusions.

**e.** Les parties ont été avisées le 18 mars 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Les parties sont liées par bail à loyer du 17 décembre 2012, portant sur la location de cinq appartements meublés n<sup>os</sup> 210A, 210B, 212, 412 et 512 sis dans l'immeuble rue \_\_\_\_\_ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée de six mois, rétroagissant au 1<sup>er</sup> septembre 2011, renouvelable par tacite reconduction de six mois en six mois.

Le loyer de chaque appartement meublé a été fixé à 1'000 fr. par mois, charges comprises. Un avis de fixation de loyer initial a été remis à A\_\_\_\_\_.

**b.** Considérant que A\_\_\_\_\_ n'avait pas donné suite à sa mise en demeure du 30 janvier 2013 de régler les arriérés de loyer, B\_\_\_\_\_ a, par avis officiel du 19 mars 2013, résilié le bail de l'appartement n<sup>o</sup> 210B, pour le 30 avril 2013.

**c.** Le 18 avril 2013, A\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) d'une "opposition aux avis de résiliation du bail" adressés par son bailleur.

**d.** A l'audience de conciliation du 8 juillet 2013, aucun accord n'est intervenu entre les parties.

La Commission n'a pas délivré, à l'audience, de procès-verbal valant autorisation de procéder devant le Tribunal.

**e.** Par pli recommandé du 9 juillet 2013, la Commission a adressé au conseil de A\_\_\_\_\_ l'autorisation de procéder.

Celui-ci a été avisé de ce courrier par la Poste suisse le 10 juillet 2013 dans sa case postale. Le pli recommandé a été retiré par le conseil du locataire le 12 juillet 2013.

**f.** A\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal de sa demande le 12 septembre 2013.

**g.** D'entrée de cause, le Tribunal a rendu le jugement entrepris.

## **EN DROIT**

**1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). 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).

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n. 8 ad art. 308 CPC).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1 = ATF 137 III 389; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 12'000 fr.

En prenant en compte la période de 3 ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (12'000 fr. x 3 ans = 36'000 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** 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, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits nouvellement allégués et des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 ad 317 CPC).

---

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 diligence (let. b).

Dans deux cas où le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral était limité à l'arbitraire parce qu'il s'agissait de mesures provisionnelles, il a été jugé qu'il n'était pas insoutenable de considérer que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC s'appliquent également aux procédures soumises à la maxime inquisitoire (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_592/2011 du 31 janvier 2012, consid. 4.1; 5A\_402/2011 du 5 décembre 2011, consid. 4.1 et 4.2).

Plus récemment, le Tribunal fédéral a précisé que l'art. 317 al. 1 CPC régit de manière complète et autonome la possibilité pour les parties d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux en procédure d'appel (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_228/2012 du 28 août 2012 consid. 2.2, publié aux ATF 138 III 625; 4A\_310/2012 du 1<sup>er</sup> octobre 2012 consid. 2.1). Il a en outre relevé que cette disposition ne contient aucune règle spéciale pour la procédure simplifiée ou pour les cas où le juge établit les faits d'office, de sorte qu'aucune violation de l'art. 317 al. 1 CPC ne résulte de la stricte application de ses conditions (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_228/2012 précité consid. 2.2).

**2.2** Dans le cas d'espèce, les pièces n. 1 et 2 concernent des jugements rendus dans d'autres causes postérieurement à la décision entreprise et les pièces n. 7, 8 et 10 font d'ores et déjà partie de la présente procédure. Elles sont donc toutes recevables. En revanche, la pièce n. 9 date du 18 avril 2013. L'appelant n'allègue pas ni ne rend vraisemblable pour quel motif il aurait été empêché de la produire en première instance. Cette pièce est en conséquence irrecevable. Elle n'est en tout état de cause pas pertinente pour l'issue du litige.

- 3. 3.1** L'art. 197 CPC prescrit que la procédure au fond est précédée d'une tentative de conciliation devant une autorité de conciliation. Il est fait exception à cette exigence dans les cas mentionnés à l'art. 198 CPC - lesquels n'entrent pas en ligne de compte in casu - ainsi que lorsqu'il y a eu renonciation à la procédure de conciliation (art. 199 CPC), ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Ainsi, la conciliation était un préalable nécessaire à l'introduction de la demande.

D'après l'art. 209 al. 1 CPC, lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation consigne l'échec au procès-verbal et délivre l'autorisation de procéder au demandeur (let. b), hormis le cas de contestation d'une augmentation du loyer ou du fermage où elle est délivrée au bailleur (let. a).

L'existence d'une autorisation de procéder valable, délivrée par l'autorité de conciliation, est une condition de recevabilité de la demande (ATF 139 III 273 consid. 2.1; FF 2006 6941 ad art. 206; BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 4 ad art. 209 CPC; EGLI in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], BRUNNER/GASSER/SCHWANDER [éd.], 2011, n. 4 ad art. 209 CPC;

---

HONEGGER, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2e éd. 2013, n. 1 ad art. 209 CPC).

En effet, bien que l'existence d'une autorisation de procéder valable ne soit pas mentionnée dans les conditions de recevabilité de l'action énumérées à l'art. 59 al. 2 CPC - dont la liste n'est pas exhaustive comme l'indique clairement l'utilisation dans son libellé de l'adverbe "notamment" -, la doctrine et la jurisprudence la plus récente admettent qu'il s'agit d'une condition de recevabilité de la demande que le tribunal doit examiner d'office en vertu de l'art. 60 CPC (ATF 139 III 273 consid. 2.1; ZÜRCHER, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2e éd. 2013, n. 9 et 57 ad art. 59 CPC; ZINGG, in *Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung*, vol. I, 2012, n. 25 et 161 ad art. 59 CPC; STAEHELIN ET AL., *Zivilprozessrecht*, 2e éd. 2013, p. 167 § 11 ch. 5d; BOHNET, *op. cit.*, n. 64 et 65 ad art. 59 CPC; SUTTER-SOMM, *Das Schlichtungsverfahren der ZPO : ausgewählte Problempunkte*, RSPC 2012 p. 77; DOMEJ, in *ZPO*, Oberhammer [éd.], 2010, n. 15 ad art. 59 CPC; COURVOISIER, in *Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO]*, Baker & McKenzie [éd.], 2010, n. 12 ad art. 59 CPC).

**3.2** Le tribunal notifie aux personnes concernées notamment les citations, les ordonnances et décisions, ainsi que les actes de la partie adverse (art. 136 CPC).

Selon l'art. 138 CPC, l'acte judiciaire est réputé notifié lorsqu'il a été remis au destinataire (al. 2). Il est en outre réputé notifié, en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré, à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (al. 3 let. a). La théorie de la réception absolue ne s'applique donc pas (ATF 138 III 615 consid. 2.4).

Le Tribunal fédéral a récemment retenu que lorsque l'autorisation de procéder a été notifiée par la Commission, le délai de 30 jours pour saisir le tribunal commençait à courir le lendemain de la réception de cette autorisation (art. 209 al. 4 CPC en lien avec l'art. 142 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_518/2012 du 8 janvier 2013 consid. 2).

Les délais pour ouvrir action devant le tribunal ensuite de la délivrance d'une autorisation de procéder sont suspendus pendant les fêtes (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_391/2012 du 20 septembre 2012 consid. 2; art. 145 et 209 al. 3 et 4 CPC).

A teneur de l'art. 145 al. 1 let. b CPC, les délais ne courent pas du 15 juillet au 15 août inclus.

**3.3** En l'occurrence, c'est à bon droit que les premiers juges ont examiné, d'office, si le délai pour saisir le Tribunal après la délivrance de l'autorisation de procéder avait été respecté, dès lors qu'il s'agit d'une condition de recevabilité de la demande.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, il n'y a pas lieu d'interpréter le CPC, en particulier la notion de "délivrance" de l'autorisation de procéder. En effet, le Tribunal fédéral, dans les décisions susmentionnées, a retenu, certes implicitement, que cette autorisation constitue un acte judiciaire. Le dies a quo pour porter l'affaire devant le Tribunal commence donc à courir le lendemain de la notification de ladite autorisation de procéder. Notre Haute Cour a également jugé que la théorie de la réception absolue ne s'applique pas à de tels actes et que les délais sont suspendus durant les fêtes judiciaires.

En l'occurrence, aucune autorisation de procéder n'a été remise à l'appelant lors de l'audience de tentative de conciliation le 8 juillet 2013.

L'autorisation de procéder, établie par la Commission le 9 juillet 2013, après l'échec de la tentative de conciliation la veille, a été notifiée par pli recommandé au conseil de l'appelant. Celui-ci a été avisé le 10 juillet 2013 et a retiré le pli le 12 juillet 2013 à la Poste. Le délai a dès lors commencé à courir le 13 juillet 2013, a été suspendu du 15 juillet au 15 août 2013, pour venir à échéance le 12 septembre 2013. L'appelant a porté la cause le 12 septembre 2013 au Tribunal, soit dans le délai prescrit.

**3.4** En conséquence, l'action a été introduite devant le Tribunal en temps utile, de sorte qu'elle est recevable. Le jugement entrepris sera dès lors annulé et la cause renvoyée aux premiers juges, pour instruction et nouvelle décision.

- 4.** 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 6 janvier 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1313/2013 rendu le 20 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8548/2013-2-OSB.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.*