

GE_GERICHTE ACJC/934/2018 vom 13. Juli 2018

GE Cour de justice, 2018-07-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_934_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/934/2018 du 13 juillet 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/934/2018 del 13 luglio 2018

Erwägungen

E. 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.

Dans un arrêt ACJC/797/2014 du 27 juin 2014 (consid. 1.1 à 1.4), la Cour de céans a déjà jugé que cette disposition devait être interprétée en ce sens que l'appel ou le recours sont également recevables contre les décisions de la Commission refusant une restitution de délai, au sens de l'art. 148 CPC.

E. 1.2

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 récemment 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

- 4/6 -

C/13273/2017 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 portant précisément sur une demande de restitution déposée par un locataire dans le cadre d'une procédure en contestation du congé, avec un risque de perte définitive de ses droits, il faut constater que la voie du recours ou de l'appel est en principe ouverte.

E. 1.3

La valeur litigieuse, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1, 136 III 19 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 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).

En l'espèce, les pièces versées au dossier ne permettent pas de déterminer le montant du loyer principal. Au vu toutefois du montant du sous-loyer allégué, soit 1'600 fr. par mois,

charges et parking inclus, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté dans le délai et la forme prévus par la loi (art. 311 al. 1 CPC), l'acte du 15 décembre 2017 est recevable en tant qu'appel, en dépit de sa dénomination.

E. 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).

E. 2.1

En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante allègue des faits non soumis à l'instance précédente à l'appui de son appel et produit également de nouvelles pièces. Elle n'a toutefois pas allégué, ni a fortiori rendu vraisemblable, les motifs pour lesquels elle aurait été empêchée de les faire valoir et de les produire devant la Commission. Dès lors, ces pièces, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant, sont irrecevables.

- 5/6 -

C/13273/2017

E. 3.1

Selon l'art. 148 al. 1 CPC, le tribunal peut accorder à une partie qui en fait la demande un délai supplémentaire pour procéder à un acte de procédure qu'elle a omis d'accomplir dans le délai prescrit, si elle rend vraisemblable que cette omission 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 de l'omission disparaît (art. 148 al. 2 CPC).

La restitution n'est possible que si la requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu. Le dies a quo est au plus tôt le jour où le défaillant aurait dû agir. Ce délai relatif peut toutefois débuter seulement plus tard si la cause qui a entraîné le défaut se prolonge. Cela vise en particulier le cas classique d'un empêchement d'agir durable, par exemple en cas de maladie. 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 à 27, ad art. 148 CPC).

E. 3.2

En l'espèce, à l'instar de la Commission, la Cour ne peut que constater que la locataire n'a pas omis d'accomplir un acte de procédure, mais à mal dirigé sa requête de contestation de congé, en agissant contre le gérant d'immeuble, plutôt que contre la bailleresse, de sorte que la voie de la restitution ne lui est pas ouverte.

C'est ainsi à bon droit que la Commission a rejeté la requête de restitution. La décision attaquée sera donc confirmée.

E. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 6/6 -

C/13273/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 décembre 2017 par A_____ contre la décision JCBL/17/2017 rendu le 9 novembre 2017 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/13273/2017. Au fond : Confirme cette décision. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juge; Madame Danièle FALTER, juge suppléante; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.