

## **GE\_GERICHTE C/18374/2014 vom 7. September 2015**

GE Cour de justice, 2015-09-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_18374\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18374_2014)

FR: GE\_GERICHTE C/18374/2014 du 7 septembre 2015

IT: GE\_GERICHTE C/18374/2014 del 7 settembre 2015

### **Regeste**

BAIL À LOYER; ADMISSION DE LA DEMANDE; MOYEN DE DROIT; RESTITUTION DU DÉLAI; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION; CONTESTATION DU CONGÉ; VALEUR LITIGIEUSE; DÉLAI D'INTERDICTION; CITATION À COMPARAÎTRE | CPC.148.1; CPC.138.3.a

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 07.09.2015 C/18374/2014

BAIL À LOYER; ADMISSION DE LA DEMANDE; MOYEN DE DROIT; RESTITUTION DU DÉLAI; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION; CONTESTATION DU CONGÉ; VALEUR LITIGIEUSE; DÉLAI D'INTERDICTION; CITATION À COMPARAÎTRE | CPC.148.1; CPC.138.3.a

C/18374/2014 ACJC/1003/2015 du 07.09.2015 ( OBL ) , CONFIRME Descripteurs : BAIL À LOYER; ADMISSION DE LA DEMANDE; MOYEN DE DROIT; RESTITUTION DU DÉLAI; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION; CONTESTATION DU CONGÉ; VALEUR LITIGIEUSE; DÉLAI D'INTERDICTION; CITATION À COMPARAÎTRE Normes : CPC.148.1; CPC.138.3.a En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/18374/2014 ACJC/1003/2015 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du lundi 7 septembre 2015 Entre Monsieur A \_\_\_\_\_ , domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant contre le procès-verbal d'audience du 13 janvier 2015 rendu par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, 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 B \_\_\_\_\_ , représentée par C \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ (GE), en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile. EN FAIT A. a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un logement situé \_\_\_\_\_ à Genève. Selon l'appelant, le loyer s'élève à 13'620 fr. par an. b. A la suite d'une résiliation du bail, le locataire, non représenté, a saisi la Commission d'une requête en annulation du congé, subsidiairement en prolongation du bail, datée du 9 septembre 2014. c. Par courrier recommandé du 29 septembre 2014 adressé au domicile de l'appelant, la Commission a cité les parties à comparaître à une audience de conciliation fixée au 28 octobre 2014 à 15h40. Cette citation précisait que les parties devaient comparaître personnellement, sauf exceptions prévues par la loi (art. 204 CPC). Au verso, figuraient plusieurs dispositions légales, en particulier les art. 204, 206, et 208 CPC dans leur intégralité. d. A teneur du dossier, cette convocation est parvenue à son destinataire. e. A \_\_\_\_\_ ne s'est pas présenté à l'audience du 28 octobre 2014 devant la Commission, ni personne pour lui. f. Par décision DCBL/942/2014 du 29 octobre 2014, la Commission a rayé la cause du rôle, en raison du défaut du demandeur à l'audience de la veille. Le pli recommandé adressé le même jour au locataire contenant cette décision n'a pas été réclamé à la poste et a été retourné au greffe de

la Commission, qui l'a reçu le 12 novembre 2014. g. Par courrier du 12 novembre 2014, le greffe a transmis à A\_\_\_\_\_ une nouvelle fois cette décision, précisant qu'il ne s'agissait que d'une simple information, la notification étant considérée comme valablement intervenue au terme du délai de garde à la poste. h. Par courrier du 5 décembre 2014 adressé par son conseil à la Commission, le locataire a demandé la restitution de l'audience à laquelle il avait fait défaut, en application de l'art. 148 CPC. Il a exposé avoir reçu de la régie en charge de son immeuble un courrier lui fixant un rendez-vous au vendredi 28 novembre 2014 pour l'état des lieux de sortie de son appartement. Le stress généré par la résiliation de son bail avait engendré une confusion entre cette date et celle du 28 octobre 2014. Persuadé que l'audience devant la Commission avait été déplacée au 28 novembre 2014, il ne s'était pas rendu à l'audience du 28 octobre 2014, ce qui ne constituerait qu'une faute légère, au sens de l'art. 148 CPC. Il a soutenu s'être rendu compte de son erreur au cours de l'état des lieux de sortie du 28 novembre 2014, de sorte que le délai de dix jours prescrit par l'art. 148 al. 2 CPC était respecté. i. Dans sa décision du 13 janvier 2015, la Commission a retenu que le motif invoqué par le locataire, à savoir qu'il avait interverti la date de l'audience de conciliation et celle de l'état des lieux de sortie, ne remplissait pas les exigences de l'art. 148 al. 1 CPC. B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 12 février 2015, A\_\_\_\_\_ (ci-après : également le locataire) forme appel contre cette décision, concluant à l'annulation de la décision entreprise et au renvoi de la cause à la Commission pour fixation d'une nouvelle audience. Il produit dix pièces. b. Dans sa réponse du 16 mars 2015, B\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel et à l'irrecevabilité de la demande de restitution, faute de respecter le délai de dix jours de l'art. 148 al. 2 CPC. Subsidairement, elle conclut à la confirmation de la décision du 13 janvier 2015. c. Par avis du 27 avril 2015, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de réplique. 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. 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 de conciliation refusant une restitution de délai, au sens de l'art. 148 CPC. Dès lors, l'appel déposé en l'espèce est recevable sous cet angle. 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 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 ayant fait défaut dans une procédure de contestation du congé, avec pour conséquence la perte définitive de ses droits, il faut constater que la voie du recours ou de l'appel est en principe ouverte. 1.3 Concernant la valeur litigieuse, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, elle 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 (cf. notamment ATF 137 III 389). En l'espèce, l'appelant indique sans être contredit que son loyer a été fixé en dernier lieu à 13'620 fr. par an. En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC). 2. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416). 3. 3.1 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, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 26 ad 317 CPC). 3.2 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). 3.3 En l'espèce, l'appelant allègue des faits non soumis à l'instance précédente à l'appui de son appel et produit également de nouvelles pièces (nos 2 à 4 et 7 à 9). Il n'a toutefois pas allégué, ni a fortiori rendu vraisemblable, les motifs pour lesquels il aurait été empêché 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, à l'exception de l'extrait du Registre foncier (n° 3), qui constitue un fait notoire (ATF 135 III 88 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_561/2011 du 19 mars 2012 consid 5.3.). 4. 4.1 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 débiter 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). Selon l'art. 138 al. 3 let. a CPC, une citation, une ordonnance ou une décision envoyée par recommandé est réputée notifiée 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. 4.2 En l'espèce, la Commission a rendu une décision de retrait du rôle le 29 octobre 2014, expédiée le même jour par pli recommandé à l'appelant. Ce pli n'ayant pas été réclamé à la poste, il a été retourné au greffe de la Commission, qui en a renvoyé une copie, sous pli simple, par courrier du 12 novembre 2014, adressé à l'appelant. Dans sa demande de restitution du 5 décembre 2014, le locataire n'a pas soutenu avoir souffert d'une maladie ou d'un autre trouble l'ayant empêché de se rendre à l'audience du 28 octobre 2014. Il a invoqué "une confusion" créée avec la correspondance de la régie lui fixant un état des lieux de sortie pour le 28 novembre 2014. Le pli recommandé contenant la décision de radiation de la cause n'a pas été retiré à la poste et doit être considéré comme valablement notifié le 10 ou le 11 novembre 2014 au plus tard.

Cette même décision de radiation a été réexpédiée au locataire par pli simple du 12 novembre 2014. Si l'appelant était réellement persuadé que l'audience devant la Commission avait été reportée au 28 novembre 2014, comme il le prétend, la réception des courriers, recommandé et sous pli simple, envoyés par le greffe de la Commission, aurait dû le détromper. Dans ces conditions, il faut retenir que l'intéressé a appris, au plus tard entre le 10 et le 15 novembre 2014, que l'audience du 28 octobre 2014 avait eu lieu devant la Commission et que, compte tenu de son absence, la cause avait été rayée du rôle. Au moment du dépôt de sa demande de restitution, le 5 décembre 2014, le délai de dix jours prévu par l'art. 148 al. 2 CPC était dès lors échu. Etant rappelé que le fardeau de la preuve repose sur le requérant de la demande de restitution (art. 148 al. 1 CPC), l'appelant n'expose nullement les circonstances l'ayant amené à ne pas réagir aux envois du greffe de la Commission, en particulier ceux des 29 octobre 2014 et 12 novembre 2014. Il apparaît en tout cas peu vraisemblable que la confusion alléguée avec la date de l'état des lieux de sortie soit également à l'origine de son manque de réaction. Il en résulte que, comme le soutient l'intimée, la requête de restitution déposée le 5 décembre 2014 est irrecevable, faute de respecter le délai de dix jours prescrit par l'art. 148 al. 2 CPC. Cela conduit, par substitution de motif, au rejet de l'appel. 5. 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 (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 12 février 2015 par A\_\_\_\_\_ contre la décision rendue le 13 janvier 2015 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/18374/2014-5. Au fond : Confirme ladite décision. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.

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