



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20729/2020

ACJC/1478/2021

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 NOVEMBRE 2021

Entre

CAISSE DE PENSIONS A_____, sise _____, recourante contre une décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 11 février 2021, comparant par Me Daniel KINZER, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____ **et Monsieur C**_____, domiciliés _____ (GE), intimés, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.11.2021.

EN FAIT

- A.** Par décision JCBL/9/2021 du 11 février 2021, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, sur reconsidération, a mis à néant la décision JCBL/62/2020 du 30 novembre 2020 (chiffre 1 du dispositif), dit qu'elle convoquerait les parties à une nouvelle audience de conciliation par citation distincte a (ch. 2), et que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 24 mars 2021 à la Cour de justice, la CAISSE DE PENSIONS A_____ (ci-après : la bailleuse ou la recourante) forme recours contre cette décision qu'elle a reçue le 25 février 2021 et en sollicite l'annulation. Elle conclut, cela fait, statuant à nouveau, à ce que la Cour constate que la décision JCBL/62/2020 du 30 novembre 2020 est définitive et exécutoire.
- b.** Dans leurs déterminations du 26 avril 2021, B_____ et C_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) concluent au rejet du recours et à la confirmation de la décision entreprise.
- c.** Les parties ont été avisées le 31 mai 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Les parties sont liées par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à D_____ [GE], depuis le 16 septembre 2020.
- Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 16'680 fr. Celui de l'ancien locataire était de 8'988 fr., selon avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail du 31 août 2020.
- b.** Le 14 octobre 2020, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) d'une requête en contestation du loyer initial.
- c.** Par courrier recommandé du 19 novembre 2020, la Commission a cité les parties à comparaître à une audience devant se tenir le 9 décembre 2020.
- Les plis adressés à B_____ et C_____, à l'adresse mentionnée sur la requête correspondant à celle des locaux loués, ont été retournés à l'expéditeur avec la mention "le destinataire est introuvable à l'adresse indiquée".
- d.** Par décision JCBL/62/2020 du 30 novembre 2020, la Commission a déclaré irrecevable la demande formée le 14 octobre 2020 par les locataires, débouté les parties de toutes autres conclusions, et dit que la procédure était gratuite.

La Commission a retenu que dans la mesure où les locataires ne l'avaient pas informée de leur changement manifeste d'adresse, il y avait lieu de considérer qu'ils n'avaient plus d'intérêt à l'action et que, partant, la demande devait être déclarée irrecevable.

Par décision séparée, elle a annulé l'audience appointée le 9 décembre 2020.

Les plis recommandés contenant la décision JCBL/62/2020 et celle d'annulation d'audience, adressés aux locataires, ont été retournés à la Commission avec la mention "le destinataire est introuvable à l'adresse indiquée".

La décision précitée a fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'Avis Officielle du _____ 2020, avec la mention d'une part "Notification : Décision : Madame B _____" et d'autre part "Notification : Décision : Monsieur C _____ - C/20729/2020". Il était indiqué que, conformément aux art. 319 et suivants CPC, la décision pouvait faire l'objet d'un recours par devant la Cour de justice, dans les 30 jours suivant sa notification.

Un post-it, apposé sur la décision du 30 novembre 2020 figurant au dossier, comporte la mention manuscrite "Mme B _____ a appelé le 18.12.20 pour savoir où en était sa requête (2 _____) Elle m'a confirmé son adresse : 1 _____".

e. Par lettre du 5 janvier 2021 à la Commission, les locataires ont sollicité "la réouverture du dossier afin de pouvoir rejuger la contestation de loyer en [leur] présence". Ils ont exposé qu'ils n'avaient jamais reçu la convocation à l'audience du 9 décembre 2020, quand bien même leur nom figurait sur la boîte aux lettres. Sans nouvelle de la requête déposée le 14 octobre 2020, ils s'étaient rendus au guichet de la Commission, où il leur avait été indiqué que "l'audience avait eu lieu et que la requête était irrecevable pour cause de destinataire introuvable". Étaient jointes copies de courriers datés de novembre et décembre 2020, adressés à l'adresse 1 _____ à D _____ [GE], lesquels leur étaient bien parvenus.

f. Par ordonnance du 12 janvier 2021, la Commission a transmis à la CAISSE DE PENSIONS A _____ "la requête en restitution" formée par les locataires et imparti à celle-ci un délai au 22 janvier 2021, prolongé au 25 janvier 2021 par ordonnance du 15 janvier 2021, pour se déterminer.

La copie de l'ordonnance du 12 janvier 2021 adressée à B _____ à l'adresse 1 _____ à D _____ a été retournée à la Commission avec la mention "le destinataire est introuvable à l'adresse indiquée". Selon une mention manuscrite figurant au dossier, copie de l'ordonnance du 12 janvier 2021 a été remise à B _____ au guichet le 22 janvier 2021.

L'ordonnance du 15 janvier 2021 est bien parvenue à toutes les parties.

g. Par déterminations du 25 janvier 2021, la CAISSE DE PENSIONS A_____ a conclu à ce que la requête formée le 4 janvier 2021 par B_____ et C_____ soit déclarée sans objet, subsidiairement irrecevable, et plus subsidiairement encore rejetée.

h. Par déterminations spontanées du 1^{er} février 2021, les locataires ont persisté dans leurs conclusions. Ils ont allégué des problèmes de distribution de courrier, dont le Conseil fédéral se serait d'ailleurs fait l'écho, liés à la pandémie de COVID-19.

i. Le 11 février 2021, la Commission a rendu la décision querellée.

j. Par courrier recommandé du 4 mars 2021, la Commission a convoqué les parties à une audience appointée le 31 mars 2021, laquelle a été annulée par avis du 26 mars 2021, suite à la procédure pendante devant la Cour de justice.

k. Par courrier du 24 mars 2021 déposé à la Commission, les locataires ont demandé que "le loyer du bail (...) soit revu, et que le nouveau loyer soit fixé au niveau du loyer de l'ancien locataire (fixé le 01.07.2019)".

EN DROIT

- 1.** La Chambre des baux et loyers connaît des recours dirigés contre les décisions au fond de la commission de conciliation en matière de baux et loyers (art. 122 let. b LOJ).

Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

En l'espèce, déposé selon la forme et dans le délai prescrit, le recours est recevable.

- 2.** La recourante fait grief à la Commission d'avoir reconsidéré sa décision du 30 novembre 2020, laquelle ne pouvait être remise en cause que par la voie d'un recours des intimés.

La Commission a retenu qu'aucune faute ne pouvait être reprochée aux locataires pour ne pas avoir reçu les plis recommandés qui leur avaient été adressés. Ils avaient déposé une demande de reconsidération alors que la décision d'irrecevabilité n'était pas encore entrée en force, de sorte qu'ils étaient fondés à le faire. La sanction d'irrecevabilité de cette demande, au motif qu'elle avait été déposée dans un délai supérieur à dix jours serait disproportionnée, sinon constitutive d'un formalisme excessif.

- 2.1** **2.1.1** La reconsidération de sa décision par l'autorité qui l'a rendue n'est pas prévue par le CPC (HOFMANN/LÜSCHER, Le Code de procédure civile, 2^{ème} éd.,

2015, p. 282), à deux exceptions près : l'art. 256 al. 2 prévoit qu'une décision rendue en procédure gracieuse peut être annulée ou modifiée lorsqu'elle « s'avère ultérieurement être incorrecte », tandis que les mesures provisionnelles peuvent aussi être modifiées ou révoquées « s'il s'avère par la suite qu'elles sont injustifiées ou que les circonstances se sont modifiées » (art. 268 al. 1) : voir sur ce point DIKE ZPO-Blickenstorfer, Intro. art. 308-334 N 57) (CR CPC-JEANDIN, intro. art. 308-334 N 21).

Un jugement entré en force est revêtu de l'autorité de chose jugée même s'il repose sur des fondements erronés (ATF 115 II 187 consid. 3b). Tel n'est en revanche pas le cas des jugements nuls, qui sont dépourvus de tout effet juridique (ATF 129 I 361 consid. 2.3; ZINGG, in Berner Kommentar I, 2012, n° 98 ad art. 59 CPC; BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2019, n° 106 ad art. 59 CPC).

La nullité d'une décision doit être relevée d'office en tout temps et par toutes les autorités chargées d'appliquer le droit (ATF 129 I 361 consid. 2; 122 I 97).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, des décisions entachées d'erreurs sont nulles si le vice qui les affecte est particulièrement grave, s'il est manifeste ou du moins facilement décelable et si, de surcroît, la sécurité du droit n'est pas sérieusement mise en danger par l'admission de la nullité (cf. ATF 117 Ia 202 consid. 8 et les références à la jurisprudence, JdT 1993 I 264; ATF 122 I 97 consid. 3a/aa; 127 II 32 consid. 3g et les références à la doctrine). Des vices de fond d'une décision n'entraînent qu'exceptionnellement sa nullité. Entrent avant tout en considération comme motifs de nullité l'incompétence fonctionnelle et matérielle de l'autorité appelée à statuer, ainsi qu'une erreur manifeste de procédure

(cf. ATF cités). Des vices de procédure qui tiennent à des violations du droit d'être entendu sont en soi guérissables et ne conduisent en règle générale qu'à l'annulabilité de la décision entachée du vice. S'il s'agit cependant d'un manquement particulièrement grave aux droits essentiels des parties, les violations du droit d'être entendu entraînent aussi la nullité (IMBODEN, Der nichtige Staatsakt, Zurich 1944. p. 120, 132; RHINOW/KRÄHENMANN, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, vol. complémentaire, n° 40 B/V2b et n° 81 B/VII). C'est en particulier le cas quand la personne concernée par une décision, à défaut d'avoir été citée, ignore tout de la procédure ouverte à son encontre et, partant, n'a pas eu l'occasion d'y prendre part (ATF 122 I 97 consid. 3a/aa p. 99; arrêt du Tribunal fédéral 2A.189/2001 du 30 octobre 2001 consid. 2; ATF 129 III 400, JdT 2004 II 47 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_14/2015 du 26 février 2015 consid. 3).

2.1.2 Selon l'art. 141 al. 1 let. a CPC, la notification est effectuée par publication dans la feuille officielle cantonale ou dans la Feuille officielle suisse du commerce, notamment lorsque le lieu de séjour du destinataire est inconnu et n'a

pu être déterminé en dépit des recherches qui peuvent raisonnablement être exigées.

La citation à comparaître par voie publication est inadmissible quand le domicile du destinataire de la notification est connu ou identifiable (ATF 129 III 400, JdT 2004 II 47 consid. 2.2).

Le fait d'utiliser la voie édictale alors que ses conditions ne sont pas réalisées constitue un motif de nullité, tout comme l'absence de notification d'une décision, laquelle doit être distinguée de la notification irrégulière qui ne constitue pas nécessairement une cause de nullité. La protection des parties est suffisamment réalisée lorsque la notification irrégulière atteint son but. Il s'impose de s'en tenir aux règles de la bonne foi, qui imposent une limite à l'invocation d'un vice de forme (arrêt du Tribunal fédéral 4A_224/2017 du 27 janvier 2017 consid. 2.3.2).

2.1.3 Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution (...) (art. 270 al. 1 CO).

2.1.4 Le droit d'être entendu des personnes parties à une procédure judiciaire est garanti par les art. 53 al. 1 CPC, 29 al. 2 Cst et 6 ch. 1 CEDH.

Il comprend le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1, JdT 2011 IV 3, SJ 2007 I 543; 132 II 485 consid. 3.2, JdT 2007 IV 148; 127 I 54 consid. 2b, JdT 2004 IV 96).

2.2 En l'espèce, la décision d'irrecevabilité rendue par la Commission ne l'a pas été dans le cadre d'une procédure gracieuse. Il ne s'agit pas non plus d'une décision sur mesures provisionnelles. Elle ne pouvait ainsi pas faire l'objet d'une reconsidération.

Cela étant, cette décision, communiquée par courrier aux intimés, ne leur est pas parvenue, le pli la contenant ayant été retourné au Tribunal avec la mention "introuvable à l'adresse indiquée". Elle a alors fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'Avis Officielle.

Après avoir reçu les explications contenues dans le pli du 5 janvier 2021 des intimés, la Commission a pu constater que les conditions d'une notification par voie édictale n'étaient pas réalisées. Elle était ainsi fondée à considérer que la décision qui en avait fait l'objet était nulle, ce qu'elle a fait.

Si cette décision avait subsisté, il en aurait résulté un préjudice important pour les intimés, soit la péremption de leur droit de contester le loyer initial.

En conséquence, en mettant à néant sa décision d'irrecevabilité la Commission a procédé de manière conforme au droit.

C'est également à bon droit qu'elle a ordonné une nouvelle comparution des parties, afin de garantir le droit d'être entendus des intimés. La recourante ne critique d'ailleurs pas ce point, même à titre subsidiaire.

Le recours sera ainsi rejeté.

- 3.** 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 le recours formé le 24 mars 2021 par la CAISSE DE PENSIONS A _____ contre la décision JCBL/9/2021 rendue le 11 février 2021 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/20729/2020.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maité 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.