



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18167/2023

ACJC/1182/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 26 SEPTEMBRE 2024

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____, appelant et recourant contre deux décisions rendues par la Commission de conciliation en matière de baux et loyer les 17 janvier 2024 et 22 novembre 2023, représenté par Me B _____, avocate,

et

C _____ **REAL ESTATE SICAV**, sise c/o **C** _____ (SUISSE) SA, _____, intimée, représentée par **D** _____.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16 octobre 2024

EN FAIT

A. a. Le 10 octobre 2016 A_____, en qualité de locataire, et C_____ REAL ESTATE SICAV, en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail à loyer, portant sur la location d'un dépôt de 35 m² au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble sis no. _____ rue 1_____ à Genève.

Le loyer a été fixé à 350 fr. par mois (4'200 fr. par an).

b. Par avis de majoration du 10 juillet 2023, C_____ REAL ESTATE SICAV, représentée par [la régie immobilière] D_____, a porté le loyer mensuel à 400 fr., soit 4'800 fr. an. Le motif de la majoration était libellé comme suit: "Adaptation aux loyers usuels du quartier de E_____; variation de CHF 50.00/mois. Hausse de loyer notifiée: CHF 50.00/mois".

c. Le 16 août 2023, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après: la Commission) d'une requête en contestation de hausse de loyer. Le 21 août 2023, il a informé la Commission de ce qu'il avait constitué Me B_____ pour la défense de ses intérêts.

d. Le 16 octobre 2023, la Commission a adressé aux parties (soit au conseil constitué de A_____) une citation à comparaître à une audience devant se tenir le 17 novembre 2023. Il était notamment précisé, en gras, ce qui suit: "Rappel: Présence obligatoire de la partie demanderesse". Figurait également la mention que les parties doivent comparaître personnellement, sauf exceptions prévues par la loi (art. 204 CPC), avec copie de la disposition.

Par courrier du 25 octobre 2023, le conseil de A_____ a sollicité le renvoi de l'audience, pour des raisons personnelles.

Le 1^{er} novembre 2023, la Commission a adressé aux parties une nouvelle citation à une audience devant se tenir le 10 novembre 2023, après avoir accepté la demande de renvoi.

e. Lors de l'audience devant la Commission du 10 novembre 2023, A_____ n'était pas présent, mais avait donné, la veille 9 novembre 2023, procuration à son épouse, F_____, pour le représenter. Celle-ci s'est présentée, assistée d'un conseil.

f. Par décision DCBL/877/2023 du 10 novembre 2023, la Commission a rayé la cause du rôle, vu le défaut du demandeur lors de l'audience (art. 206 al. 1 CPC).

B. a. Le 15 novembre 2023, A_____ a déposé devant la Commission une requête en restitution de délai, faisant valoir que, le jour de l'audience, il avait des rendez-vous professionnels agendés de longue date auprès de clients, raison pour laquelle il avait donné procuration à son épouse pour le représenter à ladite audience. Etait jointe à sa demande une attestation de son employeur, G_____ SA, confirmant ce qui précède.

b. Par acte du 7 décembre 2023, C_____ REAL ESTATE SICAV s'est opposée à la requête de restitution, faisant valoir que A_____ aurait dû solliciter le renvoi de

l'audience, ou demander à pouvoir s'y faire représenter par son épouse, compte tenu de son obligation de comparaître en personne.

c. Par ordonnance du 13 décembre 2023, la Commission a transmis à A_____ la réponse précitée et informé les parties de ce que la cause était gardée à juger sur restitution dans un délai de dix jours dès notification.

A_____ soutient que la réponse n'était pas jointe à l'ordonnance.

d. Par décision JCBL/7/2024 du 17 janvier 2024, la Commission a rejeté la demande [de restitution] du 15 novembre 2023 et dit que la procédure était gratuite.

Elle a considéré que les parties devaient comparaître à l'audience de conciliation personnellement, et qu'elles n'étaient autorisées à s'y faire représenter que dans des cas exceptionnels (art. 204 al. 1 et 3 CPC). Il pouvait être fait droit à une demande de restitution si la partie défaillante rendait vraisemblable que le défaut ne lui était pas imputable à faute ou n'était imputable qu'à une faute légère. A_____ n'avait pas mentionné sur la procuration le motif pour lequel il l'octroyait. Vu que son empêchement était connu de longue date, à teneur même de l'attestation de son employeur, il aurait dû solliciter le renvoi de l'audience, d'autant plus qu'il était assisté d'un avocat. En l'absence de justes motifs, son épouse ne pouvait le représenter et il n'y avait pas de place à restitution.

Il est mentionné au pied de la décision que celle-ci peut faire l'objet d'un recours conformément aux art. 319 ss CPC, dans les 30 jours qui suivent sa notification.

C. a. Par acte expédié à la Cour de justice le 20 février 2024, A_____ (ci-après : le recourant) a formé recours contre cette décision, concluant à son annulation et, cela fait, au renvoi de la cause à la Commission afin qu'elle ordonne une nouvelle audience de conciliation, sous suite de dépens.

b. Par mémoire réponse du 5 mars 2024, C_____ REAL ESTATE SICAV (ci-après: l'intimée) a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

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

d. Elles ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 29 mai 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

D. a. Par acte du 22 novembre 2023, A_____ a également formé recours contre la décision DCBL/877/2023 du 10 novembre 2023 rayant la cause du rôle, concluant à son annulation et à ce que la cause soit renvoyée à la Commission pour instruction de sa requête en contestation de hausse de loyer.

b. La cause été suspendue par arrêt de la Cour ACJC/1692/2023 du 20 décembre 2023, jusqu'à droit jugé par la Commission sur la requête de restitution du 15 novembre 2023, puis reprise par arrêt ACJC/258/2024 du 28 février 2024.

c. Par mémoire réponse du 6 mars 2024, C_____ REAL ESTATE SA SICAV a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

d. Le 27 mai 2024, le recourant a répliqué, persistant dans ses conclusions.

e. Les parties ont été informées par courrier du 29 mai 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1.1** 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 entraîne la perte définitive du droit en cause. De plus, dans ce cas, ledit refus constitue une décision finale, contre laquelle la voie de l'appel ou du recours est ouverte, devant la seconde instance cantonale (ATF 139 III 478 consid. 6.3 et 7.3 non publié; arrêts du Tribunal fédéral 4A_456/2013 du 23 janvier 2014 consid. 4.2; 4A_343/2013 du 13 janvier 2014 consid. 5).

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En matière de contestation de hausse de loyer, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1).

La conversion des actes de recours erronés se résout, selon l'origine de l'erreur du choix de la voie de droit, à l'aune du principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 Cst.) ou de celui de l'interdiction du formalisme excessif (art. 29 al. 1 Cst.) qui poursuit dans tous les cas les mêmes buts que le premier en tant qu'il sanctionne un comportement abusif (arrêt du Tribunal fédéral 5A_385/2019 du 8 mai 2020 consid. 4.1.3, publié in FamPra.ch 2020 p. 843 et SJ 2020 I p. 345). En application de ces principes, l'autorité de recours traite le recours irrecevable comme un recours d'un autre type s'il en remplit les conditions. Lorsque l'erreur est le résultat d'un choix délibéré d'une partie représentée par un avocat, on retient qu'il n'y a pas de formalisme excessif à refuser la conversion de l'acte en raison de l'erreur grossière (arrêt du Tribunal fédéral 5A_221/2018 du 4 juin 2018 consid. 3.3.2, publié in RSPC 2018 p. 408

n° 2148). A l'inverse, la tendance est de considérer contraire à l'interdiction du formalisme excessif le refus de la conversion alors que le choix du moyen de droit recevable présente des difficultés et n'est pas facilement reconnaissable (ATF 113 Ia 84 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_112/2010 du 4 juin 2010 consid. 3.3). En d'autres termes, on admet la conversion si les conditions de recevabilité de la voie de droit correcte sont réunies, si l'acte peut être converti dans son entier, si la conversion ne porte pas atteinte aux droits de la partie adverse et si l'erreur ne résulte pas d'un choix délibéré de la partie représentée par un avocat de ne pas suivre la voie de droit mentionnée au pied de la décision de première instance ou d'une erreur grossière (arrêt du Tribunal fédéral 5A_46/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.1).

1.1.2 En l'espèce, le droit du recourant de contester la hausse de loyer selon l'art. 270b al. 1 CO, qui prévoit un délai de péremption de trente jours, est perdu ensuite de la décision attaquée. Le refus de restitution constitue dès lors une décision finale, susceptible d'appel, compte tenu de la valeur litigieuse (20 x 600 fr. = 12'000 fr.).

Au regard des principes susmentionnés, le recours interjeté en lieu et place d'un appel, bien que par un avocat, sera déclaré recevable, la décision querellée mentionnant une voie de droit erronée, pas immédiatement reconnaissable.

1.2.1 La décision de radiation du rôle de la procédure de conciliation selon l'art. 206 al. 1 CPC est une ordonnance d'instruction de type particulier, qui est soumise à recours selon l'art. 319 let. b CPC, lorsqu'elle peut causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 2 CPC). Tel est par exemple le cas lorsque le dépôt d'une nouvelle requête aux fins de conciliation serait tardif parce qu'à la suite de l'écoulement d'un délai de péremption lors de la radiation du rôle de la procédure de conciliation, un droit matériel a été perdu. Dans les autres cas, dans lesquels aucun droit matériel n'est perdu ensuite de la radiation, le demandeur a la possibilité de déposer une nouvelle requête aux fins de conciliation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2019 du 7 août 2019 consid. 3; 4A_156/2014 du 15 avril 2014 consid. 3.1; 4A_131/2013 du 3 septembre 2013 consid. 2.2.2.2; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile commenté, 2ème éd., 2019, n. 15 ad art. 319 CPC; BOHNET, Les voies de droit contre les actes de l'autorité de conciliation, en particulier en matière de récusation et de classement suite au défaut, Newsletter bail.ch, octobre 2013).

1.2.2 En l'espèce, comme relevé précédemment, le droit du recourant de contester la hausse de loyer est perdu ensuite de la décision attaquée de rayer la cause du rôle, de sorte que la condition du préjudice difficilement réparable est réalisée. La voie du recours est donc ouverte.

1.3 Formé devant l'autorité compétente dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 311 et 321 CPC), le recours et l'appel sont recevables.

Ils seront traités dans la même décision (art. 125 CPC).

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

Le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Ainsi, la cognition de la Cour est pleine et entière en droit, mais elle est en revanche, s'agissant des faits, limitée à leur constatation manifestement inexacte.

- 2.** L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir considéré qu'il avait commis une faute grave en ne sollicitant pas le renvoi de l'audience avant celle-ci, alors qu'il savait bien avant sa tenue qu'il ne pourrait s'y présenter.

2.1.1 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 (al. 1). La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 2). 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).

Il suffit que les conditions (matérielles) d'application de l'art. 148 CPC soient rendues vraisemblables par le requérant, qui supporte le fardeau de la preuve. La requête de restitution doit ainsi être motivée, c'est-à-dire indiquer l'empêchement et accompagnée des moyens de preuve disponibles. Le tribunal appelé à se prononcer sur la requête de restitution dispose d'une marge d'appréciation (arrêts du Tribunal fédéral 5A_927/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5.1 et les références; 4A_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1).

Le défaut doit découler d'une absence de faute ou d'une faute légère. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 5A_414/2016 du 5 juillet 2016 consid. 4.1; 5A_927/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5.1 et les références; 4A_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1).

Pour trancher la question de la restitution du délai, le comportement des auxiliaires des parties doit être imputé à celles-ci (ATF 114 Ib 67 consid. 2 et 3; arrêt du Tribunal fédéral 1P_603/2001 du 1er mars 2002 consid. 2.2 et réf.).

Pour apprécier la faute, il faut déterminer si, même si le requérant avait fait preuve de la diligence que l'on pouvait attendre de lui dans les circonstances du cas d'espèce, le défaut n'aurait pas pu être évité. Il faut aussi que le motif d'empêchement ait été causal pour le défaut; tel n'est pas le cas si ce motif n'a existé

que dans une première phase du délai, les parties n'ayant pas de droit à disposer de l'entier du délai pour sauvegarder leurs droits (GOZZI, BSK ZPO, 2017, nos. 11ss ad art. 148 CPC).

2.1.2 Toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès (art. 68 al. 1 CPC). Le représentant doit justifier de ses pouvoirs par une procuration (a. 2). Le tribunal peut ordonner la comparution personnelle des parties représentées (al. 4).

2.1.3 Aux termes de l'art. 204 CPC, les parties doivent comparaître en personne à l'audience de conciliation. Elles peuvent se faire assister d'un conseil juridique ou d'une personne de confiance. Sont dispensées de comparaître personnellement et peuvent se faire représenter la personne qui a son domicile en dehors du canton ou à l'étranger (let. a), la personne empêchée de comparaître pour cause de maladie, d'âge ou en raison d'autres justes motifs (let. b) ou dans les litiges au sens de l'art. 243, l'employeur ou l'assureur qui délègue un employé et le bailleur qui délègue le gérant de l'immeuble, à la condition que ceux-ci soient habilités, par écrit, à transiger (let. c). La partie adverse est informée à l'avance de la représentation.

2.2 En l'espèce, l'appelant n'a pas comparu à l'audience de la Commission. Il a certes donné procuration à son épouse, sans toutefois mentionner les motifs de son absence ni demander d'être dispensé de comparaître à l'audience. Il n'est pas allégué que la précitée aurait requis le renvoi de l'audience ou exposé pour quelles raisons son époux n'était pas présent.

L'appelant, assisté d'un avocat depuis le début de la procédure et sachant de longue date, selon l'attestation établie par son employeur, qu'il ne pourrait assister à l'audience, aurait dû se renseigner sur la nécessité de sa présence à l'audience ou la faculté de s'y faire représenter, mentionnées sur la convocation. Même à admettre qu'il l'ait fait et qu'il ait été mal renseigné, les actes de son représentant lui sont opposables.

Ainsi, l'appelant n'a pas fait preuve de la diligence que l'on pouvait attendre de lui et c'est à bon droit que la Commission a rejeté sa demande de restitution.

La décision JCBL/7/2024 du 17 janvier 2024 sera donc confirmée.

- 3.** Le recours interjeté contre la décision DCBL/877/2023 du 10 novembre 2023 doit également être rejeté, pour les mêmes motifs.

En effet, en cas de défaut du demandeur, la requête est considérée comme retirée; la procédure devient sans objet et l'affaire est rayée du rôle (art. 206 al. 1 CPC).

Il a été retenu ci-dessus que l'appelant n'avait pas comparu, son épouse n'étant pas autorisée à le représenter, et qu'il n'était pas fondé à obtenir la convocation d'une nouvelle audience. C'est ainsi à bon droit que la Commission a rayé la cause du rôle.

- 4.** À 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 interjeté le 22 novembre 2023 par A_____ contre la décision DCBL/877/2023 rendue le 10 novembre 2023 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/18167/2023.

Déclare recevable l'appel interjeté le 20 février 2024 par A_____ contre la décision JCBL/7/2024 rendue le 17 janvier 2024 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/18167/2023.

Au fond :

Confirme la décision JCBL/7/2024 rendue le 17 janvier 2024 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Rejette le recours contre la décision DCBL/877/2023 rendue le 10 novembre 2023 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

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.