
Formalisme excessif

En choisissant de mentionner comme partie défenderesse la régie et en déclarant irrecevable le requête de conciliation au motif que celle-ci n'indiquait pas l'identité du bailleur, la Commission a fait preuve d'un formalisme excessif. En effet, le vice pouvait être réparé d'office à la simple lecture de l'avis de résiliation faisant l'objet de la contestation. Au vu des circonstances particulières du cas d'espèce, il apparaît que la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, étant relevé que la locataire, qui plaide en personne, risque en outre de perdre son droit matériel en raison de l'écoulement du délai de péremption de l'art. 273 CO.

Überspitzter Formalismus

Die Schlichtungsbehörde handelte überspitzt formalistisch, als sie auf ein Schlichtungsgesuch nicht eintrat, welches als beklagte Partei lediglich die Immobilienverwaltung statt die Eigentümerin bezeichnete. Die einfache Lektüre des angefochtenen Kündigungsschreibens hätte ausgereicht, um den Mangel von Amtes wegen zu beheben. Angesichts der besonderen Umstände dieses Falles scheint die strikte Anwendung der Verfahrensregeln aus keinem schutzwürdigen Interesse gerechtfertigt, zumal die Mieterin, die selbst als Klägerin auftritt, wegen des Ablaufs der Verwirkungsfrist gemäss Art. 273 OR ausserdem ihr materielles Recht verlieren könnte.

Formalismo eccessivo

Scegliendo di menzionare l'agenzia come parte convenuta e dichiarando non ricevibile la richiesta di conciliazione adducendo il fatto che la richiesta non indicava l'identità del locatore, la Commissione ha dato prova di un eccessivo formalismo. Infatti, al vizio poteva essere posto rimedio d'ufficio semplicemente leggendo la notifica di disdetta oggetto della contestazione. Tenuto conto delle circostanze particolari della fattispecie, sembra che l'applicazione rigorosa delle norme procedurali non sia giustificata da alcun interesse meritevole di tutela, dato che la conduttrice, che ha intentato causa rappresentando sé stessa, rischia inoltre di perdere il suo diritto materiale a causa del decorso del termine di perenzione all'articolo 273 CO.

Exposé des faits

Le 16 juin 2017, la locataire a introduit devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête de conciliation, par laquelle elle demandait l'annulation de la résiliation de bail qu'elle avait reçue.

Dans la requête, comprenant une page, elle évoquait la « régie » et la « société propriétaire », sans toutefois indiquer les coordonnées de celles-ci. Elle se référait cependant à la formule officielle d'avis de résiliation jointe à la requête qui mentionnait toutes les coordonnées de la régie et de la société propriétaire.

Par ordonnance du 30 juin 2017, la Commission a imparti à la locataire un délai au 24 juillet 2017 pour indiquer l'identité du bailleur, faute de quoi sa requête serait déclarée irrecevable. Par courrier du 9 août 2017, la locataire a attiré l'attention de la Commission sur le fait qu'à la requête de conciliation était jointe une copie de l'avis de résiliation qui mentionnait le nom du bailleur. Elle a annexé à son envoi une nouvelle copie de cet avis.

Par décision du 21 septembre 2017, la commission a déclaré irrecevable la requête de conciliation formée par la locataire. Par acte déposé en temps utile, la locataire forme « recours » contre la décision précitée.

Extrait des considérants

2.2 Le formalisme excessif est un aspect particulier du déni de justice prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. Il est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 130 V 177 consid. 5.4.1 ; 128 II 139 consid. 2a ; 127 I 31 consid. 2a/bb). L'interdiction du formalisme excessif poursuit le même but que le principe de la bonne foi consacré aux art. 5 al. 3 et 9 Cst. A cet égard, il commande à l'autorité d'éviter de sanctionner par l'irrecevabilité les vices de procédure aisément reconnaissables qui auraient pu être redressés à temps, lorsqu'elle pouvait s'en rendre compte assez tôt et les signaler utilement au plaideur (ATF 135 I 6 consid. 2.1 ; 125 I 166 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_889/2011 - 2C_890/2011 du 3 novembre 2011 consid. 3.2).

2.3 En l'espèce, l'appelante a déposé une requête de conciliation, ne comprenant qu'une page, dans laquelle elle indiquait qu'elle contestait l'avis de résiliation annexé. Celui-ci mentionnait clairement, sous deux rubriques séparées, le nom du bailleur et le nom de son représentant, avec son adresse. Par ailleurs, par courrier du 9 août 2017, l'appelante a attiré l'attention de la Commission sur ce qui précède. Certes celle-ci avait imparti à la locataire un délai pour lui indiquer l'identité du bailleur et ce n'est qu'après l'échéance de ce délai que l'appelante a réagi. Cependant, en choisissant finalement de mentionner comme partie défenderesse la régie et en déclarant irrecevable la requête de conciliation au motif que celle-ci n'indiquait pas l'identité du bailleur, la Commission a fait preuve d'un formalisme excessif. En effet, le vice pouvait être réparé d'office à la simple lecture de l'avis de résiliation faisant l'objet de la contestation. Au vu des circonstances particulières du cas d'espèce, il apparaît que la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, étant relevé que la locataire, qui plaide en personne, risque en outre de perdre son droit matériel en raison de l'écoulement du délai de péremption de l'art. 273 CO.

Par conséquent, la décision attaquée sera annulée. La requête de conciliation sera déclarée recevable et il sera constaté qu'elle est dirigée contre le bailleur, et non pas contre son représentant comme retenu par la Commission. La cause sera renvoyée à la Commission, afin qu'elle cite les parties à une audience de conciliation.

Arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers du 12 février 2018 (ACJC/174/2018)
