



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10000/2024

ACJC/391/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 MARS 2025

Entre

1) **Monsieur A**_____, domicilié _____ [GE],

2) **B**_____ **SA**, sise _____ [GE], appelants et recourants contre les décisions rendues par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers les 20 août et 23 septembre 2024, représentés par Me Olivier FAIVRE, avocat, rue de la Rôtisserie 2, case postale 3809, 1211 Genève 3,

et

C_____ **SICAV**, sise c/o **D**_____ **SA**, _____ [VD], intimée, représenté par Me Tano BARTH, avocat, route des Jeunes 9, 1227 Les Acacias.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 mars 2025

EN FAIT

A. a. B_____ SA, sise rue 1_____ no. _____ à Genève, a pour but l'exploitation et la gestion de restaurants. E_____ en est l'administrateur unique depuis novembre 2020. A_____ en a été l'administrateur unique de juillet 2009 à juin 2015.

Selon B_____ SA et A_____, F_____ est un employé de B_____ SA.

b. Par contrat du 14 janvier 2008, G_____, bailleur, a remis à bail à H_____ SA et I_____, locataires conjoints et solidaires, une "arcade de 150 m² env. au rez-de-chaussée et locaux de 60 m² env. au sous-sol" de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève, destinés à l'exploitation d'un restaurant, pour une durée de cinq ans (du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2012) renouvelable, moyennant un loyer annuel de 49'848 fr., indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, et un acompte pour charges de 2'400 fr. par année, soit 4'354 fr. par mois au total. Selon une convention signée le 13 juillet 2009, le bail précité a été transféré à compter du 1^{er} juin 2009 à B_____ SA et A_____, "conjointement et solidairement", désignés comme "les bénéficiaires solidaires du transfert". Les locaux ont été destinés à l'exploitation d'un restaurant à l'enseigne "J_____".

Par courrier recommandé du 7 décembre 2022, B_____ SA, agissant par son administrateur unique E_____, a informé le bailleur de ce qu'elle "mettait un terme" au contrat de bail avec effet au 15 décembre 2022. A_____ soutient que le bail n'a pas été valablement résilié, vu le rapport de colocation.

Selon un contrat du 7 décembre 2022, G_____, bailleur, a remis à bail à K_____ SARL et L_____, locataires agissant conjointement et solidairement, "l'arcade de m² 140 environ au rez-de-chaussée et 70 m² au sous-sol" de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève, destinés à l'exploitation d'un restaurant, pour une durée initiale de cinq ans et quinze jours (du 15 décembre 2022 au 31 décembre 2027) renouvelable, moyennant un loyer annuel de 60'000 fr., indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, et un acompte pour charges de 3'600 fr. par année.

C_____ SICAV est devenue propriétaire de l'immeuble en février 2023.

c. Par avis comminatoire du 14 décembre 2023, C_____ SICAV a mis en demeure B_____ SA et A_____, si ceux-ci estimaient encore être liés par le bail, de lui régler dans un délai de 30 jours le loyer impayé de décembre 2023 et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

d. Se référant à l'avis comminatoire du 14 décembre 2023, considérant que le loyer de décembre 2023 n'avait pas été payé dans le délai imparti, C _____ SICAV a, par avis officiels du 26 mars 2024, résilié le bail pour le 30 avril 2024, pour autant qu'un rapport de bail existe.

e. A _____ et B _____ SA ont déposé le 25 avril 2024 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) une action en contestation du congé extraordinaire. Ils ont conclu à l'annulation du congé du 26 mars 2024, en soutenant que celui-ci serait intervenu "de mauvaise foi".

Ils ont produit notamment un procès-verbal d'une audience de la Commission qui s'était tenue le 11 janvier 2024 dans la procédure C/2 _____ /2023 opposant les mêmes parties (pièce 11). Il en résulte que B _____ SA a été "représentée par Monsieur F _____", alors que A _____ ne s'est pas présenté, son conseil ayant indiqué qu'un certificat médical suivrait pour justifier de son absence. A l'issue de l'audience, la Commission a ordonné la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans les procédures C/3 _____ /2023, C/4 _____ /2023 et C/5 _____ /2023 opposant les mêmes parties.

f. Lors de l'audience qui s'est tenue dans la présente procédure le 20 août 2024 (à 11h05) devant la Commission, A _____ a été représenté par son conseil. Aux termes du procès-verbal d'audience, B _____ SA a été "représentée par Monsieur F _____ en qualité de directeur", assisté du même conseil. F _____ était muni d'une procuration de la société, datée du 4 janvier 2024 et signée par E _____.

Selon cette procuration, il était autorisé à représenter la société "dans le cadre du litige l'opposant à C _____ SICAV", "non seulement dans le cadre des démarches extrajudiciaires, mais aussi judiciaires, notamment dans le cadre des procédures C/2 _____ /2023 et C/4 _____ /2023, actuellement pendantes devant la Commission et le Tribunal des baux et loyers du Canton de Genève". Il était "habilité à prendre toute décision pour le compte de B _____ SA".

C _____ SICAV a été représentée par son conseil.

g. Par décision du même jour, remise aux parties à l'issue de l'audience, la Commission a rayé la cause du rôle, "vu le défaut du demandeur" (art. 206 al. 1 CPC). La décision désignait A _____ et B _____ SA comme les "parties demanderesses" et C _____ SICAV comme la "partie défenderesse".

Il était indiqué au pied de la décision, d'une part, que celle-ci pouvait faire l'objet d'un recours à la Cour dans les 30 jours suivant sa notification et, d'autre part, qu'une requête de restitution pouvait être présentée dans les délais prévus à l'art. 148 al. 2 et 3 CPC.

h. Par acte du 23 août 2024, A_____ et B_____ SA ont requis de la Commission la citation des parties à une nouvelle audience, en alléguant que le premier avait été empêché de se présenter le 20 août 2024 pour des raisons médicales. Ils ont produit une attestation de la Dre M_____, qui indique que A_____ "n'a[vait] pas pu se présenter pour des raisons médicales au tribunal le 20.08.2024".

i. Dans ses déterminations du 5 septembre 2024, C_____ SICAV a conclu au rejet de la requête de restitution.

Elle a allégué que dans toutes les "procédures annexes", A_____ n'avait jamais comparu et avait produit "systématiquement" un certificat médical. C_____ SICAV a déposé deux certificats médicaux de la Dre M_____ concernant A_____: l'un du 16 janvier 2024 attestant d'une incapacité de travail à 100 % le 11 janvier 2024 pour cause de maladie, l'autre du 8 février 2024 attestant que le précité n'avait pas "pu se présenter ce jour 08.02.2024 pour des raisons médicales".

C_____ SICAV a en outre relevé que ses parties adverses ne consacraient aucune ligne de leur requête à l'absence de B_____ SA, alors que E_____, seul organe de la société figurant au registre du commerce, n'avait pas non plus été présent à l'audience du 20 août 2024.

B. a. Par acte expédié à la Cour de justice le 19 septembre 2024, A_____ et B_____ SA ont formé "appel" contre l'ordonnance de la Commission du 20 août 2024, dont ils ont requis l'annulation. Ils ont conclu à la reprise de la procédure C/10000/2024 au stade de la conciliation.

Préalablement, ils ont requis la suspension de la procédure d'appel jusqu'à droit jugé sur leur requête de restitution, ce à quoi la Cour a fait droit par arrêt du 30 septembre 2024.

Ils ont produit le certificat médical du 22 août 2024 de la Dre M_____ concernant A_____ (cf. ci-dessus let. A.h).

b. Dans sa réponse du 4 octobre 2024, C_____ SICAV a conclu à la confirmation de la décision de radiation du rôle, avec suite de frais judiciaires et dépens (art. 115 al. 1 CPC).

Elle a produit à nouveau les certificats médicaux de la Dre M_____ des 16 janvier et 8 février 2024 (titres C et E; cf. ci-dessus let. A.i). Elle a déposé également deux pièces nouvelles, soit une citation à comparaître à une audience de la Commission du 11 janvier 2024 dans la cause C/2_____/2023 opposant les parties à la présente procédure (contestation de congé extraordinaire; titre B) et une citation à comparaître à une audience du Tribunal des baux et loyers du

8 février 2024 dans la cause C/4_____/2023 opposant C_____ SICAV à F_____, B_____ SA et A_____ (action en constatation de droit; titre D).

Elle a allégué que A_____ n'avait "jamais comparu à la moindre audience, produisant systématiquement un certificat médical signé par la même médecin". Elle s'est référé aux audiences des 11 janvier et 8 février 2024 et aux deux certificats médicaux susmentionnés.

C_____ SICAV a soutenu que l'attestation du 22 août 2024 de la Dre M_____ était un "certificat médical de complaisance".

Elle a en outre fait valoir que la présente cause avait été rayée du rôle pour deux motifs : l'absence de A_____ et l'absence de E_____, administrateur de B_____ SA.

c. Par décision JCBL/32/2024 du 23 septembre 2024, reçue le 4 octobre 2024 par les parties, la Commission a rejeté la demande de restitution du 23 août 2024 et dit que la procédure était gratuite.

Elle a considéré qu'au vu du certificat médical établi par la Dre M_____, il ne pouvait être retenu de faute grave à l'encontre de A_____. Toutefois, B_____ SA n'avait pas comparu personnellement, sans produire aucun justificatif des raisons de l'absence de son administrateur E_____, de sorte que son défaut devait être imputé à une faute grave.

Il était indiqué au pied de la décision que celle-ci pouvait faire l'objet d'un recours à la Cour dans les 30 jours suivant sa notification.

- C. a. Par acte expédié le 4 novembre 2024 à la Cour, A_____ et B_____ SA ont formé appel contre la décision précitée. Ils ont conclu à l'annulation "de l'ordonnance du 20 août 2023" (*recte* : 2024) de la Commission et à la reprise de la procédure au stade de la conciliation.

Ils ont produit des pièces nouvelles, à savoir un certificat médical du Dr N_____ de 4 novembre 2024, qui atteste que E_____ "présente des difficultés pour se déplacer dues à ses pathologies médicales" (pièce 6), ainsi qu'une convocation (portant la date du 4 novembre 2024) adressée au précité par les HUG pour une consultation de dermatologie fixée au 20 août 2024 à 15 heures (pièce 7). Se fondant sur ces pièces, ils ont allégué que E_____ avait été incapable de se présenter à l'audience du 20 août 2024 en raison de son état de santé et qu'il avait en outre un rendez-vous médical le même jour.

Ils ont produit également le procès-verbal de l'audience du Tribunal des baux et loyers du 8 février 2024 dans la cause C/4_____/2023 opposant C_____ SICAV à A_____, F_____ et B_____ SA (pièce 9), ainsi que le

procès-verbal d'une audience du même Tribunal du 13 juin 2024 dans la cause C/6_____/2024 opposant ces mêmes parties (pièce 10). Il en résulte que F_____ a représenté B_____ SA lors de ces deux audiences, le second procès-verbal indiquant (à tort) que celui-ci était "administrateur" de la société. Se fondant sur ces pièces, ainsi que sur la pièce 11 mentionnée ci-dessus sous let. A.e (produite à nouveau sous pièce 8), A_____ et B_____ SA ont fait valoir que ni la Commission, ni le Tribunal, ni C_____ SICAV ne s'étaient jamais opposés à la représentation de la société par F_____.

A_____ et B_____ SA ont fait valoir que la décision de rayer la cause du rôle avait été prise uniquement en raison de l'absence du "demandeur", soit A_____, comme cela ressortait de l'ordonnance du 20 août 2024.

b. Par arrêt du 12 novembre 2024, la Cour a ordonné la reprise de la présente procédure.

c. Dans sa réponse du 3 décembre 2024 à l'appel du 4 novembre 2024, C_____ SICAV a conclu au rejet de celui-ci. Elle a sollicité la condamnation de A_____ et B_____ SA aux frais judiciaires et dépens, sans motiver cette conclusion. Elle a préalablement requis que les pièces 6 à 10 de ses parties adverses soient déclarées irrecevables.

Elle a fait valoir qu'il était téméraire d'affirmer que la radiation n'avait été prononcée qu'en raison de l'absence de A_____, alors que l'absence des deux parties demandresses avait été "constatée par la Commission de conciliation, devant divers témoins (la Commission de conciliation complète, la greffière, l'huissier, les avocats des parties)".

d. Les parties ont répliqué, respectivement dupliqué, en persistant dans leurs conclusions.

e. Elles ont été informées le 3 février 2025 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** Les locataires ont déposé le 25 avril 2024 en conciliation une action en contestation du congé extraordinaire, en concluant non pas à son inefficacité, mais à son annulation, en soutenant qu'il contreviendrait aux règles de la bonne foi. Ils contestent la radiation du rôle prononcée par la Commission le 20 août 2024, ainsi que le rejet de leur demande de restitution décidé par la Commission le 23 septembre 2024.

1.1.1 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, 2^{ème} 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).

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. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 5A_46/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.1).

1.1.2 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, à moins que le refus de restitution n'entraîne la perte définitive du droit.

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).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse 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 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.1.3 L'annulation du congé donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO) doit être demandée dans le délai de 30 jours suivant sa réception (art. 273 al. 1 CO), lequel est un délai de péremption (LACHAT, Le bail à loyer, Edition 2019, p. 882, ch. 2.3.6 et p. 985, ch. 6.1).

1.1.4 En l'espèce, le droit des locataires de demander l'annulation du congé selon l'art. 273 al. 1 CO est perdu ensuite des décisions attaquées.

Ainsi, la voie du recours est ouverte contre la décision de radiation du rôle du 20 août 2024. Au regard des principes susmentionnés, l'acte du 19 septembre 2024 sera traité comme un recours.

Compte tenu de la valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr., le loyer annuel s'élevant à 49'848 fr., la voie de l'appel est ouverte contre la décision JCBL/32/2024 du 23 septembre 2024.

1.2 Formés devant l'autorité compétente (cf. art. 122 let. b LOJ; ACJC/796/2014 du 27 juin 2014, consid.1) 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 le même arrêt (cf. art. 125 CPC). Par souci de simplification, les locataires seront désignés comme les appelants (A_____ comme l'appelant et B_____ SA comme la société appelante) et la bailleuse comme l'intimée.

1.3 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. Les parties ont produit des pièces nouvelles et allégué des faits nouveaux.

2.1 Les faits qui sont immédiatement connus du tribunal ("gerichtsnotorische Tatsachen"), notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, constituent des faits notoires qui n'ont pas à être allégués ni prouvés (art. 151 CPC; ATF 143 II 224 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_252/2021 du 8 novembre 2021 consid. 2.3).

2.2 Ainsi, les allégations des parties qui résultent des autres procédures les opposant sont recevables, comme les pièces sur lesquelles elles se fondent (pièces 9 et 10 appelants, la pièce 8 n'étant pas nouvelle, et pièces B et D intimée).

Les autres allégations et pièces nouvelles des parties ne sont pas déterminantes pour la solution du litige, de sorte que la question de leur recevabilité peut demeurer indécise.

3. Les appelants font grief à la Commission d'avoir rayé la présente cause du rôle et d'avoir rejeté leur requête de restitution, en considérant que la société appelante avait fait défaut à l'audience du 20 août 2024 et n'avait pas justifié l'absence de son administrateur unique.

3.1

3.1.1 L'art. 204 al. 1 CPC impose aux parties de comparaître en personne à l'audience de conciliation. Elles sont autorisées à se faire assister (art. 204 al. 2 CPC). L'art. 204 al. 3 CPC (dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2024; art. 407f CPC) indique dans quels cas les parties sont dispensées de comparution personnelle et habilitées à se faire représenter : la partie doit avoir un domicile hors du canton ou à l'étranger (let. a), ou être empêchée pour cause de maladie, d'âge ou autre juste motif (let. b). En outre, dans la procédure simplifiée, l'employeur ou l'assureur peut déléguer un employé; le bailleur peut déléguer le gérant de l'immeuble. Leur représentant doit être habilité par écrit à transiger (let. c). Le Code règle ainsi exhaustivement les cas où une personne peut se faire représenter à l'audience de conciliation. Il ne prévoit pas une telle possibilité pour le locataire, sauf à invoquer un juste motif (art. 204 al. 3 let. a ou b CPC). Le Message précise que la comparution personnelle des parties optimise les chances de succès de la conciliation, car il s'agit de la seule possibilité d'engager une véritable discussion. Il ajoute que la personne qui assiste une partie doit rester en retrait; les parties doivent avant tout s'exprimer elles-mêmes. Enfin, en se référant à l'art. 204 al. 3 CPC (resp. à l'art. 201 al. 3 du projet, de même teneur), il relève que la représentation n'est autorisée que dans des cas exceptionnels

(Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 6939; arrêt du Tribunal fédéral 4C_1/2013 du 25 juin 2013 consid. 4.3).

Pour que la conciliation puisse atteindre son but, il faut exiger d'une personne morale qu'elle compare en tant que partie à l'audience de conciliation par l'intermédiaire d'un organe ou à tout le moins d'une personne dotée d'une procuration (commerciale) et habilitée à conduire le procès, qui soit en outre familiarisée avec l'objet du litige (ATF 140 III 70 consid. 4.3; cf. également ATF 141 III 80 consid. 1.3).

3.1.2 L'audience de conciliation n'est pas publique (art. 203 al. 3 1^{ère} phrase CPC) et les dépositions des parties ne doivent ni figurer au procès-verbal de conciliation ni être prises en compte par la suite, durant la procédure au fond (art. 205 al. 1 CPC), car les parties doivent pouvoir discuter librement (ATF 140 III 70 consid. 4.3; arrêt du Tribunal fédéral 4C_1/2013 du 25 juin 2013 consid. 4.3).

Selon l'art. 235 al. 3 CPC, le tribunal statue sur les requêtes de rectification du procès-verbal. L'autorité compétente pour connaître de l'action en rectification est celle qui a rédigé le procès-verbal. Il n'est pas exagérément formaliste d'exiger qu'une telle demande de rectification soit faite immédiatement après avoir pris connaissance de l'erreur présumée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_457/2023 du 16 novembre 2023 consid. 3.2 et les références citées).

3.1.3 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). Si une partie ne comparait pas personnellement, alors même qu'elle ne peut se prévaloir d'un des motifs de dispense prévu à l'art. 204 al. 3 CPC, elle est considérée comme défaillante (arrêts du Tribunal fédéral 4A_208/2019 du 30 janvier 2020 consid. 3.1; 4A_416/2019 du 5 février 2020 consid. 3.2, non publié in ATF 146 III 185).

Les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (ATF 140 III 598 consid. 3.2). A rigueur de la loi, les colocataires ou les cobailleurs doivent comparaître tous en personne (LCHAT/LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2^{ème} éd. 2019, p. 139, ch. 5.1), de sorte que l'on ne saurait limiter les conséquences du défaut aux seuls locataires/demandeurs qui ne comparaissent pas à l'audience de conciliation (arrêt du 27 février 2013 de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal vaudois, in JdT 2012 III 207).

3.1.4 Le principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) sont des principes fondamentaux de l'ordre juridique suisse (art. 5 al. 3 Cst.). Ils s'appliquent aussi en procédure civile (ATF 132 I 249 consid. 5; 128 III 201 consid. 1c; 123 III 220 consid. 4d). Le principe de la bonne foi est codifié pour la procédure civile à l'art. 52 CPC, de sorte que sa violation constitue

depuis lors une violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Il s'adresse à tous les participants au procès, parties et juge. Il leur impose d'agir de bonne foi et, partant, de ne pas commettre d'abus de droit (ATF 132 I 249, *ibidem*).

Certes, en procédure civile, il n'y a généralement que peu de place pour déroger aux dispositions claires de la loi à la suite d'un abus de droit, en particulier lorsque le législateur a pris des options claires, comme c'est le cas pour la comparution personnelle et la conséquence du défaut en procédure de conciliation (ATF 146 III 185 consid. 4.4.2).

Cependant, les personnes qui prennent part à un procès civil sont tenues de présenter leurs objections du droit de procédure aussi tôt que possible, c'est-à-dire à la première occasion dès qu'elles ont connaissance du vice, sous peine de ne plus pouvoir l'invoquer (arrêt du Tribunal fédéral 5A_75/2018 du 18 décembre 2018 consid. 2.3). L'application des règles de la bonne foi n'est pas limitée aux conditions de recevabilité concernant la compétence ou la composition du tribunal, ou aux conditions que le juge ne serait pas en mesure de détecter d'office. Le principe de l'examen d'office des conditions de recevabilité ne suffit pas non plus à empêcher l'invocation de l'abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 5A_347/2018 du 26 octobre 2018 consid. 3.2 et 3.2.4).

En outre, le principe de la bonne foi accorde à une personne un droit à la protection de sa confiance fondée en un renseignement ou une assurance même inexacts de l'autorité. La condition en est que la personne qui se prévaut de la protection de la confiance ait pu légitimement se fier à ces indications et que sur leur fondement, elle ait pris des dispositions désavantageuses pour elle, sur lesquelles elle ne peut plus revenir (arrêt du Tribunal fédéral 4A_226/2014 du 6 août 2014 consid. 4.2).

3.2 En l'espèce, le procès-verbal de l'audience de conciliation du 20 août 2024 indique que la société appelante était "représentée par" F_____, "directeur". Celui-ci, afin de justifier sa qualité et son pouvoir, a produit l'autorisation qui lui avait été délivrée le 4 janvier 2024 pour plaider et transiger dans le cadre "du litige" opposant la société à l'intimée, notamment dans les procédures C/2_____/2023 et C/4_____/2023. Dans ces deux procédures, la société avait été représentée par F_____, sans que cela ne suscite aucune opposition de la part de l'intimée. De surcroît, dans la cause C/2_____/2023, la Commission n'a pas rayé la cause du rôle en raison du défaut des parties demandresses, mais a suspendu la procédure, le conseil de l'appelant s'étant engagé à déposer un certificat médical justifiant l'absence de ce dernier. L'absence de l'administrateur de la société appelante n'a pas été évoquée.

A teneur du procès-verbal de l'audience du 20 août 2024 (qui pouvait comprendre des indications autres que les dépositions des parties sur le fond de la cause),

l'intimée - qui n'a pas comparu personnellement, seul son avocat étant présent - ne s'est pas opposée à la représentation de la société appelante par F_____. Elle n'a pas non plus sollicité la rectification dudit procès-verbal.

La Commission a rayé la cause du rôle, en raison du défaut "du demandeur" et non pas du défaut des "parties demanderesse", ni de celui de toutes les parties (art. 206 al. 3 CPC). Au vu des développements qui précèdent, l'on peut en déduire que seule l'absence de l'appelant était visée.

Dès lors, il faut considérer - en l'absence d'éléments concrets contraires résultant du dossier - que la Commission a admis, sans que l'intimée ne formule aucune objection, que la société appelante comparaisait valablement par l'intermédiaire de son "directeur" à l'audience du 20 août 2024. C'est en tout cas ce qui pouvait être compris de bonne foi par les appelants, qui n'ont d'ailleurs motivé leur requête de restitution que par la maladie de l'appelant, sans s'attarder sur l'absence de l'administrateur de la société appelante.

C'est ainsi en violation du principe de la bonne foi que la Commission a considéré, dans sa décision du 23 septembre 2024, que la société appelante n'avait pas comparu personnellement le 20 août 2024.

Par ailleurs, le fait que l'appelant n'ait pas comparu à deux autres audiences (dans deux autres procédures) et qu'il ait justifié ces absences par des certificats médicaux ne permet pas de retenir que l'attestation médicale du 22 août 2024 serait "un certificat de complaisance" comme le prétend l'intimée.

En conclusion, les décisions de la Commission des 20 août et 23 septembre 2024 seront annulées. La cause lui sera renvoyée pour qu'elle cite les parties à une nouvelle audience de conciliation.

4. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevables le recours, respectivement l'appel, interjetés par A_____ et B_____ SA le 19 septembre 2024 contre l'ordonnance du 20 août 2024 et le 4 novembre 2024 contre la décision JCBL/32/2024 du 23 septembre 2024 rendues par la Commission de conciliation des baux et loyers dans la cause C/10000/2024.

Au fond :

Annule les décisions attaquées et, statuant à nouveau :

Admet la requête de restitution formée le 23 août 2024 par A_____ et B_____ SA.

Renvoie la cause à la Commission de conciliation des baux et loyers afin qu'elle cite les parties à une audience de conciliation.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEINSINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.