



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13160/2019

ACJC/1730/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 7 DECEMBRE 2020**

Entre

1) **ASSOCIATION A**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ (GE),  
2) **Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE),  
3) **Monsieur C**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, recourants contre une décision rendue le 4 juin 2020 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, comparant tous trois par Me Imed ABDELLI, avocat, rue du Mont-Blanc 9, 1201 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**D**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ (VD), intimée, représentée par **E**\_\_\_\_\_ SA, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.12.2020.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** Par contrat du 2 novembre 2016, D\_\_\_\_\_, bailleresse représentée par E\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la régie), a remis à bail à l'ASSOCIATION A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, locataires "agissant conjointement et solidairement entre eux", des locaux commerciaux comprenant "une entrée commune au rez-de-chaussée avec un ascenseur et un escalier", 550 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ au F\_\_\_\_\_ (Genève), ainsi que, comme dépendances, six places de parking extérieures. La rubrique "Destination des locaux" mentionnait ce qui suit : "Association à but non lucratif dispensant \_\_\_\_\_".

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans, un mois et quinze jours, du 16 décembre 2016 au 31 janvier 2022, les parties devant s'avertir par écrit, six mois au moins avant la fin du bail, de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement, leur silence à cet égard valant acquiescement à sa continuation pour une durée de cinq ans, toutes les conditions du bail restant en vigueur, et ainsi de suite, de cinq ans en cinq ans.

Le loyer annuel a été fixé à 84'000 fr., avec clause d'indexation à l'indice officiel suisse des prix à la consommation, plus 9'600 fr. par an d'acomptes provisionnels pour le chauffage et l'eau chaude.

- b.** Par trois avis officiels séparés du 9 mai 2019, la bailleresse a résilié le bail avec effet au 31 janvier 2022, en indiquant qu'elle souhaitait transformer les locaux en appartements.

- c.** Par requête déposée le 12 juin 2019 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission), les locataires ont conclu, principalement, à l'annulation de la résiliation et, subsidiairement, à la prolongation du bail "pour une durée de six ans en maintenant les mêmes conditions, avec la possibilité de solliciter une seconde prolongation en cas d'impossibilité de trouver d'autres locaux adéquats".

- d.** Par plis recommandés du 6 août 2019, la Commission a cité les parties à comparaître à une audience de conciliation fixée au 17 septembre 2019.

La citation indiquait que les parties devaient "comparaître personnellement, sauf exceptions prévues par la loi (art. 204 CPC)". Au verso, était reproduit le texte des art. 201 al. 1, 204, 206, 208, 209 al. 1, 210 al. 1, 211 al. 1 à 3 et 212 CPC.

- e.** A teneur du procès-verbal, l'ASSOCIATION A\_\_\_\_\_ a comparu à l'audience de conciliation du 17 septembre 2019 par sa présidente G\_\_\_\_\_, assistée de Me Imed ABDELLI, avocat.

B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont été représentés par G\_\_\_\_\_, munie de deux procurations datées du 16 septembre 2019 l'autorisant à "concilier et transiger". La procuration de B\_\_\_\_\_, déposée en copie et "faite à \_\_\_\_\_ [Liban]", mentionnait que celui-ci se trouvait "actuellement à l'étranger", de sorte que l'original serait fourni, au besoin, dès son retour en Suisse. La procuration de C\_\_\_\_\_ indiquait qu'elle était "faite à Genève". La Commission était invitée à "bien vouloir prendre bonne note" de la représentation.

La bailleresse a été représentée par la régie.

La Commission n'a pas consigné au procès-verbal le résultat de la tentative de conciliation. Il est toutefois admis que l'audience a "suffisamment duré du fait que les parties n'ont cessé d'échanger sur divers scénarios possibles pour régler à l'amiable leur litige" et que, "d'accord entre les parties, une nouvelle audience de conciliation a été requise afin de leur donner la possibilité d'une solution à l'amiable dont les contours semblaient se dessiner".

**f.** Par plis recommandés du 3 décembre 2019, la Commission a cité les parties à comparaître à une audience de conciliation fixée au 14 janvier 2020.

La citation indiquait que les parties devaient "comparaître personnellement, sauf exceptions prévues par la loi (art. 204 CPC)". Au verso, était reproduit le texte des art. 201 al. 1, 204, 206, 208, 209 al. 1, 210 al. 1, 211 al. 1 à 3 et 212 CPC.

**g.** Le procès-verbal de l'audience de conciliation du 14 janvier 2020 indique que, pour les locataires, a comparu "Madame G\_\_\_\_\_, Présidente, ASSOCIATION A\_\_\_\_\_, assistée de Me Imed ABDELLI".

La bailleresse a comparu par un directeur, assisté de sa régie et de son conseil.

La Commission n'a pas consigné au procès-verbal le résultat de la tentative de conciliation. Il est toutefois admis qu'"aucun incident formel n'a été soulevé" et que, "d'accord entre les parties, une nouvelle audience de conciliation a été requise afin de leur donner la possibilité d'une solution à l'amiable dont les contours semblaient se dessiner".

**h.** Par plis recommandés du 12 mai 2020, la Commission a cité les parties à comparaître à une audience de conciliation fixée au 26 mai 2020.

La citation indiquait que les parties devaient "comparaître personnellement, sauf exceptions prévues par la loi (art. 204 CPC)". Au verso, était reproduit le texte des art. 201 al. 1, 204, 206, 208, 209 al. 1, 210 al. 1, 211 al. 1 à 3 et 212 CPC.

**i.** Lors de l'audience de conciliation du 26 mai 2020, l'ASSOCIATION A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont été représentés par Me Imed ABDELLI.

Celui-ci a déposé un courrier par lequel il remerciait la Présidente de la Commission "d'avoir accepté d'exempter Madame G\_\_\_\_\_, présidente de l'ASSOCIATION A\_\_\_\_\_ et personne chargée par l'Association et les deux autres locataires de les représenter aux audiences" (sic). Ledit conseil a ajouté ce qui suit : "Comme expliqué, Madame G\_\_\_\_\_ a dans sa famille une personne vulnérable à la pandémie du Covid-19 et préfère, par mesure de sécurité et de prévention, ne pas assister à l'audience de ce jour".

D\_\_\_\_\_ a été représentée par la régie, assistée du conseil de la bailleresse. Celui-ci a fait valoir que B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ n'étaient pas présents lors de la première audience, mais seulement représentés, de sorte que la cause aurait dû être rayée du rôle si les précités n'étaient pas valablement excusés.

Le conseil des locataires a indiqué que B\_\_\_\_\_, officiellement domicilié à Genève, vivait à l'étranger. Il s'est opposé à la radiation de la cause du rôle, en soulignant que la question n'avait pas été soulevée auparavant.

La Commission a consigné au procès-verbal qu'elle rendrait une décision sur la question de savoir si la cause devait être rayée du rôle. Si l'affaire n'était pas rayée du rôle, une autorisation de procéder serait délivrée.

- B.** Par décision JCBL/26/2020 du 4 juin 2020, reçue le 17 juin 2020 par les parties, la Commission a constaté que C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'étaient ni présents ni valablement excusés lors de l'audience de conciliation du 17 septembre 2019 (ch. 1 du dispositif) et rayé la cause du rôle (ch. 2).
- C.** **a.** Par acte expédié le 16 juillet 2020 à la Cour de justice, l'ASSOCIATION A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont formé recours contre la décision précitée, dont ils ont requis l'annulation. Ils ont conclu, avec suite de frais, à ce que la Cour ordonne à la Commission de leur délivrer l'autorisation de procéder.

Ils ont allégué des faits nouveaux et proposé des moyens de preuve nouveaux.

**b.** Par arrêt du 22 juillet 2020, la Cour a déclaré irrecevable la requête des précités tendant à suspendre le caractère exécutoire de la décision attaquée.

**c.** Dans sa réponse du 17 août 2020, D\_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours.

Elle a allégué des faits nouveaux.

**d.** La réponse a été transmise à l'ASSOCIATION A\_\_\_\_\_, à B\_\_\_\_\_ et à C\_\_\_\_\_ par plis recommandés du 18 août 2020. Un délai de 20 jours dès réception leur a été fixé pour répliquer.

---

A teneur des suivis des envois de la Poste, les précités ont été avisés le 20 août 2020 "dans la case postale pour retrait au guichet" et les plis leur ont été distribués "via case postale" le 27 août 2020.

e. Le 15 septembre 2020, les parties ont été informées par la Cour de ce que la cause était gardée à juger et de ce qu'aucune réplique n'avait été reçue à cette date.

f. L'ASSOCIATION A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont répliqué par acte expédié à la Cour le 16 septembre 2020.

Ils ont conclu nouvellement, "à la forme", à ce que la Cour procède "à l'audition des parties, plus particulièrement afin d'instruire en présence de Monsieur B\_\_\_\_\_ et de Monsieur C\_\_\_\_\_ les justes motifs évoqués pour justifier leur absence à l'audience du 17 septembre 2019", ainsi qu'"à l'audition des membres du collège de la Commission de conciliation qui a conduit les séances de conciliation, et plus particulièrement l'audience du 17 septembre 2019".

Ils ont persisté dans leurs précédentes conclusions pour le surplus.

Ils ont allégué des faits nouveaux.

g. La réplique a été transmise à D\_\_\_\_\_ par pli recommandé du 17 septembre 2020 avec un délai de 20 jours dès réception pour dupliquer. Il a été précisé que l'avis remplaçait la communication du 15 septembre 2020.

h. D\_\_\_\_\_ a dupliqué le 1<sup>er</sup> octobre 2020, en persistant dans ses conclusions. Elle a soulevé l'irrecevabilité pour cause de tardiveté de la réplique de ses parties adverses.

i. Les parties ont été informées le 7 octobre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

## **EN DROIT**

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, 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).

En l'espèce, le droit des locataires de contester le congé selon l'art. 273 CO, qui prévoit un délai de péremption de trente jours, est perdu ensuite de la radiation, de sorte que la condition du préjudice difficilement réparable est réalisée. La voie du recours est donc ouverte.

**1.2** Formé 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; 131 et 321 CPC), le recours du 16 juillet 2020 est recevable.

**1.3** Il en va de même des autres actes des parties, lesquels ont été déposés dans le délai légal (art. 322 al. 2 CPC pour la réponse), respectivement dans le délai imparti par la Cour (pour la réplique et la duplique).

- 2.** Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Ainsi, les faits nouveaux allégués par les parties, les moyens de preuve nouveaux proposés par les recourants et les conclusions de ceux-ci allant au-delà de la délivrance de l'autorisation de procéder ne sont pas recevables.

- 3.** En substance, les recourants font grief à la Commission d'avoir rayé la cause du rôle, alors que la question de leur défaut n'avait pas été soulevée lors des deux premières audiences de conciliation.

### **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 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).

**3.1.2** 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 comparaît 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<sup>ème</sup> 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).

**3.1.3** 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).

**3.1.4** Lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation consigne l'échec au procès-verbal et délivre l'autorisation de procéder (art. 2019 al. 1 CPC).

**3.2** En l'espèce, les recourants ont déposé le 12 juin 2019 auprès de la Commission une requête en contestation du congé du 9 mai 2019. L'autorité a tenu trois audiences de conciliation, les 17 septembre 2019, 14 janvier 2020 et 26 mai 2020. Il est admis que la Commission a tenté une conciliation, pour le moins lors des deux premières audiences, et que, à deux reprises, elle a décidé de reconvoquer les parties, d'entente avec celles-ci. A aucun moment, lors des deux premières audiences, le fait que les colocataires, consorts nécessaires, n'étaient pas tous présents personnellement n'a été évoqué par la Commission ou par la bailleresse, alors même que les recourants avaient déposé le 17 septembre 2019 deux procurations autorisant la présidente de l'association locataire à représenter les deux colocataires de celle-ci et à transiger également pour leur compte. Dans ces conditions particulières, les recourants pouvaient légitimement partir de l'idée que la Commission avait dispensé les colocataires B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ de comparaître personnellement. En se prévalant du défaut des colocataires à la troisième audience de conciliation, la bailleresse a commis un abus de droit. En rayant la cause du rôle une année après le dépôt de la requête et après avoir tenu trois audiences, la Commission a violé l'art. 52 CPC.

Le recours sera donc admis. La décision attaquée sera annulée et la cause sera renvoyée à la Commission, afin qu'elle délivre aux recourants l'autorisation de procéder (art. 327 al. 3 let. a CPC).

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

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 16 juillet 2020 par l'ASSOCIATION A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre la décision JCBL/26/2020 rendue le 4 juin 2020 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/13160/2019-5.

**Au fond :**

Admet le recours et annule la décision attaquée.

Renvoie la cause à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers afin qu'elle délivre l'autorisation de procéder à l'ASSOCIATION A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_.

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; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.*