



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16014/2025

ACJC/1204/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 8 JUILLET 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'une décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 15 décembre 2025, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

B_____ **SA**, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Stéphane PENET, avocat, quai Gustave-Ador 2, case postale 3021, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 juillet 2026.

EN FAIT

- A. a.** Le 11 octobre 2023, B _____ SA, en qualité de bailleresse, d'une part, et A _____, en qualité de locataire, d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 1,5 pièces situé au 7^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1 _____ no. _____ - _____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée déterminée de six mois, du 1^{er} novembre 2023 au 30 avril 2024.

Le loyer mensuel a été fixé à 928 fr. et les acomptes de charges à 100 fr.

- b.** Le 12 août 2024, les parties ont conclu un nouveau contrat de bail portant sur le même objet, pour une durée d'une année à terme fixe, soit du 1^{er} septembre 2024 au 31 août 2025.

Le loyer mensuel a été fixé à 820 fr. et les acomptes de charges à 100 fr.

- c.** Le 30 juin 2025, A _____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) d'une requête en prolongation de bail, en fixation judiciaire du loyer et en constatation de droit.

La requête en fixation judiciaire du loyer a été enregistrée sous n° de cause C/2_____/2025 et la requête en constatation de droit et en prolongation de bail sous n° de cause C/16014/2025.

- d.** La Commission a cité, par pli recommandé reçu le 16 juillet 2025, les parties à comparaître à une audience de conciliation fixée le 2 septembre 2025.

- e.** A l'audience de la Commission du 2 septembre 2025, A _____ n'était ni présent ni représenté.

- f.** Par décision DCBL/982/2025 du même jour dans la cause C/16014/2025, la Commission a rayé la cause du rôle, "vu le défaut du demandeur à l'audience" (art. 206 al. 1 CPC).

- g.** Par courrier de son représentant du 10 septembre 2025, A _____ a requis de la Commission la convocation d'une audience à une date ultérieure, motif pris de son incapacité de travail pour cause de maladie du 29 août au 4 septembre 2025 et de sortie de son domicile en raison du risque de transmission de sa maladie virale. Il a joint un certificat d'arrêt de travail, faisant mention d'un arrêt à 100% du 29 août au 4 septembre 2025, ainsi qu'un certificat médical du 29 août 2025 attestant de son impossibilité de sortir.

- h.** Par ordonnance du 22 septembre 2025, la Commission a imparti un délai à la bailleresse pour se déterminer sur la requête de restitution.

- i. Par pli du 17 octobre 2025, la bailleresse a conclu au rejet de la requête, soulignant que A_____ était en mesure d'aviser la Commission de son état avant la tenue de l'audience.
- B.** Par décision JCBL/72/2025 du 15 décembre 2025, la Commission a rejeté la demande de restitution. Elle a considéré que A_____ et son conseil avaient eu la possibilité, entre le 29 août 2025 (date de l'incapacité) et le 2 septembre 2025 (date de l'audience) de demander une dispense, justificatifs à l'appui, notamment par voie électronique. Aucune démarche n'avait été entreprise, de sorte que la faute du locataire ne pouvait pas être considérée comme légère.
- C.** **a.** Par acte expédié le 16 janvier 2026 à la Cour de justice, A_____ a formé appel de cette décision, sollicitant implicitement son annulation. Il a conclu à ce que la Cour réforme la décision entreprise et admette la requête de restitution.
- b.** Dans sa réponse du 19 février 2026, la bailleresse a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, respectivement à la confirmation de la décision entreprise.
- Elle a produit une nouvelle pièce (n° 2).
- c.** Dans leurs réplique et duplique des 26 mars et 29 avril 2026, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.
- d.** A_____ s'est encore déterminé le 13 mai 2026.
- e.** Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 27 mai 2026 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1.1** 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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

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; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

Rien ne commande de traiter différemment une procédure portant sur la constatation de la validité d'un contrat de bail. Son objet porte, en effet, également sur le maintien des rapports contractuels (ACJC/1565/2017 du 4 décembre 2017 consid. 1).

1.1.2 L'appelant a conclu à la requalification de son contrat et à la constatation de sa durée illimitée, depuis le 1^{er} novembre 2023. Il a également conclu à l'octroi d'une prolongation de bail.

La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2.1 Selon l'art. 149 CPC, dans sa version depuis le 1^{er} janvier 2025, 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.

1.2.2 Selon l'art. 273 al. 2 let. b CO, le locataire qui veut demander la prolongation du bail doit saisir l'autorité de conciliation, lorsqu'il s'agit d'un bail de durée déterminée, au plus tard 60 jours avant l'expiration du contrat.

1.2.3 En l'espèce, l'appelant a saisi la Commission d'une requête en prolongation de bail, laquelle est soumise à un délai de péremption.

Dès lors que le refus de restitution a pour effet de faire perdre à l'appelant un droit de manière définitive, l'appel est recevable.

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).

- 2.** L'appelant fait grief aux premiers juges de ne pas avoir retenu, en dépit des certificats médicaux produits, que son état de santé l'avait empêché de se déplacer à l'audience du 2 septembre 2025.

2.1 A teneur de l'art. 147 al. 1 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître. La procédure suit son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 147 al. 2 CPC).

L'art. 148 al. 1 CPC prévoit que 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. La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (art. 148 al. 2 CPC).

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 4A_133/2025 du 22 mai 2025 consid. 3.1.1; 4A_617/2020 du 21 janvier 2021 consid. 3.1; 5A_280/2020 du 8 juillet 2020 consid. 3.1.1; 4A_52/2019 du 20 mars 2019 consid. 3.1). Une maladie subite d'une certaine gravité qui empêche la partie de se présenter ou de prendre à temps les dispositions nécessaires peut justifier une restitution de délai (arrêts du Tribunal fédéral 4A_133/2025 précité, *ibid*; 4A_617/2020 précité consid. 3.1; 5A_280/2020 précité consid. 3.1.1 et les références citées; 4A_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1 et l'arrêt cité). Seule la maladie survenant à la fin du délai de recours et empêchant la partie de défendre elle-même ses intérêts, ainsi que de recourir à temps aux services d'un tiers, constitue un empêchement non fautif (arrêts du Tribunal fédéral 4A_133/2025 précité, *ibid*; 4A_617/2020 précité consid. 3.1; 5A_280/2020 précité consid. 3.1.1 et les arrêts cités).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_133/2025 précité, *ibid*; 4A_617/2020 précité consid. 3.1; 5A_280/2020 précité consid. 3.1.1; 4A_52/2019 précité consid. 3.1).

Pour admettre la simple vraisemblance des faits, il suffit que, se fondant sur des éléments objectifs, le juge ait l'impression que les faits pertinents se sont produits, mais sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 132 III 715 consid. 3.1; 130 III 321 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_877/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.1).

2.2 En l'espèce, l'appelant ne critique pas le raisonnement de la Commission en tant qu'elle a retenu qu'il avait disposé du temps nécessaire, depuis le début de son incapacité et avant l'audience, pour solliciter sa dispense de comparaître à celle-ci. Il se contente de soutenir – à l'instar des arguments avancés dans sa requête de restitution – qu'il était en incapacité totale de travailler, du 29 août au 4 septembre 2025 et qu'il ne pouvait sortir de son domicile, ce dont son médecin avait attesté.

L'appelant n'allègue, ni ne rend vraisemblable qu'il aurait été dans l'incapacité de prendre contact par téléphone avec son conseil, respectivement le greffe de la Commission, pour solliciter sa dispense de comparaître à l'audience. Il n'a pas non plus adressé ses certificats médicaux à ladite Commission, que ce soit par courriel ou par courrier, ni demandé à son médecin de le faire pour lui.

Dans ces circonstances, c'est à bon droit que la Commission a considéré que la faute de l'appelant n'était pas légère.

Au vu de ce qui précède, les conditions prévues par l'art. 148 al. 1 CPC ne sont pas réalisées et c'est à juste titre que la Commission a rejeté la requête de restitution de l'audience formée par l'appelant.

2.3 La décision entreprise sera ainsi confirmée.

3. 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 l'appel interjeté le 16 janvier 2026 par A_____ contre la décision JCBL/72/2025 rendue le 15 décembre 2025 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/16014/2025.

Au fond :

Confirme cette décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, 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.