



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19068/2025

ACJC/605/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 24 MARS 2026

Entre

Madame A_____ **et Monsieur B**_____, domiciliés _____, appelants d'une décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 18 novembre 2025, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

Monsieur C_____, **Monsieur D**_____ **et Monsieur E**_____, domiciliés _____, intimés, représentés par Me Zena GOOSSENS-BADRAN, avocate, avenue Léon-Gaud 5, case postale 490, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 mai 2026

EN FAIT

- A.** **a.** Le 27 octobre 2021, C_____, E_____ et D_____, bailleurs, et A_____ ("locataire") et B_____ ("colocataire") ont conclu un contrat de bail portant sur un logement de 3 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.
- b.** Le 8 août 2025, A_____ et B_____ ont déposé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en opposition à hausse de loyer à l'encontre de C_____, E_____ et D_____.
- c.** Lors de l'audience devant la Commission, B_____ n'était ni présent, ni représenté.
- B.** Par décision DCBL/1382/2025 du 18 novembre 2025, la Commission de conciliation a rayé la cause du rôle, vu le défaut de B_____ lors de l'audience du même jour, en application de l'art. 206 al. 1 CPC.
- C.** **a.** Par acte déposé le 28 novembre 2025 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé recours contre cette décision.

Ils ont également déposé contre cette même décision un appel le 17 décembre 2025, dont le contenu est identique à celui du recours, précisant uniquement que la voie de droit à utiliser contre la décision de rayer la cause du rôle est incertaine.

Ils ont conclu à l'annulation de la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et à ce qu'il soit ordonné à cette dernière de fixer une nouvelle audience.

Ils ont notamment produit avec leurs écritures divers courriers de A_____ à la régie en charge de l'immeuble ainsi qu'une procuration signée par B_____ autorisant A_____ à le représenter lors de l'audience de conciliation; cette procuration n'est pas datée.

- b.** C_____, E_____ et D_____ ont conclu à l'irrecevabilité du recours.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
- d.** Les parties ont été informées le 29 janvier 2026 de ce que la cause était gardée à juger.
- e.** Parallèlement à leur recours et à leur appel, A_____ et B_____ ont demandé à la Commission de conciliation, le 28 novembre 2025, la restitution de l'audience.

EN DROIT

- 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).

Le Tribunal fédéral a considéré dans un arrêt 4A_131/2013 du 3 septembre 2013 que la décision constatant que la procédure était devenue sans objet, et rayant l'affaire du rôle conformément à l'art. 206 al. 3 CPC, était un cas spécifiquement réglé dans la loi d'une procédure devenue sans objet au sens de l'art. 242 CPC; en vertu de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, une décision de ce genre était attaquable par la voie du recours lorsqu'elle pouvait causer un préjudice difficilement réparable (consid. 2.2.2.2; cf. également arrêt 4A_156/2014 du 15 avril 2014, consid. 3.1).

Dans un arrêt du 18 janvier 2022, publié aux ATF 148 III 186, le Tribunal fédéral a cependant jugé que la radiation du rôle d'une procédure devenue sans objet pour d'autres raisons au sens de l'art. 242 CPC était une décision finale au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC et que cette décision finale pouvait être attaquée par la voie de l'appel, si la valeur litigieuse est atteinte, sinon du recours en vertu de l'art. 319 let. a CPC (consid. 6.3-6.5). Il a relevé à cette occasion que dans l'arrêt 4A_131/2013, la question de la voie de recours n'avait pas été discutée car le recourant avait lui-même formé recours. Cette jurisprudence avait été reprise dans des décisions ultérieures, mais il s'agissait en partie de décisions rendues par un juge unique et la distinction n'avait été ni discutée ni ne jouait de rôle.

Il convient dès lors de considérer au vu de ce dernier arrêt que l'arrêt 4A_131/2013 n'est plus d'actualité. La voie de l'appel est dès lors ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

1.2 En matière 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 (ATF 137 III 580 consid. 1.1 du 3 novembre 2011).

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 1'820 fr. L'avis de hausse de loyer ne figure pas à la procédure mais il semble ressortir de la requête en opposition à ladite hausse que celle-ci est de 125 fr.

La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr. ($125 \text{ fr.} \times 12 \text{ fr.} \times 20 = 30'000 \text{ fr.}$). La voie de l'appel est dès lors ouverte, et non celle du recours.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

Le fait que les appelants aient déposé parallèlement une demande de restitution de l'audience ne rend pas irrecevable leur appel, contrairement à ce que soutiennent les intimés, puisque s'il devait être admis que B_____ était valablement représenté par A_____, il n'aurait pas fait défaut et la question de la restitution de l'audience ne se poserait pas.

Le recours est quant à lui irrecevable.

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).

1.5 Les locataires ont produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

1.5.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les faits qui sont immédiatement connus du Tribunal, notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, sont des faits qui doivent être qualifiés de notoires qui n'ont pas à être prouvés et ne peuvent pas être considérés comme nouveaux (ATF 143 II 224 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_755/2022 du 20 février 2023 consid. 2.3).

1.5.2 En l'espèce, les locataires ont notamment produit des pièces figurant dans une autre procédure en cours entre les parties. Ces pièces et les faits qu'elles comportent peuvent être qualifiées de notoires. Elles sont donc recevables.

Les appelants ont également déposé une procuration signée par B_____, laquelle n'a pas été produite devant le Tribunal, ce qui constitue précisément le litige. La question de savoir si A_____ disposait d'une procuration constitue certes un fait, mais qui a trait à la procédure, et non aux faits de la cause. La recevabilité de cette pièce n'a cependant pas besoin d'être tranchée, pour les motifs qui suivent.

- 2.** Les appelants soutiennent que A_____ aurait expliqué qu'elle représentait B_____, qui ne vivait pas dans l'appartement mais avait le rôle de garant. Celui-ci "n'avait pas communiqué la procuration en sa faveur qui lui avait pourtant été transmise". Il était prévu que B_____ vienne à l'audience, mais quelques minutes avant son début, il avait prévenu qu'il ne pourrait pas s'y rendre et il ne disposait pas de moyen

pour transmettre immédiatement la procuration. Les appelants invoquent à l'appui de leur appel l'abus de droit et l'interdiction du formalisme excessif.

2.1

2.1.1 La procédure est précédée d'une tentative de conciliation devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC). Les parties doivent comparaître en personne à l'audience de conciliation (art. 204 al. 1 CPC). Elles peuvent se faire accompagner par un conseil juridique ou une personne de confiance (art. 204 al. 2 CPC). N'est pas tenu de comparaître en personne et peut se faire représenter quiconque peut invoquer un motif de dispense prévu par la loi, notamment les autres demandeurs ou défendeurs, si l'un d'entre eux est présent et dispose du droit de les représenter et de transiger en leur nom (art. 204 al. 3 let. d CPC). Le représentant doit produire une procuration (art. 68 al. 3 CPC). La partie adverse est informée à l'avance de la représentation. (art. 204 al. 4 CPC). Il ne s'agit cependant que d'une règle d'ordre (BOHNET, Commentaire romand, CPC, 2^{ème} éd., 2019, n. 19 ad art. 204 CPC).

En cas de défaut de la partie plaignante, la demande de conciliation est considérée comme retirée; la procédure est classée sans suite (art. 206 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_510/2014 du 23 juin 2015 consid. 4.2).

Il n'y a aucune obligation de citer à une seconde audience de conciliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_500/2016 du 9 décembre 2016 consid. 3.1)

2.1.2 Les colocataires, qu'ils soient conjoints, partenaires enregistrés ou simples colocataires, forment une consorité matérielle nécessaire et doivent agir ensemble pour contester le loyer (ATF 136 III 431 consid. 3.3).

2.1.3 A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. La règle prohibant l'abus de droit permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement (ATF 143 III 666 consid. 4.2; 143 III 279 consid. 3.1; 140 III 583 consid. 3.2.4). Il incombe à la partie qui se prévaut d'un abus de droit d'établir les circonstances particulières autorisant à retenir une telle exception (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1; 133 III 61 consid. 4.1). Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 143 III 279 consid. 3.1; 140 III 583 consid. 3.2.4).

2.1.4 Dans le domaine de la procédure, l'interdiction de l'abus de droit peut être rapprochée de l'interdiction du formalisme excessif. Celle-ci appartient au droit constitutionnel fédéral et elle vise l'autorité saisie plutôt que les parties au procès.

Il y a formalisme excessif, constitutif d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst., lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi et complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 145 I 201 consid. 4.2.1; 142 IV 299 consid. 1.3.2; 142 I 10 consid. 2.4.2; 135 I 6 consid. 2.1).

2.2 En l'espèce, les appelants soutiennent que A_____ aurait représenté B_____ lors de l'audience devant la Commission de conciliation même si elle ne disposait pas d'une procuration.

Dans le même temps, ils expliquent qu'il était prévu que B_____ vienne à l'audience, mais qu'il en avait été empêché au dernier moment. Il convient donc d'en déduire qu'il n'avait pas été convenu que A_____ le représente. Il n'y avait pas ainsi de raison que B_____ donne une procuration à la précitée, préalablement à l'audience de conciliation à laquelle il devait participer, l'autorisant à le représenter lors de ladite audience. La procuration produite devant la Cour ne comporte d'ailleurs pas de date. Le fait que B_____ aurait pu rapidement fournir une procuration après l'audience n'est pas déterminant puisque sa colocataire devait disposer d'une telle procuration au moment de l'audience déjà si elle devait le représenter et, par hypothèse, trouver un accord qui aurait lié B_____. L'absence de B_____ ne peut en outre pas être guérie par l'octroi *a posteriori* d'une procuration. Il convient donc de considérer, au vu de ce qui précède, que B_____, qui n'était pas présent à l'audience de la Commission de conciliation, n'était pas non plus représenté et qu'il a donc fait défaut.

Le fait que la régie en charge de l'immeuble ait eu des contacts avec A_____ ne change rien au fait que B_____ était également locataire et le fait que la bailleuse ne donne pas son accord pour qu'il soit dérogé à la règle selon laquelle la partie qui en représente une autre doit disposer d'une procuration n'est pas constitutif d'un abus de droit de sa part. Il en va de même pour la Commission de conciliation qui n'a pas fait preuve de formalisme excessif à cet égard.

Il convient ainsi de retenir que B_____ n'a pas donné de procuration à A_____ avant l'audience. Reste la question de la restitution de l'audience compte tenu du fait que l'intéressé n'a, selon ses explications, pas pu s'y rendre au dernier moment, ce qui relève de la compétence du Tribunal qui tranchera la demande déposée en ce sens, pour ce motif.

Au vu de ce qui précède, l'appel n'est pas fondé. La décision attaquée sera donc 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 17 décembre 2025 par A_____ et B_____ contre la décision DCBL/1382/2025 rendue le 18 novembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19068/2025.

Déclare irrecevable le recours déposé le 28 novembre 2025 contre cette même décision.

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 Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, 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.