



POUVOIR JUDICIAIRE

C/29324/2024

ACJC/566/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 16 AVRIL 2025**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], appelant de deux décisions rendues par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 10 mars 2025,

et

**B**\_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ [GE], intimée, représentée par [l'agence immobilière]  
**C**\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ [GE].

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 mai 2025.

---

Vu, **EN FAIT**, les congés ordinaires et extraordinaires notifiés par B\_\_\_\_\_ SA à A\_\_\_\_\_;

Vu les contestations de congé formées par le précité auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission), enregistrées sous références C/29324/2024 et C/1\_\_\_\_\_/2024;

Vu les citations à comparaître à une audience adressées par la Commission par pli recommandés des 26 février 2025, pour les deux causes;

Attendu que A\_\_\_\_\_ a été avisé par la Poste le 27 février 2025 de ce que deux plis pouvaient être retirés, le délai de garde venant à échéance le 6 mars 2025;

Que le précité n'a pas retiré les plis dans le délai de garde;

Vu l'audience de conciliation du 10 mars 2025 dans les deux causes, lors de laquelle A\_\_\_\_\_ n'était pas présent ni excusé;

Vu les décisions DCBL/290/2025 et DCBL/291/2025 rendues le même jour par la Commission, rayant la cause du rôle vu le défaut du précité;

Que A\_\_\_\_\_ a été avisé par la Poste le 12 mars 2025 de ce qu'il pouvait retirer les deux plis contenant les décisions précitées; que le délai de garde est venu à échéance le 19 mars 2025;

Vu les "oppositions" adressées le 24 mars 2025 à la Commission, transmises à la Cour de justice;

Que A\_\_\_\_\_ a contesté "la décision d'évacuation"; qu'il s'est plaint de violation des procédures, "la décision d'évacuation ne repos[ant] sur aucun motif valable"; qu'il a allégué ne pas avoir reçu la convocation à l'audience de conciliation; que cette carence constituait un vice de forme susceptible d'entraîner l'annulation des décisions prises par la Commission;

Considérant, **EN DROIT**, que la décision de radiation du rôle de la procédure de conciliation selon l'art. 206 al. 1 CPC, de même que la décision de radiation du rôle du Tribunal en cas de défaut des deux parties à l'audience de débats principaux selon l'art. 234 al. 2 CPC sont des cas de radiation d'une cause devenue sans objet, selon l'art. 242 CPC, spécialement réglés par la loi; qu'il s'agit dans les deux cas d'une décision finale; qu'elle a même pour seul but de terminer formellement l'instance (ATF 148 III 186 consid. 6.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_137/2013 du 7 novembre 2013 consid. 7.2. non publié aux ATF 139 III 478; ACJC/462/2025 du 25 mars 2025 consid. 1.1; EGLI/MROSE, ZPO Kommentar, 3ème éd. 2025, n. 5 ad art. 206 CPC);

Que ces décisions sont sujettes à appel si la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.; que si tel n'est pas le cas, seule la voie du recours est ouverte selon l'art. 319 lit. a CPC

---

---

(ATF 148 III 186 consid. 6, commenté par BASTONS BULLETTI, in Newsletter CPC online du 8 avril 2022);

Que selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, 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\_479/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1);

Que lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1);

Qu'en l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., dès lors qu'il est vraisemblable que le loyer de l'appartement de deux pièces en cause est supérieur à 500 fr. par mois (500 fr. x 12 x 3 ans);

Que la voie de l'appel est ainsi ouverte;

Qu'interjetés dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC), les appels sont recevables;

Que les appels seront traités dans le même arrêt (cf. art. 125 CPC);

Qu'à teneur de l'art. 204 al. 1 CPC, les parties doivent comparaître personnellement à l'audience de conciliation;

Que le législateur espère qu'en réunissant les parties prenantes d'un conflit dont elles peuvent librement décider du sort, un véritable dialogue pourra s'instaurer et augmenter les chances de transiger (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 p. 6939 i.f.; ATF 140 III 70 consid. 4.3 p. 71 i.f.et s.);

Qu'aux termes de l'art. 138 al. 3 let. a CPC, un acte du tribunal est réputé notifié, en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification; qu'ainsi, un acte judiciaire (comme la citation; art. 136 let. a CPC) ne peut être réputé notifié que si son destinataire devait s'attendre à le recevoir; qu'un rapport procédural, qui impose aux parties de se comporter conformément aux règles de la bonne foi, soit, notamment, de se préoccuper de ce que les actes judiciaires concernant la procédure puissent leur être notifiés, ne prend toutefois naissance qu'à partir de la litispendance (ATF 138 III 225 consid. 3.1; 130 III 396 consid. 1.2.3; arrêts du Tribunal

fédéral 5A\_466/2012 du 4 septembre 2012 consid. 4.1.1; 5D\_130/2011 du 22 septembre 2011 consid. 2.1; cf. également arrêts de la Chambre d'appel des baux et loyers ACJC/273/2013 du 1er mars 2013 et ACJC/79/2013 du 21 janvier 2013 consid. 4.2 et 4.4);

Qu'en l'espèce, l'appelant a été avisé par la Poste le 27 février 2025 de ce qu'il pouvait retirer deux plis recommandés; que l'appelant ne les a pas retirés dans le délai de garde, venu à échéance le 6 mars 2025;

Que l'appelant, demandeur dans deux procédures en contestation de congé, devait dès lors s'attendre à recevoir de l'autorité un acte judiciaire, par pli recommandé;

Que l'appelant n'a pas comparu devant la Commission à l'audience du 10 mars 2025, de sorte que celle-ci était fondée à rendre une décision rayant la cause du rôle au motif du défaut du recourant;

Que les appels sont dès lors infondés, ce qui peut être constaté d'entrée de cause et sans débats;

Que la procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevables les appels interjetés le 24 mars 2025 par A\_\_\_\_\_ contre les décisions DCBL/290/2025 et DCBL/291/2025 rendues le 10 mars 2025 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans les causes C/29324/2024 et C/1\_\_\_\_\_/2024.

**Au fond :**

Confirme ces décisions.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Nathalie RAPP, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Nevena PULJIC, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*