

GE_GERICHTE ACJC/191/2026 vom 3. Februar 2026

GE Cour de justice, 2026-02-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_191_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/191/2026 du 3 février 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/191/2026 del 3 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1.1

Le locataire a déposé le 6 juin 2025 en conciliation une action en contestation de congé extraordinaire, en concluant principalement à son inefficacité et subsidiairement à son annulation, en soutenant qu'il contreviendrait aux règles de la bonne foi. Il conteste la radiation du rôle prononcée par la Commission le 19 septembre 2025.

E. 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

- 4/6 -

C/13528/2025 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, 2ème 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).

E. 1.1.2

L'annulation du congé donné en cas de demeure du locataire (art. 157d CO) doit être demandée dans le délai de 30 jours suivant sa réception (art. 273 al. 1 CO), lequel est un délai de péremption (LCHAT, Le bail à loyer, Edition 2019, p. 882, ch. 2.3.6 et p. 985, ch. 61). Si cette démarche n'a pas été faite, le grief du congé contraire à la bonne foi ne peut plus être invoqué dans la procédure d'expulsion par la voie du cas clair (arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2022 du 10 novembre 2022 consid. 5.2.1; 4A_571/2020 du 23 mai 2021 consid. 4.2).

E. 1.1.3

En l'espèce, le droit du locataire de demander l'annulation du congé extraordinaire selon l'art. 273 al. 1 CO est perdu ensuite de la décision attaquée. Ainsi, le voie du recours est ouverte. Au regard des principes susmentionnés, l'acte du 20 octobre 2025 sera traité comme un recours.

E. 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, 311 et 321 CPC), le recours est recevable.

E. 2

La recourante reproche à la Commission d'avoir rayé la cause du rôle et de ne pas avoir suspendu la procédure.

E. 2.1

Selon l'art. 207 al. 1 LP, sauf dans les cas d'urgence, les procès civils auxquels le failli est partie et qui influent sur l'état de la masse en faillite sont suspendus. La suspension selon l'art. 207 al. 1 LP intervient de par la loi dès l'ouverture de la faillite (et non dès sa publication). Elle est généralement constatée par une

- 5/6 -

C/13528/2025 décision formelle incidente de suspension de l'instance (ROMY, Commentaire romand, LP, n. 4 et 12 ad art. 207 LP). La suspension ne met pas fin aux procès, lesquels sont maintenus dans l'état où ils se trouvent au moment où la faillite en a provoqué la suspension (ROMY, op. cit., mn. 13 ad art. 207 LP).

E. 2.2

En l'espèce, la recourante a saisi la Commission d'une requête en contestation de congé. Par jugement du 15 septembre 2025, soit antérieurement à l'audience de la Commission, le Tribunal de première instance a déclaré la recourante en état de faillite dès le même jour. Ainsi, dès cette date, et dès lors qu'il ne s'agit pas d'un cas d'urgence, la suspension est intervenue ex lege. Ainsi, la Commission aurait dû constater cette suspension, ce qu'elle n'a pas fait, alors qu'elle avait été avisée, à l'audience, de cet état de fait. La Commission ne pouvait dès lors rayer la cause du rôle, alors même que la procédure était suspendue. Le recours se révèle dès lors fondé, de sorte que la décision de la Commission sera annulée. La cause sera renvoyée à la Commission, pour qu'elle rende une décision de suspension.

E. 3

A 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). * * * * *

- 6/6 -

C/13528/2025 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 20 octobre 2025 par A_____ SARL contre la décision DCBL/1103/2025 rendue le 19 septembre 2025 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/13528/2025. Au fond : Annule cette décision. Renvoie la cause à la Commission pour qu'elle rende une décision de suspension, dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les

parties de toutes autres conclusions de recours. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.