



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13222/2025

ACJC/1649/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 20 NOVEMBRE 2025

Entre

A _____ SA, sise _____ [GE], recourante pour déni de justice à l'encontre du Tribunal des baux et loyers,

Et

- 1) **CAISSE DE PREVOYANCE B** _____, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Boris LCHAT, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8,
- 2) **C** _____, sis _____ [GE], autre intimé, représenté par Me Tobias ZELLWEGER, avocat, rue de Hesse 16, case postale 1970, 1211 Genève 1,
- 3) **FONDATION D** _____, sise _____ [GE], autre intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 novembre 2025

Attendu **EN FAIT** que la Caisse de prévoyance B_____ (B_____) est propriétaire de la parcelle sise no. _____, rue 1 _____, [code postal] E_____ [GE];

Qu'en vertu d'une Convention de mise à disposition à titre précaire datée du 10 juin 2022, une surface extérieure de 4'460 m² a été mise à disposition de la société A_____ SA, pour une durée de deux ans échéant au 30 juin 2024;

Que cette Convention a été complétée par deux avenants, datés des 17 janvier et 17 août 2023;

Que les parties à la Convention ont signé un accord quant aux modalités d'échéance de la mise à disposition de la surface susmentionnée, lequel a été entériné par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers lors de l'audience du 20 janvier 2025;

Que selon le procès-verbal de conciliation ACCBL/84/2025 du 20 janvier 2025 (cause C/2_____/2024) il a été donné acte à la CAISSE DE PREVOYANCE B_____ de ce qu'elle mettait à disposition de A_____ SA la surface précitée sise no. _____ rue 1_____, [code postal] E_____ [GE] jusqu'au 31 mai 2025, de manière gratuite entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 mai 2025 (ch. 1 et 2); que A_____ SA s'engageait pour sa part à restituer ladite surface au plus tard le 31 mai 2025 (ch. 3); que la CAISSE DE PREVOYANCE B_____ était autorisée à solliciter dès le 1^{er} juin 2025 l'assistance de la force publique pour obtenir la restitution intégrale de la surface susvisée (ch. 5);

Qu'en date du 2 juin 2025, A_____ SA a déposé au greffe universel une "*requête en annulation d'un accord judiciaire*" dans le cadre de laquelle elle a conclu en substance :

- à "*la suspension immédiate des effets de l'accord signé sans mandat exprès, afin d'empêcher toute exécution forcée avant instruction complète du dossier*",
- à "*l'annulation de l'accord judiciaire, pour absence de mandat exprès, dol manifeste et vice du consentement, conformément aux articles 8 et 12 LLCA, 23 à 28 CO, et à la jurisprudence fédérale*" ainsi que
- à "*l'ouverture d'une instruction contre X, afin d'identifier les entités bénéficiaires de la parcelle restante, leur date réelle d'attribution, et la chaîne de décisions institutionnelles n'ayant fait l'objet d'aucune publication ou consultation*";

Qu'elle a précisé que l'action visait à faire constater la nullité de l'accord entériné par la Commission de conciliation en raison de vices graves;

Qu'à teneur de cette requête, les "parties adverses" étaient la Caisse de prévoyance B_____ (B_____), la Fondation D_____ (D_____), les C_____ (C_____) et X (pour les entités appelées à occuper les 7'000 m² restants du terrain);

Que par "*requête complémentaire – demande de mesures provisionnelles*" formée le 5 juin 2025 par-devant le Tribunal civil A____ SA a conclu à ce que le Tribunal ordonne en urgence la suspension provisoire de l'exécution de son évacuation jusqu'à droit jugé sur la validité de l'accord contesté;

Que par ordonnance du 6 juin 2025, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la requête sur mesures superprovisionnelles;

Que par ordonnance du 11 juin 2025, le Tribunal a invité la CAISSE DE PREVOYANCE B____, la Fondation D____ (D____), et les C____ (C____) à se déterminer par écrit sur la requête de mesures provisionnelles, et ordonné la comparution des parties à une audience devant se tenir le 21 juillet 2025;

Que le 11 juin 2025, A____ SA a déposé au greffe du Tribunal des baux et loyers une "*Demande formelle d'accès à l'information*" dirigée à l'encontre de la Fondation D____ (D____) et entités associées;

Que par courrier du 23 juin 2025, le conseil de la CAISSE DE PREVOYANCE B____ a relevé que l'accord entériné le 20 janvier 2025 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ACCBL/84/2025 du 20 janvier 2025) avait été exécuté, ce que confirmait une facture n° 3____ du 26 juin 2025 de [l'étude] F____, huissier judiciaire, d'un montant de 4'140 fr. 25 TTC, relative à l'évacuation de A____ SA de la parcelle occupée;

Que le 25 juin 2025, A____ SA a sollicité le report de l'audience fixée le 21 juillet 2025;

Que le 2 juillet 2025, A____ SA a déposé des "*Observations formelles sur la lettre de la CAISSE DE PREVOYANCE B____ du 23 juin 2025 – Compétence du Tribunal civil – nullité procédurale anticipée*"; que la FONDATION D____ s'est déterminée le 9 juillet 2025, et que A____ a encore déposé le 11 juillet 2025 une "*Note de synthèse – Élément complémentaire à la requête du 2 juin 2025*";

Que le 11 juillet 2025, la CAISSE DE PREVOYANCE B____ a déposé une "*Réponse et requête reconventionnelle*", réclamant à A____ SA l'ensemble des frais relatifs à son évacuation par la force publique, d'un montant total de 6'389 fr. 35;

Que A____ SA a déposé différentes déterminations et pièces au greffe du Tribunal le 14 juillet 2025, soit d'une part des écritures intitulées "*Dépôt officiel – élément complémentaire à la requête du 2 juin 2025*", d'autre part une "*Pièce complémentaire 50 – Analyse juridique du refus opposé par la FONDATION D____ – LIPAD*", et enfin des pièces complémentaires, ces documents étant destinés à remplacer les déterminations du 11 juillet 2025;

Que par ordonnance du 16 juillet 2025, le Tribunal des baux et loyers a notamment fixé à A_____ SA un délai au 15 août 2025 pour clarifier et préciser les conclusions respectivement prises à l'encontre de chacune des parties citées et annulé l'audience appointée le 21 juillet 2025;

Que par déterminations du 30 juillet 2025, la CAISSE DE PREVOYANCE B_____ a sollicité qu'un délai soit imparti à A_____ SA pour déposer des documents purgés de tout propos inconvenant, et conclu à ce qu'il soit dit qu'à défaut les actes concernés ne seraient pas pris en considération;

Que par ordonnance du 6 août 2025, le Tribunal a invité A_____ SA à se déterminer sur ce courrier du 30 juillet 2025;

Que le 15 août 2025, A_____ SA a déposé des écritures intitulées respectivement "*Incompétence absolue, preuve matérielle, demande de justification et mise en demeure*", "*Dossier principal – Partie I, Refus injustifié, dol coordonné et verrou institutionnel, et Dossier complémentaire – Partie II, Réponse à la requête du 11 juillet 2025 – Fiction contractuelle, pièces inopposables, défense irrecevable*;

Que le 28 août 2025, elle a adressé au Tribunal différentes conclusions, à savoir "*Requête en constatation de compétence, nullité, récusation et suspension; Proposition de solution pragmatique et protectrice de l'intérêt public et institutionnel; Demande d'indemnité complémentaire mensuelle – aggravation du préjudice et Contestation de compétence – nullité du courrier du 18 août 2025*".

Que la CAISSE DE PREVOYANCE B_____ et les C_____ se sont déterminés sur les différentes écritures de A_____ SA;

Que par acte du 28 août 2025, A_____ SA a formé un recours auprès de la Cour de céans « *pour déni de justice, violation du juge naturel, demande d'effet suspensif et d'ordonnance sur la compétence* », concluant à ce que soit constaté « *le déni de justice et la violation du juge naturel résultant de l'intervention du Tribunal des baux et loyers sans décision formelle et motivée de transfert; que la compétence civile est exclusive et définitive (...)* »; à ce que « *soit ordonné l'effet suspensif immédiat, interdisant toute activité ou jugement du TBL jusqu'à droit jugé sur la compétence; soit suspendue toute activité et tout jugement du TBL dans la cause C/13222/2025 jusqu'à décision définitive; soit constaté la nullité ab initio et l'inopposabilité de tout acte du TBL accompli sans base légale (art. 63 CPC, ATF 138 I 154), et à ce qu'il soit statué sur frais et dépens selon droit* »;

Que par réponse du 8 septembre 2025, la CAISSE DE PREVOYANCE B_____ a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet;

Que la FONDATION D_____ s'en est rapportée à justice quant à l'issue de recours par courrier du 9 septembre 2025;

Que le 9 septembre 2025, la Présidente du Tribunal des baux et loyers a relevé que la recevabilité du recours était douteuse en l'absence d'une décision sujette à recours; qu'une audience avait été fixée le 6 octobre 2025, de sorte que le grief tiré du déni de justice était infondé;

Que, le 10 septembre 2025, les C _____ ont conclu à l'irrecevabilité respectivement au rejet du recours, sous suite de frais et dépens;

Que par ordonnance JTBL/956/2025 du 23 septembre 2025, le Tribunal, statuant sur mesures provisionnelles, s'est déclaré compétent *ratione materiae* pour connaître de la requête de mesures provisionnelles des 2 et 5 juin 2025 tendant à empêcher l'évacuation de A _____ SA de la parcelle sise no. _____, rue 1 _____, [code postal] E _____ [GE], propriété de la Caisse de prévoyance B _____ (B _____) (ch. 1 du dispositif), a rejeté ladite requête (ch. 2), a débouté la Caisse de prévoyance B _____ (B _____) de ses conclusions en paiement à l'encontre de A _____ SA (ch. 3), a transmis pour raison de compétence l'action en annulation de la transaction ACCBL/84/2025 du 20 janvier 2025 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ch. 4), a déclaré irrecevables les conclusions basées sur la LIPAD à l'encontre de la FONDATION D _____ et entités associées, faute de compétence à raison de la matière du Tribunal (ch. 5), dit qu'il ne pouvait être entré en matière sur les écritures et conclusions, prises à l'encontre de la CAISSE DE PREVOYANCE B _____, la FONDATION D _____, les C _____, Me G _____ ou autres, [en listant celles-ci] (ch. 6), a annulé l'audience fixée au lundi 6 octobre 2025, qui n'avait plus d'objet (ch. 7) a invité A _____ SA à commettre un représentant en vue du dépôt conforme aux exigences du Code de procédure civile d'éventuelles conclusions ultérieures (ch. 8), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 9), a condamné les parties en tant que de besoin à respecter le jugement (ch. 10), et a dit que la procédure était gratuite (ch. 10);

Considérant, **EN DROIT**, que selon l'art. 319 CPC le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (let. a), les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance (...) (let. b), ou le retard injustifié du tribunal (let. c);

Que le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision (art. 321 al. 2 CPC), pour les décisions prises en procédure sommaire; que le recours pour retard injustifié peut être formé en tout temps (art. 321 al. 4 CPC);

Qu'il incombe au recourant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée; que pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer à une écriture antérieure, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée; que sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la

décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5D_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.4.1);

Que l'acte de recours doit, en outre, contenir des conclusions formulées de telle sorte qu'en cas d'admission de la demande, elles puissent être reprises dans le jugement sans modification (arrêt du Tribunal fédéral 5A_663/2011 du 8 décembre 2011 consid. 4.3 et 4.5);

Que si la procédure prend fin sans décision au fond pour d'autres raisons, elle est rayée du rôle par décision du tribunal (art. 242 CPC);

Qu'en l'espèce, le recours du 28 août 2025 pour déni de justice est devenu sans objet, ce qui sera constaté, sans qu'il soit nécessaire d'examiner plus avant s'il était recevable ou fondé, le Tribunal ayant rendu une ordonnance le 23 septembre 2025, dans laquelle il a statué tant sur mesures provisionnelles que sur les autres griefs soulevés par la recourante dans ses nombreuses écritures; qu'en tout état le Tribunal a instruit la cause sans déssemparer, de sorte qu'il ne saurait lui être reproché un déni de justice;

Que les autres griefs soulevés dans le recours ne sont dirigés contre aucune décision; que la motivation de ces différents griefs est prolix et difficilement compréhensible; que les conclusions prises ne répondent pas non plus aux exigences de forme prévues par la loi; qu'en tout état, dans son ordonnance du 23 septembre 2025, le Tribunal a traité la plupart de ces griefs;

Qu'ainsi, le recours est irrecevable;

Que la procédure est gratuite.

* * * * *

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

Constate que le recours déposé le 28 août 2025 par A_____ SA pour déni de justice dans la cause C/13222/2025 pendante devant le Tribunal des baux et loyers est sans objet.

Déclare le recours irrecevable pour le surplus.

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, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maité 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.