

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14429/2013

ACJC/1563/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 17 DECEMBRE 2014

Entre

A_____, c/o FIDUCIAIRE B_____ sise _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 décembre 2013, comparant par Me Bernard Lachenal, avocat, 65, rue E_____, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

C_____ AG, sise _____ Winterthur, intimée, comparant par Me Pierre Gabus, avocat, 46, boulevard des Tranchées, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.12.2014.

EN FAIT

- A.** Par requête déposée auprès du greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 20 juin 2013, dirigée contre A_____, C_____ AG a conclu à ce que sa partie adverse soit condamnée à évacuer de ses biens et de tous tiers les locaux commerciaux sis, rue D_____ et, rue E_____, à ce qu'il soit ordonné à la force publique de procéder à l'expulsion d'A_____ et de tout employé ou tiers qui se trouverait dans les locaux, ainsi qu'à l'évacuation des meubles meublants, à ce que sa partie adverse soit en outre condamnée au paiement de la somme de 888'200 fr. à titre d'indemnités pour occupation des locaux, ce montant portant intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2013 (date moyenne).
- B.** La requête a été enregistrée sous deux numéros de cause différents par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, soit l'un pour les locaux sis, rue D_____ (C/14433/2013) et l'autre pour les locaux contigus sis, rue E_____ (C/14429/2013).
- C.** Les deux requêtes ont été déclarées non conciliées lors de l'audience du 23 septembre 2013. Elles ont été introduites par C_____ AG le surlendemain auprès du Tribunal des baux et loyers. Dans ce cadre, celle-ci a sollicité leur jonction, au motif qu'il s'agissait du même complexe de faits.
- D.** Par ordonnance du 11 octobre 2013, le Tribunal des baux et loyers a transmis les requêtes à A_____ et ordonné la jonction des deux causes sous le numéro C/14429/2013, en procédure simplifiée.
- Il n'a pas été formé de recours contre cette décision.
- E.** Par mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 22 novembre 2013, A_____ a conclu, sur demande principale, à ce qu'il soit constaté que la requête en évacuation de sa partie adverse était devenue sans objet, en raison du fait qu'elle avait déjà renoncé à l'usage des locaux litigieux, et ce même si elle n'avait pas été en mesure de récupérer son mobilier, et à ce que C_____ AG soit déboutée de sa demande en paiement, avec suite de dépens. Sur demande reconventionnelle, elle a conclu, également avec suite de dépens, à ce que C_____ AG soit condamnée à lui verser une indemnité de 1'915'563 fr. pour les travaux effectués par elle dans les locaux litigieux, sous réserve d'amplification, et pour d'autres frais engagés par elle. Elle a également conclu à la libération des garanties bancaires en sa faveur.
- F.** Par jugement du 2 décembre 2013, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers, composé de sa seule présidente, a transmis à C_____ AG la réponse et demande reconventionnelle d'A_____ (ch. 1 du

dispositif), a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle susmentionnée (ch. 2) et a cité les parties aux débats (ch. 3).

En substance, le Tribunal a retenu que la demande reconventionnelle formée par A_____ SA devait être soumise à la procédure ordinaire, contrairement à la demande principale, qui devait être soumise à la procédure simplifiée. Faute pour la demande reconventionnelle d'être soumise au même type de procédure que la demande principale, elle devait dès lors être déclarée irrecevable.

- G.** Par acte déposé le 20 janvier 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre "le ch. 2 du jugement du Tribunal des baux et loyers JTBL/1274/2013 du 2 décembre 2013 et, accessoirement, contre l'ordonnance du Tribunal des baux et loyers du 11 octobre 2013, en tant qu'elle ordonne que les deux procédures [...] soient traitées en procédure simplifiée". Elle conclut, principalement, à l'annulation de l'ordonnance du Tribunal des baux et loyers du 11 octobre 2013 en tant que la cause C/14429/2013 sera traitée en procédure simplifiée, à ce qu'il soit constaté que la cause C/14429/2013 est soumise à la procédure ordinaire et à ce que sa demande reconventionnelle soit déclarée recevable. Subsidiairement, elle conclut à ce que la disjonction des conclusions en évacuation et en paiement soit ordonnée, à ce qu'il soit constaté que les conclusions en évacuation formées par C_____ AG doivent être soumises à la procédure simplifiée, tandis que celles en paiement doivent être soumises à la procédure ordinaire, de même que ses propres conclusions reconventionnelles, qui devraient dès lors être déclarées recevables. Plus subsidiairement, elle conclut à l'annulation du jugement du 2 décembre 2013 et au renvoi de la cause aux premiers juges.

Elle a requis le bénéfice de l'effet suspensif.

Par arrêt du 6 février 2014, la Cour de céans a constaté que la demande de suspension du caractère exécutoire attaché au jugement du 2 décembre 2013 était sans objet et a déclaré irrecevable, pour cause de tardiveté, le recours formé contre l'ordonnance rendue le 11 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers (à savoir les conclusions principales de l'appelante en annulation de ladite ordonnance, en tant qu'elle ordonne la jonction des causes C/14429/2013 et C/14433/2013 sous C/14429/2013, en procédure simplifiée).

- H.** Dans sa réponse du 4 mars 2014, C_____ AG conclut principalement à l'irrecevabilité de l'appel interjeté contre le chiffre 2 du jugement du 2 décembre 2013, pour défaut de motivation, avec suite de frais et dépens, et subsidiairement à son rejet, estimant la décision attaquée bien fondée.

Par réplique du 26 mars 2014, A_____ a modifié partiellement ses conclusions principales en demandant à la Cour de constater que l'ordonnance du Tribunal des baux et loyers du 11 octobre 2013 ordonne la jonction des deux procédures

C/14429/2013 et C/14433/2013 sous le numéro de cause C/14429/2013, plutôt que de solliciter l'annulation de ladite ordonnance, persistant au surplus dans ses conclusions.

- I. C_____ AG a dupliqué en date du 14 avril 2014, en persistant dans ses conclusions.
- J. Les parties ont été avisées le même jour de la mise en délibération de la cause.

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). 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 1.1).

En l'espèce, s'agissant du jugement du Tribunal des baux et loyers du 2 décembre 2013, la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel, pour ce qui concerne les conclusions prises à l'encontre du jugement précité, a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi en particulier s'agissant de la motivation (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

Les conclusions qui ont trait à l'ordonnance du Tribunal des baux et loyers du 11 octobre 2013 ont déjà été déclarées irrecevables, par arrêt du 6 février 2014. Il n'y a pas lieu d'y revenir, pas plus que sur la nouvelle conclusion de l'appelante, prise dans le cadre de sa réplique, qui ne fait que se substituer à celle du même ordre traitée dans l'arrêt précité, et qui n'est ainsi pas davantage recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

- 2. La décision attaquée a été rendue par le Tribunal composé de sa seule présidente.

2.1 A teneur de l'art. 30 al. 1 Cst., qui a la même portée que l'art. 6 § 1 CEDH, toute personne, dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire, a droit à ce que sa cause soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial. Cette disposition constitutionnelle interdit les tribunaux d'exception et la mise en œuvre de juges ad hoc ou ad personam; elle impose des exigences minimales en procédure cantonale et requiert une organisation

judiciaire ainsi qu'une procédure déterminées par un texte légal (ATF 129 V 335 consid. 1.3.1 p. 338 et les références); que ces principes s'appliquent aussi aux juges suppléants et laïcs (arrêts du Tribunal fédéral 8C_470/2012 du 29 mai 2013 consid. 3; I 688/03 du 15 mars 2004 consid. 2 in SVR 2005 IV n. 32 p. 119 et les références).

Le Tribunal fédéral, et partant la Cour de céans, examine d'office les conditions formelles de validité et de régularité de la procédure de première instance (ATF 135 V 124 consid. 3.1 p. 127; 132 V 93 consid. 1.2 p. 95 et les références; cf. aussi MEYER/DORMANN in Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, 2^{ème} éd. 2011, n. 8 ad art. 106 LTF), parmi lesquelles figure la composition - régulière ou pas - du tribunal qui a statué (ATF 129 V 335 consid. 1.2 p. 337; arrêts du Tribunal fédéral 9C_683/2012 du 27 mai 2013; 9C_836/2012 du 15 mai 2013).

Le Tribunal fédéral a admis de façon constante que la composition irrégulière d'une autorité constitue une cause d'annulabilité du jugement qui a été rendu (ATF 136 I 207 consid. 5.6 p. 218 ss.; arrêts du Tribunal fédéral 9C_683/2012 du 27 mai 2013; 9C_836/2012 du 15 mai 2013; I 688/03 précité consid. 3).

L'art. 236 CPC prévoit que lorsque la cause est en état d'être jugée, le tribunal met fin au procès par une décision d'irrecevabilité ou par une décision au fond (al. 1). Le tribunal statue à la majorité (al. 2).

Selon la jurisprudence, les juges assesseurs sont des magistrats de l'ordre judiciaire à teneur de l'organisation cantonale (ATF 130 I 106; art. 5 et 88 LOJ-RSGE E 2 05).

Le Tribunal des baux et loyers siège dans la composition d'un juge, qui le préside, d'un juge assesseur représentant les groupements de locataire et d'un juge assesseur représentant les bailleurs (art. 88 LOJ).

2.2 En l'espèce, la présidente du Tribunal des baux et loyers, siégeant sans assesseurs, a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle formée par l'appelante, décision qui constitue, comme retenu ci-avant, un jugement définitif.

Il s'ensuit que le Tribunal des baux et loyers a statué dans une composition irrégulière pour rendre une décision d'irrecevabilité, alors que la loi imposait que cette autorité siège avec assesseurs paritaires sous la présidence d'un juge de carrière, et rende sa décision, cas échéant, à la majorité. Partant, il a violé la garantie constitutionnelle de l'art. 30 al. 1 Cst.

Ce vice entraîne l'annulation du jugement et le renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il statue à nouveau dans une composition conforme à la loi.

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 20 janvier 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1374/2013 rendu le 2 décembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14429/2013-5-OSD.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indications 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 à 15'000 fr.