REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18358/2019 **ACJC/270/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 MARS 2021

Entre

A_____ SARL, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 juillet 2020, comparant en personne,

et

B_____, [caisse de pensions] sise _____, intimée, représentée par [la régie immobilière] C_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.03.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/522/2020 du 24 juillet 2020, notifié aux parties le 27 juillet 2020, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête formée le 26 mars 2020 par A_____ SARL à l'encontre de B_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. **a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 18 août 2020, A_____ SARL appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Principalement, elle conclut à ce que sa requête en contestation de loyer (*recte :* de congé) du 26 mars 2020 soit déclarée recevable et à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision.

Subsidiairement, elle conclut à l'admission de sa requête en contestation de loyer (*recte :* de congé) du 26 mars 2020.

Plus subsidiairement, elle sollicite la suspension de la procédure d'appel jusqu'à droit jugé sur la requête en contestation et en prolongation de loyer (*recte :* en contestation de congé et en prolongation de bail) réintroduite par ses soins devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 12 août 2019.

En sus des pièces produites devant le Tribunal, A_____ SARL produit à l'appui de son appel une requête en contestation de résiliation et en prolongation de bail datée du 12 août 2019 et divers actes de procédure établis postérieurement à la saisine du Tribunal.

b. A titre préalable, A_____ SARL a sollicité l'octroi de l'effet suspensif, ce à quoi B_____ s'est opposée.

c. Dans sa réponse, B_____ conclut à l'irrecevabilité de l'appel et au déboutement de l'appelante de toute autre conclusion.

Elle produit un bordereau de pièces non soumises au Tribunal.

d. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

e. Par courrier du 2 novembre 2020, A_____ SARL a requis la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans un autre procès, ce à quoi B_____ s'est opposée.

Par arrêt du 1er décembre 2020, la Chambre des baux et loyers a rejeté cette requête.

f. Les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par plis du greffe du 2 décembre 2020.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Par contrat du 1er janvier 2012 et trois avenants successifs, A_____ SARL, D_____ et E_____ ont pris à bail auprès de B_____ cent trente-quatre places de parking situées au sous-sol d'un complexe immobilier sis à F_____ (GE), pour un loyer mensuel de 14'740 fr.

b. Par avis officiels de résiliation adressés aux locataires le 11 juillet 2019, B_____ a déclaré résilier le bail avec effet au 31 août 2019, pour défaut de paiement de loyer.

c. Par acte du 13 août 2019, A_____ SARL a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation de congé dirigée contre B_____.

d. Les parties ont été convoquées à une audience de conciliation qui s'est tenue le 27 février 2020.

La tentative de conciliation a échoué et la Commission a délivré à A_____ SARL l'autorisation de procéder. Cette autorisation se référait aux "*conclusions ci-jointes prises par la partie demanderesse dans sa requête de conciliation*".

e. Le 26 mars 2020, A_____ SARL a déposé au greffe du Tribunal des baux et loyers une action en contestation de congé dirigée contre B_____.

A l'appui de sa demande, A_____ SARL a produit un bordereau de pièces contenant notamment l'autorisation de cité délivrée le 27 février précédent (pièce 18 req.), mais non le formulaire de requête soumis à la Commission de conciliation.

f. Par ordonnance du 14 avril 2020, notifiée à A_____ SARL le 20 avril 2020, le Tribunal a imparti à celle-ci un délai au 29 mai 2020 pour "*procéder au sens des considérants*" et énoncé qu'à défaut, la demande ne serait pas prise en considération.

Les considérants de cette ordonnance indiquaient que les conclusions soumises à la Commission des baux et loyers n'étaient pas annexées à la demande et qu'en application de l'article 132 du Code de procédure civile, un délai devait être octroyé à la partie demanderesse "*pour rectifier, respectivement compléter et clarifier sa demande*".

g. A_____ SARL n'a pas donné suite à cette injonction.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que la demande devait contenir l'autorisation de procéder, sous peine d'irrecevabilité, afin que le Tribunal puisse connaître les conclusions prises devant l'autorité de conciliation. En l'espèce, la requête n'était accompagnée ni de l'autorisation de procéder, ni des conclusions prises en conciliation, et A_____ SARL n'avait pas rectifié ce vice de forme, nonobstant l'octroi d'un délai à cette fin. Partant, la demande devait être déclarée irrecevable.

EN DROIT

1. **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné (ATF 137 III 389 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_485/2018 du 8 avril 2019 consid. 5).

En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 14'470 fr., de sorte que la valeur litigieuse est nécessairement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Interjeté contre une décision finale de première instance, dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi, l'appel est de ces points de vue recevable (art. 130, 131, 142, 145 al. 1 let. b, 308 al. 2 et 311 CPC).

L'intimée, qui conclut à l'irrecevabilité de l'appel, ne soulève aucun grief à ce sujet. Dans sa motivation, elle déclare seulement s'en rapporter à justice sur cette question, sans autre explication. S'il est vrai que la Cour examine d'office les questions de recevabilité (art. 60 CPC), les seules erreurs de plume contenue dans les conclusions de l'appelante, manifestes et aisément corrigibles, ne saurait en l'espèce entraîner à elle seule l'irrecevabilité de l'appel, sous peine de formalisme excessif.

Par conséquent, l'appel sera déclaré recevable.

1.3 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

La procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 142 III 402 consid. 2.5.4).

1.4 L'appel entraînant de plein droit la suspension des effets du jugement entrepris (art. 315 al. 1 CPC), les conclusions préalables de l'appelante tendant à l'octroi de l'effet suspensif sont dénuées d'objet et il n'y a pas lieu d'y donner suite.

2. **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte au stade de l'appel que s'ils sont produits sans retard (let. a) et ne pouvaient l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Les faits et moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 3 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelante produit à l'appui de son appel sa requête originale du 12 août 2019, qu'elle n'a pas produite devant le Tribunal. La recevabilité de cette pièce à ce stade peut demeurer indécise, vu les motifs qui vont suivre.

Il en va de même de la recevabilité des pièces produites devant la Cour par l'intimée, qui n'a pas eu l'occasion de se déterminer devant le Tribunal.

3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir déclaré sa demande irrecevable au motif qu'elle n'aurait produit devant lui ni ses conclusions soumises à l'autorité de conciliation, ni l'autorisation de procéder. Elle soutient notamment que le premier juge a fait preuve de formalisme excessif.

3.1 En procédure ordinaire comme en procédure simplifiée, la loi prévoit que la demande contient les conclusions des parties (art. 221 al. 1 let. b, art. 244 al. 1 let. b CPC) et que sont jointes à la demande, le cas échéant, l'autorisation de procéder ou la déclaration de renonciation à la procédure de conciliation (art. 221 al. 2 let. b, art. 244 al. 3 let. b CPC).

En vertu de l'art. 209 al. 2 CPC, l'autorisation de procéder contient notamment les conclusions du demandeur, la description de l'objet du litige et les conclusions reconventionnelles éventuelles (let. b).

Les conclusions formulées dans la demande doivent correspondre à celles mentionnées dans l'autorisation de procéder, dès lors qu'une éventuelle modification est soumise aux exigences posées par l'art. 227 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1; HEINZMANN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 15 ad art. 221 CPC)

3.1.1 L'existence d'une autorisation de procéder valable, délivrée par l'autorité de conciliation, est une condition de recevabilité de la demande (cf. art. 59 CPC) que le Tribunal doit examiner d'office en vertu de l'art. 60 CPC (ATF 140 III 227

consid. 3.2). Le tribunal doit impartir au demandeur un délai pour corriger le vice si l'autorisation de procéder n'a pas été annexée (art. 132 al. 1 CPC; HEINZMANN, op. cit., n. 30 ad art. 221 CPC).

Une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit (art. 147 al. 1 CPC); le tribunal rend les parties attentives aux conséquences du défaut (al. 3). Une simple mention de la disposition spéciale applicable ne suffit pas; l'attention des parties doit être attirée sur les conséquences concrètes de l'omission, en particulier lorsque celles-ci ne sont pas assistées d'un avocat (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_381/2018 du 7 juin 2019 consid. 2.2 à 2.4 et les références citées).

3.1.2 Le formalisme excessif est un aspect particulier du déni de justice prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. Il est réalisé lorsque la stricte application des règles procédurales ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi et empêche ou complique de manière inadmissible l'accès aux tribunaux. De l'interdiction du formalisme excessif découle notamment le devoir du tribunal d'accorder aux parties un délai pour la rectification d'autres vices que ceux énoncés à titre exemplatif par l'art. 132 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 3.2 et les références citées).

3.2 En l'espèce, l'appelante a bien soumis au Tribunal l'autorisation de procéder dans son bordereau de pièces (pièce 18 req.), contrairement à ce que celui-ci a retenu par erreur. Cette autorisation ne mentionnait pas expressément les conclusions soumises par l'appelante à l'autorité de conciliation, mais indiquait que celles-ci étaient jointes à l'autorisation de procéder elle-même. S'il n'y a pas lieu de remettre en cause ce procédé, sous peine de formalisme excessif, force est de constater qu'en l'espèce, il n'est pas établi que la Commission de conciliation ait effectivement joint les conclusions de la partie requérante à l'autorisation de procéder, par exemple en agrafant le formulaire de requête à ladite autorisation. Le fait que l'appelante ait ensuite joint à sa demande au fond l'autorisation de procéder, mais non sa requête originale, laisse présumer que tel n'était pas le cas. Or, on ne saurait reprocher à celle-ci, qui comparaît en personne, de ne pas avoir spontanément remédié au manquement susvisé en joignant sa requête originale à l'autorisation de procéder.

Le Tribunal a certes imparti à l'appelante un délai pour rectifier le vice de forme constaté, conformément aux dispositions et principes rappelés ci-dessus. En l'occurrence, l'injonction faite à l'appelante de "*procéder au sens des considérants*" n'était cependant pas suffisamment explicite, compte tenu du fait que l'appelante comparaissait sans l'assistance d'un avocat et que les considérants de l'ordonnance concernée énonçaient qu'un délai lui serait octroyé "*pour rectifier, respectivement compléter et clarifier sa demande*" en application de l'art. 132 CPC. S'il était également mentionné que les conclusions soumises à la

Commission de conciliation n'étaient pas annexées à la demande, il n'était pas nécessairement aisé pour l'appelante d'en déduire qu'il s'agissait là de la rectification, du complément ou de la clarification à opérer. Ceci suffit à expliquer que l'appelante n'ait pas déféré à l'injonction susvisée dans le délai imparti. Le fait qu'elle ait produit sa requête originale avec son appel tend également à démontrer que l'appelante n'a compris le manquement qui lui était reproché qu'à la lecture du jugement entrepris, qui était davantage explicite sur ce point.

Dans ces conditions, il paraît formellement excessif de faire supporter à l'appelante, en déclarant sa demande irrecevable, les conséquences du fait que ses conclusions initiales n'ont pas été jointes à l'autorisation de procéder et qu'elle n'ait pas nécessairement été en mesure de saisir l'omission en résultant suite à l'introduction de sa demande.

Par conséquent, le jugement entrepris sera annulé et la cause sera retournée au Tribunal pour instruction et nouvelle décision, laquelle devra admettre la recevabilité de la demande.

4. 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 18 août 2020 par A_____ SARL contre le jugement JTBL/522/2020 rendu le 24 juillet 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18358/2019.

Au fond :

Annule le jugement.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Elodie SKOULIKAS, Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

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. cf. consid. 1.1.