



POUVOIR JUDICIAIRE

C/2312/2019

ACJC/1472/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 19 OCTOBRE 2020**

Entre

**A\_\_\_\_\_ SA**, sise \_\_\_\_\_, recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 25 mai 2020, comparant par Me Hrant HOVAGEMIAN, avocat, boulevard du Théâtre 3bis, case postale 5740, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B\_\_\_\_\_ LTD**, sise \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Romain FELIX et Me Tiffany WILLEMETZ, avocats, rue de Saint-Léger 2, 1205 Genève, en l'étude desquels elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.10.2020.

---

## **EN FAIT**

**A. a.** La société B\_\_\_\_\_ LTD est inscrite au Registre du commerce de Genève en tant que succursale de la société H\_\_\_\_\_ LTD, sise à C\_\_\_\_\_, aux Iles Caïmans.

D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ont chacun le pouvoir de signer collectivement à deux pour représenter cette succursale.

**b.a** Le 14 novembre 2016, "B\_\_\_\_\_ LTD", en tant que bailleur, et A\_\_\_\_\_ SA, en tant que locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'une arcade commerciale située au rez-de-chaussée [de l'hôtel] G\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ [adresse], à Genève.

Le bail débutait le 15 novembre 2016 et était conclu pour une durée déterminée jusqu'au 31 décembre 2017.

Le loyer convenu, hors TVA, était de 22'453 fr. 65 du 15 au 30 novembre 2016, de 33'101 fr. 85 du 1<sup>er</sup> au 31 décembre 2016 et de 29'166 fr. 70 par mois du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017.

**b.b** Egalement le 14 novembre 2016, les parties ont conclu un autre contrat de bail portant sur la location d'une vitrine située à l'extérieur de l'Hôtel G\_\_\_\_\_.

Le bail était conclu pour une durée d'un an, du 1<sup>er</sup> décembre 2016 au 31 décembre 2017, et renouvelable tacitement pour une période de douze mois, sauf résiliation trois mois avant le 31 décembre 2018.

Le loyer a été fixé à 50'000 fr. par an, hors TVA.

**c.** Un nouveau bail pour l'arcade précitée a été conclu entre les parties le 12 décembre 2017, pour une durée déterminée d'un an, à savoir du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018. Le loyer hors TVA était de 29'166 fr. 70 par mois.

**d.** Le 1<sup>er</sup> février 2019, H\_\_\_\_\_ LTD, représentée par sa succursale B\_\_\_\_\_ LTD, a déposé aux fins de conciliation, à l'encontre de A\_\_\_\_\_ SA, une action tendant principalement à ce que le Tribunal des baux et loyers constate que le contrat du bail du 12 décembre 2017 portant sur l'arcade avait pris fin le 31 décembre 2018, que le contrat du 14 novembre 2016 portant sur la vitrine avait pris fin le 31 mai 2018, condamne A\_\_\_\_\_ SA à lui verser un montant total de 471'235 fr., intérêts en sus et lui donne acte de ce qu'elle était autorisée à compenser les montants dus par sa partie adverse avec la garantie de loyer en 87'500 fr. versée par cette dernière.

---

Le numéro de cause C/2312/2019 a été attribué à cette demande en tant qu'elle concernait l'action en constatation de droit pour l'arcade et le numéro C/1\_\_\_\_\_/2019 en tant qu'elle concernait l'action en constatation de droit pour la vitrine.

**e.** Une audience de conciliation a été convoquée le 3 avril 2019 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Lors de cette audience, la bailleuse était représentée par D\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, qui ont produit une procuration les autorisant à représenter H\_\_\_\_\_ LTD, signée par E\_\_\_\_\_.

La locataire a fait valoir que cette procuration n'était pas valable car E\_\_\_\_\_ était uniquement autorisée à signer collectivement à deux. La signature collective à deux de D\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ne valait que pour les activités de la succursale, alors que la demande émanait de la société mère sise aux Iles Caïman. La bailleuse avait par conséquent fait défaut à l'audience de conciliation.

Il résulte du procès-verbal de l'audience que la Commission de conciliation a délivré l'autorisation de procéder et refusé de statuer sur la question du défaut de la bailleuse, laissant le soin au Tribunal de la trancher.

**f.** La demande a été introduite le 15 mai 2019 par-devant le Tribunal.

**g.** Par ordonnance du 24 juin 2019, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/2312/2019 et C/1\_\_\_\_\_/2019 sous le numéro de cause C/2312/2019 (action en constatation de droit concernant l'arcade et la vitrine) et a fixé à A\_\_\_\_\_ SA un délai au 23 août 2019 pour répondre à la demande.

**h.** Le 9 août 2019, A\_\_\_\_\_ SA a conclu à ce que le Tribunal rapporte son ordonnance du 24 juin 2019 et constate d'emblée l'irrecevabilité de la demande, au besoin après une instruction spécifique liée à cette question. Elle a fait valoir que sa partie adverse n'était pas valablement représentée lors de l'audience de conciliation ce qui entraînait l'invalidité de l'autorisation de procéder et l'irrecevabilité de la demande.

Le 22 août 2019, la locataire a fait savoir au Tribunal qu'elle attendait toujours une réponse à sa requête du 9 août 2019. Elle précisait qu'elle partait du principe que le délai au 23 août 2019 pour répondre à la demande avait été suspendu dans l'attente d'une décision du Tribunal sur cette requête et, qu'en cas de rejet de celle-ci, un nouveau délai lui serait imparti.

**i.** Par ordonnance du 29 août 2019, le Tribunal a fixé à la locataire un nouveau délai au 20 septembre 2019 pour répondre sur le fond.

Cette ordonnance ne comporte aucune motivation.

**j.** Le 11 septembre 2019, la locataire a fait savoir au Tribunal qu'il était urgent que celui-ci statue sur sa requête du 9 août 2019.

**k.** Par ordonnance du 30 septembre 2019, le Tribunal a imparti à la locataire un délai supplémentaire au 15 octobre 2019 pour répondre par écrit et sur le fond à la demande.

Cette ordonnance ne comporte aucun considérant relatif à la demande de limiter la procédure formée par la locataire.

**l.** Le 4 octobre 2019, A\_\_\_\_\_ SA a formé un recours auprès de la Cour de justice pour retard injustifié.

Le 15 octobre 2019, la requête d'effet suspensif formée par A\_\_\_\_\_ SA a été rejetée par la Cour.

Par arrêt du 13 janvier 2020, la Cour de justice a admis le recours et a invité le Tribunal à statuer par une décision motivée sur la requête de limitation de la procédure formée par A\_\_\_\_\_ SA le 9 août 2019.

**m.** Parallèlement à la procédure de recours, A\_\_\_\_\_ SA a déposé, le 18 octobre 2019, un mémoire en réponse à la demande de H\_\_\_\_\_ LTD et a formé une demande reconventionnelle.

Elle a conclu, sur demande principale, à ce que le Tribunal constate la nullité de l'autorisation de procéder délivrée le 3 avril 2019, dise que la demande est irrecevable "faute d'autorisation de procéder valable" et déboute sa partie adverse de toutes ses conclusions. Sur demande reconventionnelle, elle a conclu principalement à ce que H\_\_\_\_\_ LTD soit condamnée à lui payer 87'500 fr. avec intérêts à 5% dès le 22 novembre 2016.

**n.** Le 11 décembre 2019, H\_\_\_\_\_ LTD a conclu à ce que le Tribunal déclare irrecevable la demande reconventionnelle, subsidiairement la rejette.

Cette écriture a été transmise à A\_\_\_\_\_ SA le 14 février 2020.

- B.** **a.** Par ordonnance OTBL/48/2020 du 25 mai 2020, reçue par A\_\_\_\_\_ SA le 26 mai 2020, le Tribunal a rejeté la requête de cette dernière visant à limiter la procédure à la question de la recevabilité de la demande et a cité les parties à comparaître à une audience de débats, précisant qu'une convocation suivrait.

Dans les considérants de cette ordonnance, le Tribunal, se fondant sur les art. 125, 221 et 222 CPC, a retenu qu'il convenait "de procéder aux débats d'instruction de la cause avant de limiter éventuellement la procédure à certaines questions".

**b.** Aucune audience de débats d'instruction n'a été convoquée à ce jour.

c. Par acte expédié à la Cour le 5 juin 2020, et intitulé "recours pour retard injustifié à statuer du Tribunal des baux et loyers sur requête du 9 août 2019" A\_\_\_\_\_ SA a conclu à ce que la Cour "constate le grave déni de justice, les graves violations du droit d'être entendu et la partialité du Tribunal, constate par conséquent la nullité de l'ordonnance OTBL/48/2020, subsidiairement l'annule, ordonne au Tribunal de rendre une décision motivée au sujet de sa requête du 9 août 2019 et lui enjoigne d'attribuer la cause à une autre chambre (...) afin de garantir son droit à un tribunal indépendant".

d. Le 12 juin 2020, H\_\_\_\_\_ LTD a conclu à ce que la Cour déclare irrecevables les conclusions de sa partie adverse relatives à la prétendue partialité du Tribunal et à l'attribution de la cause et rejette, pour le surplus, le recours.

e. Par arrêt du 17 juin 2020, la Cour a rejeté la demande de A\_\_\_\_\_ SA tendant à la suspension du caractère exécutoire de l'ordonnance OTBL/48/2020 du 25 mai 2020.

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

g. Elles ont été informées le 31 août 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

h. Le 17 septembre 2020, le Tribunal a, sur requête de la Cour, déposé des observations. Il a relevé avoir donné suite à l'arrêt de la Cour du 13 janvier 2020 en rendant une ordonnance motivée le 25 mai 2020. Le délai pour rendre cette ordonnance s'expliquait par la nécessité d'attendre le retour des dossiers pour statuer et l'interruption de l'activité du Tribunal durant près de deux mois en raison de la situation sanitaire. Il n'était pas possible de faire avancer cette cause aussi longtemps que le Tribunal n'était pas en possession des dossiers, étant rappelé qu'il devait les transmettre à la Cour à chaque recours. Les questions liées à la recevabilité de la demande seraient abordées lors des débats d'instruction, avant d'ordonner une éventuelle limitation de la procédure à certaines questions. Le Tribunal n'avait pas pu convoquer des débats d'instruction jusqu'à présent faute de disposer du dossier de la cause.

Ces observations ont été transmises aux parties le 17 septembre 2020.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Selon l'art. 319 let. c CPC, le recours est recevable en cas de retard injustifié du Tribunal.

Le recours pour retard injustifié peut être formé en tout temps (art. 321 al. 4 CPC).

Les demandes de récusation visant un juge du Tribunal civil sont tranchées par une délégation de cinq juges du Tribunal civil (art. 50 al. 1 CPC et 13 al. 2 LaCC).

**1.2** En l'espèce, le recours est recevable en tant qu'il vise à faire constater que le Tribunal a commis un déni de justice sous forme de retard injustifié et a violé le droit d'être entendue de la recourante.

Dans la mesure où seul le Tribunal civil est compétent pour trancher des questions de récusation ou d'attribution des causes, le recours est par contre irrecevable en tant qu'il tend à ce que la Cour constate la partialité du Tribunal et enjoigne à celui-ci d'attribuer la cause à une autre chambre.

**2.** La recourante fait valoir que le Tribunal a laissé la cause à l'abandon depuis le 11 novembre 2019, prétextant que les dossiers se trouvaient en mains de la Cour. L'ordonnance finalement rendue le 25 mai 2020 n'était pas suffisamment motivée, ce qui constituait un déni de justice et une violation de son droit d'être entendue. Le Tribunal avait également violé son droit d'être entendue en ne lui transmettant pas la réponse à sa demande reconventionnelle déposée par sa partie adverse.

**2.1** **2.1.1** Le Tribunal conduit le procès; il prend les décisions d'instruction nécessaires à une préparation et à une conduite rapide de la procédure (art. 124 al. 1 CPC).

Selon l'art. 125 let. a CPC, pour simplifier le procès, le Tribunal peut limiter la procédure à des questions ou à des conclusions déterminées.

**2.1.2** Dans une procédure devant les tribunaux ou les instances administratives, toute personne a droit à ce que sa cause soit jugée dans un délai raisonnable (art. 29 al. 1 Cst.). Il y a déni de justice [formel] lorsqu'une autorité refuse expressément de rendre une décision bien qu'elle y soit tenue. Il y a en revanche retard à statuer lorsque l'autorité compétente se montre certes prête à rendre une décision, mais ne la prononce pas dans le délai qui semble raisonnable eu égard à la nature de la cause et à l'ensemble des autres circonstances. Peu importent les motifs auxquels le retard est imputable - par exemple une faute de l'autorité, ou d'autres circonstances; seul est déterminant le fait que l'autorité n'agit pas à temps. La durée raisonnable d'une procédure dépend des circonstances du cas concret, qui doivent être appréciées dans leur ensemble. La difficulté et l'urgence de la cause figurent au premier plan, de même que le comportement des parties et de l'autorité. Il ne peut certes être exigé des autorités et des tribunaux qu'ils se consacrent en permanence à un cas en particulier. La garantie de l'art. 29 al. 1 Cst. n'est dès lors violée que si une cause est retardée plus que de raison et que, prise dans son ensemble, la procédure n'est plus équitable (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_152/2014 du 5 septembre 2014 consid. 2.1 et 2.2).

**2.1.3** Le droit d'être entendu, ancré à l'art. 29 al. 2 Cst. en tant que garantie constitutionnelle minimale, se trouve réglé au niveau légal par l'art. 53 CPC, pour le domaine d'application du CPC. La jurisprudence développée par le Tribunal fédéral en relation avec l'art. 29 al. 2 Cst. doit aussi être prise en compte pour

l'interprétation de cette disposition (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_465/2014 du 20 août 2014 consid. 5.1; 5A\_805/2012 du 11 février 2013 consid. 3.2.3).

Le droit d'être entendu, en tant que droit personnel de participer à la procédure, exige que l'autorité écoute effectivement, puis examine soigneusement et sérieusement, et prenne en compte dans sa décision, les arguments de la personne dont la décision touche la position juridique. Il implique l'obligation, pour l'autorité, de motiver sa décision, afin que son destinataire puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu. Le juge n'a en revanche pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties; il suffit qu'il mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 129 I 232 consid. 3.2, JdT 2004 I 588, SJ 2003 I 513; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_523/2010 du 22 novembre 2010 consid. 5.3; 5A\_598/2012 du 4 décembre 2012 consid. 3.1).

Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3).

Une ordonnance d'instruction qui rejette une requête doit être motivée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_128/2017 du 12 mai 2017 consid. 5.4).

**2.1.4** Le droit d'être entendu est un grief de nature formelle dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa), qu'il convient d'examiner avant tout autre (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; 124 I 49 consid. 1). L'admission du grief conduit au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision (ATF 134 III 379 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5D\_19/2018 du 14 février 2018 consid. 2.2).

**2.2** En l'espèce, contrairement à ce que fait valoir la recourante, l'ordonnance du Tribunal du 25 mai 2020 est suffisamment motivée au regard des exigences légales.

Même si cette motivation est succincte, l'on comprend que le Tribunal entend procéder aux débats d'instruction de la cause avant de prendre une décision sur le point de savoir s'il convient ou non de limiter la procédure à la question de la légitimation active de l'intimée, comme le permet l'art. 125 CPC.

Cette motivation est suffisante pour que la recourante comprenne les motifs ayant guidé le Tribunal et soit à même d'attaquer en connaissance de cause sa décision.

La recourante n'explique au demeurant pas pour quel motif la décision de limiter la procédure ou non ne pourrait pas être prise après les débats d'instruction de la cause. Elle ne formule ainsi aucun grief sur le fond de la décision querellée.

Dans la mesure où le Tribunal est chargé de conduire le procès, cette manière de procéder est admissible.

Le recours est par conséquent infondé dans la mesure où la recourante se plaint d'un défaut de motivation de l'ordonnance querellée.

Le recours est par contre justifié dans la mesure où elle se plaint du retard injustifié pris par le Tribunal pour statuer.

La recourante a requis le 9 août 2019 la limitation de la procédure à la question de la recevabilité de la demande. Ce n'est que le 25 mai 2020 que le Tribunal a rendu une décision en relation avec cette demande, indiquant qu'il se prononcerait ultérieurement sur celle-ci, alors que l'arrêt de la Cour lui enjoignant de le faire a été rendu le 13 janvier 2020. Cette durée est excessive.

En effet, la rédaction de cette ordonnance de quelques lignes ne demandait que peu de temps et la question litigieuse était simple, ce d'autant plus que le fond du problème soulevé par la recourante n'a pas été abordé.

Le retard dû à l'épidémie de COVID 19 ne suffit à pas à justifier le temps pris par le Tribunal pour notifier l'ordonnance litigieuse.

Le Tribunal n'explique pas dans ses déterminations en quoi précisément ladite épidémie aurait retardé la rédaction de l'ordonnance querellée. S'il est constant que les tribunaux ont dû annuler une partie de leurs audiences en raison du respect des mesures de sécurité, le travail de rédaction des décisions n'a pas été significativement entravé, puisque les locaux du Pouvoir judiciaire sont restés accessibles aux magistrats et aux greffiers pendant toute la durée du confinement.

A cela s'ajoute que l'avancement de la présente procédure dans son ensemble a pris un retard déraisonnable.

La demande en paiement de l'intimée a été déposée au Tribunal le 15 mai 2019 et, à ce jour, aucune audience de débats d'instruction n'a eu lieu. Cette durée excède la durée admissible pour l'avancement d'une procédure de ce type.

Sur le fond, la cause n'est pas particulièrement compliquée, dans la mesure où les deux questions principales à résoudre sont, a priori, celle de la date d'expiration

des contrats de baux litigieux et celle de savoir si l'intimée a la légitimation active pour agir en paiement contre la recourante.

Le fait que la recourante ait formé deux recours pour déni de justice n'est pas non plus un élément permettant de justifier ce retard. En effet, l'effet suspensif n'a été accordé à aucun de ces recours, de sorte que le Tribunal aurait pu poursuivre la procédure dans l'attente des décisions de la Cour.

La transmission à la Cour du dossier de la cause ne justifie pas non plus l'inaction du Tribunal, car il incombait à celui-ci de faire des copies des pièces de la procédure dont il avait besoin, avant de les transmettre à la Cour, ce qui lui aurait permis de poursuivre l'instruction de la cause.

Par ailleurs, contrairement à ce que soutient la recourante, la réponse à la demande reconventionnelle déposée par l'intimée le 11 décembre 2019 lui a été transmise, de sorte que son droit d'être entendue n'a pas été violé pour cette raison.

Le délai de plus de deux mois écoulé entre la réception de cette écriture, le 11 décembre 2019, et sa transmission à la recourante, le 14 février 2020 est cependant excessif. Le Tribunal a ainsi manqué de diligence sur ce point également.

Il résulte de ce qui précède que le Tribunal a tardé à statuer de manière injustifiée dans le cadre de la présente cause, ce que la Cour constatera dans le dispositif du présent arrêt.

3. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare irrecevable le recours interjeté le 5 juin 2020 par A\_\_\_\_\_ SA contre l'ordonnance OTBL/48/2020 du Tribunal des baux et loyers du 25 mai 2020 rendue dans la cause C/2312/2019 en tant qu'il tend à ce que la Cour de justice constate la partialité du Tribunal et enjoigne à celui-ci d'attribuer la cause à une autre chambre.

Déclare recevable le recours pour le surplus.

**Au fond :**

Constate que le Tribunal a tardé de manière injustifiée à statuer.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

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.*