



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24115/2024

ACJC/384/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 19 MARS 2025**

Entre

A\_\_\_\_\_ SA, p.a. B\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 décembre 2024, représentée par Me Catarina MONTEIRO SANTOS, avocate, boulevard des Tranchées 4, 1205 Genève,

et

C\_\_\_\_\_ SARL, sise \_\_\_\_\_ [GE], intimée, représentée par Me Rémy BUCHELER, avocat, route des Jeunes 9, 1227 Les Acacias.

Vu le jugement JTBL/1279/2024 rendu le 19 décembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers, condamnant A\_\_\_\_\_ SA à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de tout tiers les locaux sis avenue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisant C\_\_\_\_\_ SARL à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ SA dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), déboutant les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et disant que la procédure est gratuite (ch. 4);

Vu l'appel et le recours formés le 24 janvier 2025 à la Cour de justice par A\_\_\_\_\_ SA contre ce jugement, concluant, sur appel, à l'annulation des chiffres 1 et 3 du dispositif de ce jugement, et à l'irrecevabilité de la requête en expulsion formée par C\_\_\_\_\_ SARL, et, sur recours, à l'annulation du chiffre 2 du dispositif du jugement et à l'irrecevabilité de la requête d'expulsion;

Vu la réponse de C\_\_\_\_\_ SARL à l'appel du 2 février 2025, concluant à l'irrecevabilité de l'appel et du recours et à la confirmation du jugement entrepris;

Vu la réplique de A\_\_\_\_\_ SA du 14 février 2025;

Vu la duplique de C\_\_\_\_\_ SARL du 20 février 2025, aux termes de laquelle elle expose que A\_\_\_\_\_ SA n'a plus d'administration depuis le 5 février 2025, et, partant, plus l'exercice des droits civils, ni la capacité d'ester en justice, de sorte que la cause doit être rayée du rôle;

Attendu, **EN FAIT**, que par courrier du 3 mars 2025, A\_\_\_\_\_ SA a sollicité la suspension de la procédure jusqu'à la nomination d'un nouvel administrateur de la société; qu'elle a également demandé l'octroi d'un délai supplémentaire pour déposer des déterminations;

Que par courrier du greffe de la Cour du 5 mars 2025, un délai supplémentaire a été octroyé à A\_\_\_\_\_ SA pour se déterminer sur l'écriture de l'intimée du 20 février 2025;

Que par courrier du 9 mars 2025 C\_\_\_\_\_ SARL s'est opposée à la suspension de la procédure;

Considérant, **EN DROIT**, que la suspension peut être ordonnée si des motifs d'opportunité le commandent (art. 126 al. 1 CPC);

Que lorsqu'il apparaît en procédure que la personne morale n'est plus capable de postuler, le tribunal ne peut pas introduire d'office la procédure prévue à l'art. 731b CO, faute d'être légitimé à le faire; qu'il doit seulement donner l'opportunité à la société de préserver ses droits dans la procédure en lui fixant un délai pour rétablir une situation conforme au droit; que dans cette attente, il est indiqué de suspendre le procès au sens de l'art. 126 al. 1 CPC. Que le demandeur peut d'ailleurs requérir lui-même l'obtention d'un délai pour introduire une requête au sens de l'art. 731b CO (SCHÖNBÄCHLER, Die Organisationsklage nach Art. 731b OR - Organisationsmängel und deren Rechtsfolgen

sowie verfahrensund-kollisionsrechtliche Aspekte, 2013, p. 248 et suivante); que laisser la possibilité à la personne morale de participer au procès en étant valablement représentée relève des garanties de l'état de droit et du droit d'être entendu; que le tribunal doit tout mettre en œuvre pour éviter que la procédure se trouve rayée du rôle en raison de l'absence d'une des conditions de recevabilité, soit l'absence de capacité d'être partie ou d'ester en justice de l'un des protagonistes (art. 242 CPC cum art. 57 al. 2 let. c CPC; *ibid.*, p. 245 et ss);

Qu'en l'espèce, il est acquis que l'appelante n'a plus d'organes; que, malgré cela, elle a déposé une réplique après la radiation de son administratrice du Registre du commerce, et sollicité la suspension de la procédure, démontrant par là qu'elle était en mesure d'assurer la défense de ses droits; qu'elle n'a pas allégué ni établi avoir entrepris la moindre démarche en vue de rétablir une situation conforme au droit; qu'un délai supplémentaire au 17 mars 2025 lui a été imparti par courrier du greffe de la Cour du 5 mars 2025, de sorte que la cause sera prochainement en état d'être jugée, étant relevé que les parties se sont déjà exprimées à plusieurs reprises;

Qu'au vu de ces éléments, la requête de suspension de la procédure sera rejetée;

Que la procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

Rejette la requête de suspension de la procédure formée par A\_\_\_\_\_ SA le 3 mars 2025.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Ivo BUETTI, Madame Pauline ERARD, juges; Monsieur Damien TOURNAIRE et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté 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.*