



POUVOIR JUDICIAIRE

C/26/2024

ACJC/1682/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 25 NOVEMBRE 2025

Entre

A_____ SA, sise _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 septembre 2025, représentée par Me François BELLANGER, avocat, rue de Hesse 8, case postale , 1211 Genève 4,

et

FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B_____, sise _____ [ZH], intimée, représentée par Me Jean-Yves SCHMIDHAUSER, avocat, case postale 1335, 1001 Lausanne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26 novembre 2025.

Vu le jugement JTBL/902/2025 rendu par le Tribunal de baux et loyers le 10 septembre 2025, déboutant A_____ SA de ses conclusions en libération de dette (ch. 1 du dispositif), condamnant A_____ SA à payer à FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B_____ un montant de 13'139 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2022 (ch. 2), écartant définitivement l'opposition formée par A_____ SA au commandement de payer, poursuite n° 1_____ (ch. 3), déboutant les parties de toutes autres conclusions et disant que la procédure était gratuite (ch. 4 et 5);

Vu l'appel (comprenant 4 pages utiles) formé le 13 octobre 2025 par A_____ SA contre ce jugement, qu'elle a reçu le 12 septembre 2025, concluant, après annulation du jugement précité, à ce qu'il soit dit qu'elle ne doit pas la somme de 13'139 fr. 70 et au déboutement de FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B_____ de toutes ses conclusions et faisant valoir à cet égard la mauvaise application par le Tribunal de la *clausula rebus sic stantibus* et de celle de l'art. 264 CO, sans remettre en cause l'état de faits;

Vu la réponse à l'appel, expédiée à la Cour le 15 octobre 2025 par FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B_____, comprenant une partie « en droit » de quatre pages, à l'exclusion d'un état de faits;

Vu le courrier de la Cour du 16 octobre 2025, impartissant à A_____ SA un délai de 30 jours pour répliquer, reçu le 17 octobre 2025;

Attendu, **EN FAIT**, que par courrier déposé au greffe de la Cour le 17 novembre 2025, soit le dernier jour du délai imparti, A_____ SA a sollicité un délai supplémentaire de 30 jours, « en raison d'une surcharge ponctuelle de délais à l'approche des fêtes judiciaires »;

Que par courrier du 18 novembre 2025, la Cour a répondu que le délai imparti était maintenu;

Que le 20 novembre 2025, dans un courrier de deux pages, motivé, A_____ SA a de nouveau sollicité l'octroi d'un délai de 30 jours pour répliquer;

Considérant, **EN DROIT**, que selon l'art. 144 al. 2 CPC, les délais fixés judiciairement peuvent être prolongés pour des motifs suffisants, lorsque la demande en est faite avant leur expiration;

Que selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'art. 144 al. 2 CPC ne confère pas au justiciable un droit "automatique" à ce que le délai de réponse soit prolongé (arrêts du Tribunal fédéral 5D_21/2013 du 28 mai 2013 consid. 5.1.1);

Que cette norme pose comme condition à la prolongation l'existence de "motifs suffisants" qu'il appartient à la partie d'invoquer de façon motivée (arrêt du Tribunal

fédéral 4A_202/2022 du 7 juillet 2022 consid. 4.1; MERZ, in : Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander [éd.], 2011, no 9 ad art. 144 CPC; HOFFMANN-NOWOTNY, in: Kurzkomentar ZPO, 2010, no 13 ad art. 144 CPC; dans le même sens, s'agissant de l'art. 47 LTF dont l'art. 144 al. 2 CPC reprend la formulation [Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 6919] : FRESARD, in : Commentaire de la LTF, 2009, no 16 ad art. 47 LTF; AMSTUTZ/ARNOLD, in : Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 2e éd., 2011, no 6a ad art. 47 LTF); qu'à cet égard, il suffit que soient rendues vraisemblables (STAEHELIN, in : Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2e éd., 2013, no 6 ad art. 144 CPC; MERZ, op. cit., no 9 ad art. 144 CPC; HOFFMANN-NOWOTNY, op. cit., no 13 ad art. 144 CPC) des circonstances qui, selon l'expérience générale de la vie, sont de nature à empêcher l'observation du délai ou du moins à contrarier l'exécution en temps voulu de l'acte de procédure (STAEHELIN, op. cit., no 5 ad art. 144 CPC; MERZ, op. cit., no 6 ad art 144 CPC; cf. FRESARD, op. cit., no 10 ad art. 47 LTF);

Que savoir s'il existe des raisons suffisantes est une question qui est laissée à la large appréciation du juge; que l'art. 144 al. 2 CPC est en effet conçu comme une norme potestative ("Kann-Vorschrift") (arrêt du Tribunal fédéral 5D_100/2013 du 10 juin 2013 consid. 5.1.1; TAPPY, Commentaire romand code de procédure civile, 2019, n. 8 et 11 ad art. 144 CPC; MERZ, op. cit., n. 6 ad art. 144 CPC; HOFFMANN-NOWOTNY, op. cit., n. 4 et 5 ad art. 144 CPC; cf. FRESARD, op. cit., n. 11 ad art. 47 LTF);

Qu'en déposant le dernier jour du délai imparti pour déposer son écriture une demande de prolongation, la partie recourante ne peut exclure qu'elle soit rejetée, la prolongation n'étant pas automatique mais devant se fonder sur un motif suffisant, elle prend le risque de ne plus pouvoir se déterminer (arrêts du Tribunal fédéral 5D_100/2013 du 10 juin 2013 consid. 5.1.2; 5D_116/2013 du 16 juillet 2013 consid. 6.2);

Qu'en l'espèce, le conseil de l'appelante a adressé sa demande de prolongation le dernier jour du délai de 30 jours qui lui avait été imparti pour répliquer; que sa demande n'était pas motivée; qu'il s'est en effet contenté d'indiquer faire face à une surcharge temporaire de travail, sans fournir la moindre explication quant à cette alléguée surcharge; qu'il n'a, au demeurant, pas explicité pour quelles raisons une Etude d'avocats, comportant de nombreux collaborateurs et stagiaires, n'était pas à même de se déterminer dans le délai fixé; qu'il n'a, pour le surplus, déposé aucun titre permettant de justifier l'alléguée surcharge de travail, tel un certificat médical, justificatifs d'absence, etc.;

Qu'enfin, l'objet de la procédure est une action en libération de dettes, intentée en janvier 2024 dans le cadre d'une poursuite en cours, c'est-à-dire requérant une certaine célérité; que dite procédure a fait l'objet d'une instruction complète devant le Tribunal, de sorte que chaque partie a pu développer ses arguments à loisir; que les questions juridiques soulevées dans l'appel ne sont pas d'une complexité particulière; que les enjeux de la procédure, notamment au regard de la valeur litigieuse, n'apparaissent pas

démesurés; qu'au vu de la brièveté de la réponse à l'appel, la réplique ne devait pas nécessiter une charge de travail trop importante; que le temps passé à solliciter, à deux reprises, un délai supplémentaire aurait pu être utilisé à rédiger la réplique;

Qu'en conséquence, l'appelante n'a pas démontré un motif suffisant à requérir une prolongation de délai;

Qu'il ne se justifie dès lors pas de "reconsidérer" la décision du 18 novembre 2025;

Que la cause est ainsi en état d'être jugée.

* * * * *

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

Maintient sa décision du 18 novembre 2025.

Dit que la cause est gardée à juger.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Victoria PALLUD, greffière.

Indication des voies de recours :

La présente décision est susceptible d'un recours en matière civile (art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; LTF - RS 173.110), les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 93/98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 ss LTF). Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la décision attaquée.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.