REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4519/2020 **ACJC/1180/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 SEPTEMBRE 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée chemin _____ (GE), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 février 2021, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B_____ [Caisse de prévoyance] (B_____), sise _____[GE], intimée, représentée par D_____ SA, _____, Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/67/2021 du 5 février 2021, expédié pour notification aux parties le 8 février 2021, le Tribunal des baux et loyers, a déclaré irrecevables les conclusions de la demande de A_____ du 2 décembre 2020 à l'encontre de la B_____ [Caisse de prévoyance] (B_____) concernant le parking n° 1_____ au 1er sous-sol de l'immeuble sis chemin 2_____ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et rappelé que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a retenu que l'autorisation de procéder produite par A_____ ne portait pas sur les conclusions précitées, de sorte que celles-ci n'étaient pas recevables.

B. **a.** Par acte expédié le 11 mars 2021 à la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement. Elle a conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait à ce que soit déclarée recevable la demande qu'elle avait déposée au Tribunal le 2 décembre 2020 en tant qu'elle portait sur le parking n° 1_____ au 1er sous-sol de l'immeuble sis chemin 2_____.

A titre préalable, elle a requis la suspension du caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du dispositif de la décision attaquée, ce à quoi il a été fait droit par arrêt de la Cour du 11 mai 2021.

b. Dans sa réponse du 9 avril 2021, la B_____ [Caisse de prévoyance] (B_____) s'en est rapportée à justice.

c. Les parties ont été avisées le 30 avril 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

C. **a.** Le 4 mars 2020, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en prolongation de bail dirigée contre la B_____ [Caisse de prévoyance] (B_____). Elle a pris les conclusions suivantes : "Lui octroyer une pleine et entière prolongation de bail de 4 ans. [L'] autoriser […] à restituer l'appartement susmentionné en tout temps moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin de chaque mois".

Dans le corps de son acte, elle a notamment allégué qu'elle avait pris à bail un appartement de six pièces au 2ème étage de l'immeuble sis [no] _____ chemin 2_____ à C_____ [GE] ainsi qu'un parking n° 1_____ depuis le 16 septembre 2004, moyennant un loyer annuel, fixé en dernier lieu, de 18'552 fr. charges non comprises pour l'appartement et de 1'848 fr. pour le parking, et que la propriétaire avait résilié les baux par avis de résiliation du 4 février 2020 pour le 31 mars

2020. Elle a précisé solliciter une prolongation de bail de quatre ans "tant pour le bail de l'appartement que pour le parking".

b. A l'issue de l'audience de conciliation du 2 novembre 2020, une autorisation de procéder a été remise à A_____, laquelle porte sur "les conclusions ci-jointes prises par la partie demanderesse dans sa requête de conciliation"; la requête susvisée a été annexée à l'autorisation de procéder.

c. Le 2 décembre 2020, A_____ a déposé au Tribunal une demande dirigée contre la B_____ [Caisse de prévoyance] (B_____), dont les conclusions sont les suivantes : "Octroyer à la demanderesse une pleine et entière prolongation de bail de 4 ans pour l'appartement et le parking. Autoriser la demanderesse à restituer l'appartement et le parking susmentionnés en tout temps moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin de chaque mois".

Elle a joint à sa demande, parmi plusieurs titres, l'autorisation de procéder délivrée le 2 novembre 2020.

d. La demande n'a pas été soumise à la B_____ [Caisse de prévoyance] (B_____) avant que ne soit rendue la décision du Tribunal du 5 février 2021, objet du présent recours.

EN DROIT

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_479/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1).

A teneur de l'art. 92 al. 2 CPC, si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fixe la valeur litigieuse selon son appréciation; que la jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_567/2010 du 16 décembre 2010 consid. 1; 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1).

En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 9'600 fr., en tenant compte du loyer annuel de 2'400 fr. et de la prolongation de quatre ans requise (4 x 2'400 fr.), si bien que la voie de l'appel n'est pas ouverte.

1.2 Le recours a été déposé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 Le recours est recevable pour violation du droit ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. La recourante reproche au Tribunal d'avoir considéré que la requête qu'elle avait soumise à l'autorité de conciliation portait uniquement sur l'appartement et non sur le parking loué, et que partant l'autorisation de procéder délivrée ne concernait pas ledit parking, rendant de la sorte irrecevables les conclusions de la demande relatives à cet objet.

2.1 Aux termes de l'art. 58 al. 1 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus, ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (ne eat iudex ultra petita partium). Il convient ainsi de déterminer, lorsque le tribunal n'alloue pas strictement les conclusions du demandeur, s'il reste néanmoins dans le cadre des conclusions prises, sans allouer plus que ce qui est demandé ni étendre l'objet de la contestation à des points qui ne lui ont pas été soumis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 5.2 et les références). Le principe de disposition n'interdit cependant pas au tribunal de déterminer le sens véritable des conclusions et de statuer sur cette base, plutôt que selon leur libellé inexact (arrêts du Tribunal fédéral 5A_657/2014 du 27 avril 2015 consid. 8.1; 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.3.1 et la référence). Les conclusions doivent en effet être interprétées selon le principe de la confiance, à la lumière de la motivation de l'acte (ATF 123 IV 125 consid. 1; 105 II 149 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_527/2016/ du 16 novembre 2016 consid. 3.3 et les références).

2.2 Sous l'empire du CPC, une conciliation préalable devant l'autorité de conciliation doit en principe précéder la procédure au fond (art. 197 CPC). La partie qui saisit directement le juge au mépris de cette exigence voit sa demande déclarée irrecevable (cf. art. 221 al. 2 let. b CPC en lien avec l'art. 59 CPC; ATF 139 III 273 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_132/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.3.1; 4A_370/2013 du 6 janvier 2014 consid. 2.5).

2.3 En l'espèce, à la lettre, les conclusions en prolongation de bail de la requête soumise par la recourante à l'autorité de conciliation ne spécifient pas l'objet de ladite prolongation.

Le corps de cette requête, en revanche, comporte des allégués relatifs tant au parking qu'à l'appartement, ainsi qu'un développement qui se termine par le résumé de ce que la recourante entend obtenir, à savoir une prolongation de bail pour les deux objets.

Il apparaît ainsi, en interprétant les conclusions à la lumière de la motivation de l'acte, qu'il n'y a pas lieu de traiter différemment le logement et le parking; la seule conclusion en autorisation de restitution de l'appartement, qui suit la conclusion en prolongation, n'est pas décisive à cet égard.

La requête soumise à l'autorité de conciliation tendait ainsi à la prolongation de bail de l'appartement et du parking: l'autorisation de procéder, qui se réfère sans autres développements, à la requête, porte par voie de conséquence sur les deux objets.

Il s'ensuit que la circonstance que l'acte déposé au Tribunal comporte des conclusions complétées de la précision des deux objets susvisés, conformes à la motivation de la requête (reprise d'ailleurs sur ces points sans modification des passages pertinents), dans la demande, n'emporte pas de modification des conclusions au sens de l'art. 227 al. 1 CPC.

C'est dès lors à tort que les premiers juges ont retenu que la recourante n'avait pas saisi l'autorité de conciliation d'une prolongation de bail pour le parking, et que, partant, une autorisation de procéder faisait défaut pour cette conclusion.

Il apparaît bien plutôt que la recourante disposait de l'autorisation de procéder nécessaire et l'a dûment produite en application de l'art. 221 al. 2 let. b CPC, de sorte que ses conclusions portant sur la prolongation de bail du parking sont recevables, aucune autre irrégularité n'ayant été relevée par les premiers juges ni ne se révélant en l'occurrence.

Le chiffre 1 du dispositif de la décision attaquée sera annulé, de même au demeurant que le chiffre 2 dudit dispositif, qui est à tout le moins prématuré, le fond des prétentions articulées par la recourante n'ayant pas été examiné par le Tribunal.

Il sera statué à nouveau (art. 327 al. 3 let. b CPC), dans le sens que la conclusion de la recourante relative au parking sera déclarée recevable. Il reviendra ensuite au Tribunal d'entrer en matière sur cette conclusion et de statuer sur le fond de celle-ci, après avoir recueilli la réponse de l'intimée et instruit l'objet du litige cas échéant, puis de rendre sa décision sur les deux objets.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 11 mars 2021 par A_____ contre les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement JTBL/67/2021 rendu le 5 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4519/2020.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement.

Cela fait :

Déclare recevable la demande de A_____, dirigée contre la B_____ [Caisse de prévoyance] (B_____), concernant le parking n° 1_____ au 1er sous-sol de l'immeuble sis chemin 2_____.

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

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.