



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6758/2024

ACJC/500/2024

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 18 AVRIL 2024**

Entre

A _____ **SARL**, sise _____ [GE], recourante d'un avis de retrait émis par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 28 mars 2024, représentée par Me Swan MONBARON, avocat, rue du Purgatoire 1, case postale 3374, 1211 Genève 3,
et

FONDATION B _____ ANLAGESTIFTUNG, sise _____ [ZH], intimée,
représentée par Me Christian TAMISIER, avocat, rue Saint-Léger 8, 1205 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 avril 2024.

Vu l'action en contestation et annulation de la résiliation de bail du 13 février 2024 déposée par A_____ SARL, représentée par avocat, par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 18 mars 2024;

Vu le courrier du 27 mars 2024 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers de A_____ SARL, sous la signature de C_____, associé gérant avec pouvoir de signature individuelle, retirant la contestation de résiliation et mettant fin au mandat de l'avocat;

Vu l'avis de retrait du 28 mars 2024 adressé par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers à A_____ SARL, au domicile élu chez son avocat;

Attendu, **EN FAIT**, que par acte expédié à la Cour de justice le 9 avril 2024, A_____ SARL, sous la plume de son avocat, a formé recours "contre la radiation du rôle respectivement l'avis de retrait de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers" en date du 28 mars 2024;

Qu'elle a conclu à l'annulation de ceux-ci et, cela fait, à ce que soit ordonnée la reprise de la cause C/6758/2024 et de la procédure de conciliation;

Qu'à titre préalable, elle a sollicité l'effet suspensif au recours; qu'elle a fait valoir qu'à défaut elle risquerait d'être évacuée de l'arcade; qu'il ne serait plus possible de réparer le préjudice ainsi subi par une décision au fond;

Qu'invitée à se déterminer, ANLAGESTIFTUNG B_____ a conclu à l'irrecevabilité du recours, au motif qu'un appel aurait dû être interjeté; qu'elle allègue que la locataire n'a versé aucun loyer ni acompte de frais accessoires depuis le début du bail et qu'elle est redevable de 335'312 fr. 60; qu'en sus, il apparaît, à la lecture d'un extrait du registre des poursuites, que la situation financière de la recourante serait obérée; que le recours serait dénué de toute chance de succès;

Que par courrier du 16 avril 2024 du greffe de la Cour, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger;

Considérant, **EN DROIT**, que la décision de radiation du rôle de la procédure de conciliation selon l'art. 206 al. 1 CPC est une ordonnance d'instruction de type particulier qui est soumise à recours selon l'art. 319 let. b CPC lorsqu'elle peut causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 2 CPC). Que tel est par exemple le cas lorsque le dépôt d'une nouvelle requête aux fins de conciliation serait tardif parce qu'à la suite de l'écoulement d'un délai de péremption lors de la radiation du rôle de la procédure de conciliation, un droit matériel a été perdu. Que dans les autres cas, dans lesquels aucun droit matériel n'est perdu ensuite de la radiation, le demandeur a la possibilité de déposer une nouvelle requête aux fins de conciliation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2019 du 7 août 2019 consid. 3; 4A_156/2014 du 15 avril 2014 consid. 3.1; 4A_131/2013 du 3 septembre 2013 consid. 2.2.2.2; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile commenté, 2019, N. 15 ad art. 319 CPC; BOHNET, Les voies de droit contre les actes de l'autorité de conciliation, en particulier en matière de récusation et de classement suite au défaut, Newsletter bail.ch, octobre 2013);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée, l'instance d'appel pouvant suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 1 et 2 CPC);

Que l'instance de recours est habilitée à décider d'office ou sur requête de suspendre le caractère exécutoire (cf. JEANDIN, in Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., n. 6 ad art. 325 CPC);

Qu'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, selon les principes généraux, l'autorité procède à une pesée des intérêts en présence et doit se demander, en particulier, si la décision est de nature à provoquer une situation irréversible; qu'elle prend également en considération les chances de succès du recours (arrêts du Tribunal fédéral 4A_337/2014 du 14 juillet 2014 consid. 3.1; 4D_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Qu'une requête d'effet suspensif contre une décision négative est sans objet, celle-ci n'ayant pas d'effets susceptibles d'être suspendus (arrêt du Tribunal fédéral 5A_881/2017 du 23 janvier 2018 consid. 2.3; parmi d'autres: grisel, Traité de droit administratif : vol. II, 1984, p. 923 et les arrêts cités);

Qu'en l'espèce, indépendamment de la question de savoir si l'avis de retrait constitue une décision, qui plus est négative, la pesée des intérêts en présence conduit à rejeter la requête; qu'en effet, au vu du montant de l'arriéré, l'intimée dispose d'un intérêt marqué à pouvoir récupérer les locaux;

Que l'existence d'un préjudice difficilement réparable pour la recourante n'est pas évidente, puisque s'il devait s'avérer que la Commission de conciliation a, à tort, rayé la cause du rôle, celle-ci lui serait retournée et devrait être inscrite à nouveau, afin de permettre la continuation de la procédure;

Que, pour le surplus, les chances de succès du recours ne sont, *prima facie* et sans préjudice de la décision à rendre sur le fond, pas évidentes;

Qu'en conséquence, la requête de la recourante sera rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire de l'avis de retrait du 28 mars 2024 émanant de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/6758/2024.

Siégeant :

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

Indications des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 à 119 et 90 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 l'arrêt attaqué.

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