GE_GERICHTE C/2312/2019 vom 13. Januar 2020

GE Cour de justice, 2020-01-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_2312_2019

FR: GE_GERICHTE C/2312/2019 du 13 janvier 2020

IT: GE_GERICHTE C/2312/2019 del 13 gennaio 2020

Regeste

CPC.319; CPC.55

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 13.01.2020 C/2312/2019

C/2312/2019 ACJC/38/2020 du 13.01.2020 (SBL) , RENVOYE Normes : CPC.319; CPC.55 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/2312/2019 ACJC/38/2020 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 13 JANVIER 2020 Entre A_____ SA , sise _____ [GE], recourante contre l'absence de décision du Tribunal des baux et loyers, comparant par Me Hrant HOVAGEMYAN, avocat, boulevard du Théâtre 3 bis, case postale 5740, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et B_____ LTD , p.a. _____ [GE], intimée, comparant par Me Romain FELIX et Me Tiffany WILLEMETZ avocats, rue Saint-Léger 2, 1205 Genève, en l'étude desquels elle fait élection de domicile. EN FAIT A. a. La société B_____ LTD, GENEVA BRANCH est inscrite au Registre du commerce de Genève en tant que succursale de la société B_____ 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, GENEVA BRANCH", 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_____, [à l'adresse] 1_____, 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 er au 31 décembre 2016 et de 29'166 fr. 70 par mois du 1 er 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 er 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 er janvier au 31 décembre 2018. Le loyer hors TVA était de 29'166 fr. 70 par mois. d. Le 1 er février 2019, B_____ LTD représentée par sa succursale B_____ LTD, GENEVA BRANCH 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 de 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/2_____/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 bailleresse était représentée par D_____ et F_____, qui ont produit une procuration les autorisant à représenter B_____ 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 Caïmans. La bailleresse 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 bailleresse, 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/2_____/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 serai 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. B. a. Le 4 octobre 2019, A_____ SA a formé un recours pour retard injustifié, concluant à ce que la Cour constate le déni de justice et ordonne au Tribunal de rendre une décision motivée, susceptible d'être attaquée, au sujet de sa requête du 9 août 2019 et de lui impartir ensuite, cas échéant, un délai pour répondre sur le fond. b. Le 14 octobre 2019, la bailleresse a conclu au rejet du recours. c. Par arrêt du 15 octobre 2019, la Cour a rejeté la requête d'effet suspensif formée par A_____ SA. d. Le 4 novembre 2019, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger. e. Le 20 novembre 2019, le Tribunal a, sur requête de la Cour, déposé des observations. Le Tribunal a fait valoir qu'en impartissant à la locataire, à réitérées reprises, un délai pour répondre sur le fond, il avait "implicitement" refusé "en l'état" de limiter la procédure à la question de la recevabilité de la demande. Ces observations ont été transmises aux parties le 25 novembre 2019. EN DROIT 1. Selon l'art. 319 let. c CPC, le recours est recevable en cas de retard injustifié du Tribunal. Le retard injustifié couvre l'hypothèse d'une absence de décision, constitutive de déni de justice (JEANDIN, Commentaire romand, Code de

procédure civile 2019, n. 29 ad art. 320 CPC). Le recours pour retard injustifié peut être formé en tout temps (art. 321 al. 4 CPC). En l'espèce, le recours est recevable. 2. La recourante fait valoir que le Tribunal a commis un déni de justice en refusant de statuer sur sa requête tendant à limiter la procédure à la question de la recevabilité de la demande, conformément à l'art. 125 let. c CPC. 2.1 2.1.1 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 Il y a déni de justice formel (art. 29 al. 1 Cst.) notamment lorsque le juge refuse indûment de se prononcer sur une requête ou sur un moyen de droit qui lui est soumis et dont l'examen relève de sa compétence. En revanche, lorsque le juge entre en matière et statue formellement sur le moyen de droit qui lui est soumis, il ne peut y avoir de déni de justice formel, mais seulement une violation du droit d'être entendu si la motivation de sa décision ne satisfait pas aux exigences minimales déduites de l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêt du Tribunal fédéral 4A_30/2017 du 4 juillet 2017 consid. 2.1). 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). 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). 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, la question de savoir si le Tribunal a commis un déni de justice formel en se limitant à impartir à la recourante un délai pour répondre sur le fond, sans statuer expressément sur la question de la limitation de la procédure soulevée par la recourante peut rester ouverte. En effet, en tout état de cause, même à supposer qu'une décision de refus ait pu être rendue de manière "implicite" par l'octroi de délais pour répondre sur le fond, cette manière de faire viole le droit d'être entendue de la recourante. Les différentes décisions d'octroi de délais rendues par le Tribunal ne comportent aucune motivation sur la question de savoir pour quelle raison celui-ci a refusé de limiter la procédure à la recevabilité de la demande, comme le requérait la recourante. Ce procédé n'est pas conforme à la loi, de sorte que le recours doit être admis. Le Tribunal sera invité à statuer, par une décision motivée, sur la demande de la recourante tendant à ce que la procédure soit limitée à la recevabilité de la

demande. 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 recevable le recours interjeté le 4 octobre 2019 par A_____ SA contre l'absence de décision du Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2312/2019. Au fond : Invite le Tribunal des baux et loyers à statuer par une décision motivée sur la requête de limitation de la procédure formée par A_____ SA le 9 août 2019. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.