



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/9805/2022

ACJC/703/2024

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU VENDREDI 31 MAI 2024**

Entre

La "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A \_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_", soit toutes les personnes physiques et morales mentionnées sur l'extrait du Registre foncier concernant l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_ route 2\_\_\_\_\_, [code postal] Genève, sise c/o B \_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_ [GE], appelante de deux jugements rendus par le Tribunal des baux et loyers le 22 août 2023, représentée par Me Olivier ADLER, avocat, BM Avocats, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6,

et

C \_\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_ (ZH), intimée, représentée par Me Gérard BRUTSCH, avocat, rue Prévost-Martin 5, case postale 60, 1211 Genève 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 juin 2024

---

**EN FAIT**

- A.** **a.** Par jugement JTBL/684/2023 du 22 août 2023, reçu le 31 août 2023 par la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_", le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré recevables "les conclusions de la demande portant sur l'annulation de la résiliation de bail relatif au local technique, respectivement la prolongation du bail en question" (ch. 1 du dispositif), déclaré irrecevables "les conclusions de la demande portant sur l'annulation de la résiliation des baux relatifs aux deux places de parc extérieures et au bureau, respectivement la prolongation des baux en question" (ch. 2), ordonné la rectification de la partie demanderesse en ce sens qu'il s'agissait de C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA (ch. 3), réservé la suite de la procédure (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- b.** Le 2 octobre 2023, la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_", soit toutes les personnes physiques et morales mentionnées sur l'extrait du Registre foncier (cf. pièce 1)" à teneur de l'acte d'appel (ci-après la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_"), a formé appel contre les chiffres 1 et 3 du dispositif du jugement précité, concluant principalement à ce que la Cour de justice les annule, déclare irrecevables les conclusions de la demande portant sur l'annulation de la résiliation de bail relatif au local technique, respectivement la prolongation du bail en question et confirme le jugement querellé pour le surplus.
- c.** Le 2 novembre 2023, C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA a conclu à la confirmation du jugement querellé.
- d.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
- e.** Elles ont été informées le 8 avril 2024 de ce que la cause était gardée à juger.
- B.** **a.** Par jugement JTBL/751/2023 du 25 septembre 2023, reçu par les parties le 28 septembre 2023, le Tribunal a rectifié le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/684/2023 du 22 août 2023 de la manière suivante : "Déclare recevables les conclusions de la demande portant sur l'annulation de la résiliation des baux relatifs au local technique et au [sic] 70 places de parking, respectivement la prolongation des baux en question".
- b.** Le 30 octobre 2023, la "COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_" a formé appel de ce jugement, concluant principalement à ce que la Cour constate sa nullité, voir l'annule.
- c.** C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA a conclu à la confirmation du jugement du 25 septembre 2023.

**d.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

**e.** Elles ont été informées le 8 avril 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

**a.a** C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA, inscrite au Registre du commerce de Zurich, sise no. \_\_\_\_\_ rue 4\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ [ZH], a notamment pour but social différentes activités dans le domaine du commerce et de la location de véhicules et l'exploitation de parkings et de stations-service. Selon l'extrait du Registre du commerce, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ sont habilités à représenter cette société, avec signature collective à deux.

**a.b** C\_\_\_\_\_/5\_\_\_\_ SA, inscrite au Registre du commerce de Zoug, sise rue 6\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à G\_\_\_\_\_ (ZG), a notamment pour but social la fourniture de services, notamment dans le domaine de la gestion immobilière.

**a.c** Le "A\_\_\_\_\_" se compose de deux immeubles offrant notamment des bureaux à la location.

L'un de ces immeubles est situé au no. \_\_\_\_\_, route 2\_\_\_\_\_, [code postal] H\_\_\_\_\_ [GE], et désigné comme "A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_" (immeuble n° 7\_\_\_\_\_ de la Commune de I\_\_\_\_\_). L'autre se trouve au no. \_\_\_\_\_, route 8\_\_\_\_\_, [code postal] H\_\_\_\_\_, et est désigné comme "A\_\_\_\_\_/9\_\_\_\_\_" (immeuble n° 10\_\_\_\_\_ de la Commune de I\_\_\_\_\_).

La parcelle sur laquelle est bâti le "A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_" est la propriété de \_\_\_\_\_ personnes physiques et morales dont les noms ou raisons sociales figurent sur l'extrait du Registre foncier de l'immeuble n° 7\_\_\_\_\_ susvisé et qui composent la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_.

La parcelle sur laquelle est bâti le "A\_\_\_\_\_/9\_\_\_\_\_" est la propriété de \_\_\_\_\_ autres personnes physiques et morales dont les noms ou raisons sociales figurent sur l'extrait du Registre foncier de l'immeuble n° 10\_\_\_\_\_ susvisé et qui composent la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/9\_\_\_\_\_.

**b.** En date du 18 mai 2000, la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/9\_\_\_\_\_", en tant que bailleresse, et "J\_\_\_\_\_/11\_\_\_\_\_ AG", sise no. \_\_\_\_\_ rue 12\_\_\_\_\_ à Genève, en tant que locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de 20 emplacements de parking situés au 3<sup>ème</sup> sous-sol de l'immeuble sis route 8\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève.

Il ne résulte pas du dossier que cette dernière société aurait été inscrite au Registre du commerce.

---

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de 3 ans et 9 mois, du 1<sup>er</sup> avril 2000 au 31 décembre 2003, renouvelable tacitement de 5 ans en 5 ans. Le préavis de résiliation était de 12 mois.

Par avenant n° 1 du 21 mars 2003, la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/9\_\_\_\_\_" et "J\_\_\_\_ C\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA", sise no. \_\_\_\_\_ rue 4\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_, sont convenues d'ajouter au bail 50 emplacements de parking supplémentaires.

Il ne résulte pas du dossier que cette dernière société aurait été inscrite au Registre du commerce.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 160'212 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Par avis du 13 avril 2022 adressé à "J\_\_\_\_ C\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA", la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/9\_\_\_\_\_" a résilié le bail des 70 emplacements de parking pour le 31 décembre 2023.

**c.** En date du 23 décembre 2003, la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_", en tant que baillesse, et "J\_\_\_\_ C\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA", en tant que locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un local technique avec office situé au rez-de-chaussée de l'immeuble "A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_", sis route 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève, destiné à l'usage d'une station de lavage et de bureaux.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de 5 ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2004 au 31 décembre 2008, renouvelable tacitement de 5 ans en 5 ans. Le préavis de résiliation était de 12 mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 59'784 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Par avis du 13 avril 2022, adressé à "J\_\_\_\_ C\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA", la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_" a résilié le bail du local précité pour le 31 décembre 2023.

**d.** En date du 11 juin 2019, "A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_", baillesse, et "J\_\_\_\_ C\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA", locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de deux places de parc extérieures sises route 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de deux mois et 15 jours, du 16 mai 2019 au 31 juillet 2019, renouvelable tacitement de mois en mois. Le préavis de résiliation était d'un mois.

Le loyer annuel a été fixé à 6'462 fr.

Par avis du 13 avril 2022, adressé à "J\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA", La "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_" a résilié le bail des deux places de parking extérieures pour le 31 décembre 2023.

e. En date du 21 mai 2019, "A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_", bailleuse, et "J\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA", locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un bureau d'environ 75 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée de l'immeuble "A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_" sis route 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de 5 ans et 15 jours, du 16 mai 2019 au 31 mai 2024, renouvelable tacitement de 5 ans en 5 ans. Le préavis de résiliation était de 12 mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 23'256 fr.

Par avis du 13 avril 2022, adressé à "J\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA", la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_" a résilié le bail du bureau pour le 31 mai 2024.

f. Par courrier du 11 mai 2022, F\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, signant en qualité de "Managing Director" et de "CFO Services, Parking & First", ont adressé à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après: la Commission de conciliation) un courrier indiquant ce qui suit : "En référence à la résiliation ci-jointe ainsi qu'aux contrats de location (voir au titre) également joints, nous contestons la résiliation et demandons une prolongation des baux conformément à CO 272."

Ce courrier est rédigé sur un papier à en-tête portant la mention "C\_\_\_\_\_". Il a été expédié de G\_\_\_\_\_ (ZG) et la société requérante est désignée comme suit "C\_\_\_\_\_/5\_\_\_\_\_ AG, (...) rue 6\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] G\_\_\_\_\_."

Sous la rubrique "objet" figurent les mentions suivantes "Contestation de la résiliation A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_ & 9\_\_\_\_\_, Genève", "local technique avec office – bail à loyer du 23.12.2003" et "70 places de parking – bail à loyer du 18.05.2000".

Etaient joints à cet envoi copie des baux des 18 mai 2000 et 23 décembre 2003, ainsi que divers documents y relatifs (avis de majoration de loyer et de résiliation).

g. Les causes ont été portées au rôle de la Commission de conciliation sous les n° C/9805/2022 (local technique, bureaux et station de lavage) et C/13\_\_\_\_\_/2022 (places de parking).

---

**h.** Le 14 juillet 2022, la Commission de conciliation a convoqué les parties à ces deux causes, à savoir "J\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA" en tant que partie demanderesse, et "COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_" en tant que partie défenderesse, à une audience de conciliation fixée au 5 septembre 2022.

Une copie de la requête du 11 mai 2022 a en outre été adressée à la partie défenderesse.

**i.** Le 26 août 2022, K\_\_\_\_\_, agissant en tant que "Regional Manager Romandie" au nom de C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA à D\_\_\_\_\_, sur papier à en-tête portant la mention "J\_\_\_\_\_", a adressé à la Commission de conciliation un document intitulé "motivations de contestation". Ce document indique que la demande en conciliation oppose "C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA-J\_\_\_\_\_", sise à D\_\_\_\_\_, à la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_". La première de ces sociétés concluait à "une prolongation de 10 ans des baux relatifs au tunnel de lavage et son annexe ainsi que celui des places de parc au A\_\_\_\_\_/9\_\_\_\_\_", à la "prolongation du bail des places de parc au A\_\_\_\_\_/9\_\_\_\_\_ selon usage" et à la "libération immédiate (sans remplacement) des locaux concernés par le bail Bureau A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_ ainsi que des deux places de stationnement y attenantes".

Elle a produit un nouveau chargé de pièces.

Figurait en pièce 2 de ce chargé un tableau récapitulatif des baux et avenants indiquant que les résiliations des baux relatifs aux deux places de parking extérieures et au bureau n'avaient pas été contestées.

**j.** Les causes n'ayant pas été conciliées, deux autorisations de procéder ont été délivrées à "J\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA" le 5 septembre 2022, l'une pour la cause C/9805/2022, l'autre pour la cause C/13\_\_\_\_\_/2022. Dans les deux cas, "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_" était mentionnée comme partie défenderesse. L'objet du litige était désigné comme étant "une contestation de congé ordinaire (locataire)".

**k.** En date du 4 octobre 2022, C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA, agissant par l'entremise d'un avocat, a déposé une demande par-devant le Tribunal, prenant les conclusions suivantes à la forme : "Déclarer recevable la requête en contestation des congés et prolongation de bail relative aux résiliations de bail notifiées à la locataire par la Communauté des copropriétaires A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_ et 9\_\_\_\_\_ et datées du 13 avril 2022, requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 11 mai 2022, soit dans le délai de 30 jours prévu par la loi."

Sur le fond, elle a conclu à ce que le Tribunal annule les congés suivants :

---

- Celui donné par la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_" pour le 31 décembre 2023 relatif à un local technique avec office à usage de station de lavage, selon avis de résiliation du bail du 13 avril 2022.

- Celui donné par la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_" pour le 31 décembre 2023 concernant les places de parking extérieures, selon avis de résiliation du bail du 13 avril 2022.

- Celui donné par la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/9\_\_\_\_\_" pour le 31 décembre 2023 concernant les places de parking souterrain (soit les 70 places de parking en sous-sol), selon avis de résiliation du bail du 13 avril 2022.

- Celui donné par la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_" pour le 31 mai 2024 concernant des bureaux, selon avis de résiliation du bail du 13 avril 2022.

Elle a en outre requis pour tous les baux concernés une prolongation de bail de six ans.

Ces conclusions se réfèrent aux causes C/9805/2022 et C/13\_\_\_\_\_/2022.

La demanderesse précisait que sa raison sociale était C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA et non pas "J\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA". Elle s'occupait bien des intérêts de J\_\_\_\_\_, notamment au chapitre des locaux litigieux, mais cette dernière mention ne figurait pas dans sa raison sociale.

Cette écriture, qui comporte 4 pages, ne comprend pas d'état de fait; elle n'expose en particulier pas précisément quels sont les contrats concernés, qui les a conclus, quel est le montant du loyer et quel est le lieu de situation exact de chaque objet litigieux.

**I.** Dans sa réponse du 11 janvier 2023, la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_" a conclu principalement à l'irrecevabilité des conclusions formulées tant à son encontre qu'à celle de la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/9\_\_\_\_\_", subsidiairement au rejet de ces dernières.

Elle a relevé que la Commission de conciliation avait été saisie d'une demande émanant de C\_\_\_\_\_/5\_\_\_\_\_ SA, laquelle était une entité distincte de C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA et n'était donc pas légitimée à contester les congés. Les autorisations de procéder avaient toutefois été délivrées à C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA, alors que C\_\_\_\_\_/5\_\_\_\_\_ SA n'avait pas comparu à l'audience de conciliation. Par ailleurs, la demande déposée par-devant le Tribunal comportait deux

conclusions nouvelles en rapport avec les deux places de parking extérieures et le bureau, lesquelles étaient irrecevables, les résiliations des baux en question n'ayant pas été contestées dans le délai de 30 jours et n'ayant pas fait l'objet de la requête en conciliation. Enfin, les conclusions prises à l'encontre de la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/9\_\_\_\_\_" étaient irrecevables.

La réponse du 11 janvier 2023 était libellée au nom de la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_", soit toutes les personnes physiques et morales mentionnées sur l'extrait du Registre foncier (pièce 1)", "partie défenderesse". Etait annexé à la réponse un extrait du Registre foncier daté du 4 janvier 2023 listant les noms des \_\_\_\_\_ copropriétaires de la parcelle n° 7\_\_\_\_\_ de la Commune de I\_\_\_\_\_, d'une part, ainsi que ceux des \_\_\_\_\_ copropriétaires de la parcelle n° 10\_\_\_\_\_ de la Commune de I\_\_\_\_\_, d'autre part (pièce 1 déf.).

**m.** Par ordonnance du 7 février 2023, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/9805/2022 et C/13\_\_\_\_\_/2022 sous le numéro de cause C/9805/2022 et a limité la procédure à la question de la recevabilité de la demande.

**n.** Par conclusions motivées du 3 mars 2023, C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA a conclu à la recevabilité de la demande.

Elle a fait valoir que son but social consistait notamment dans la location d'automobiles, en Suisse et à l'étranger, alors que la société C\_\_\_\_\_/5\_\_\_\_\_ SA déployait son activité dans les services de toutes sortes, notamment l'administration d'immeubles. Dans ce contexte, lorsque des baux étaient résiliés, les courriers correspondants étaient transmis à C\_\_\_\_\_/5\_\_\_\_\_ SA. Il s'agissait toutefois, à l'instar de C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA, d'une société du groupe C\_\_\_\_\_. Or, le courrier du 11 mai 2022 avait été adressé à la Commission de conciliation à l'entête de C\_\_\_\_\_. Les baux ne liaient pas C\_\_\_\_\_/5\_\_\_\_\_ SA, mais C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA, et il n'y avait jamais eu de doute quant à la personne de la demanderesse, ni sur sa légitimité à agir.

Les signataires de la demande du 11 mai 2022, soit E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, disposaient tous deux de la signature collective à deux pour la société C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA, alors qu'ils ne disposaient pas d'une telle signature au sein de la société C\_\_\_\_\_/5\_\_\_\_\_ SA, de sorte qu'ils ne pouvaient engager que la première nommée.

**o.** Lors de l'audience du Tribunal du 25 avril 2023, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal sur la question de la recevabilité à l'issue de l'audience.



**p.** Par ordonnance du 16 août 2023, le Tribunal a ordonné la "disjonction de la cause C/9805/2022 en les causes C/9805/2022 (local technique) et C/13\_\_\_\_\_/2022 (70 places de parking)".

Il a notamment relevé que "la Commission de conciliation aurait dû inscrire COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/9\_\_\_\_\_ comme défenderesse dans la cause C/13\_\_\_\_\_/2022 et délivrer l'autorisation de procéder à l'encontre de cette dernière".

La demande devait dès lors être déclarée irrecevable (art. 60 CPC) "en tant qu'elle concerne les 70 places de parkings précédemment inscrites sous le n° de cause C/13\_\_\_\_\_/2022 et la cause renvoyée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, afin qu'elle inscrive et reconvoque valablement toutes les parties et délivre en cas d'échec de la conciliation une autorisation de procéder valable."

**q.** Le 4 septembre 2023, C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA a sollicité la rectification du dispositif du jugement du Tribunal JTBL/684/2023 du 22 août 2023 en ce sens que celui-ci devait mentionner que les conclusions concernant les 70 places de parking étaient déclarées recevables.

## **EN DROIT**

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, en prenant en compte les loyers des objets litigieux durant trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Les appels contre les jugements du Tribunal des 22 août et 25 septembre 2023 ont de plus été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

---

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416).

2. Dans le jugement du 22 août 2023, le Tribunal a retenu que, bien que l'adresse figurant sur la requête de conciliation du 11 mai 2022 mentionnait C\_\_\_\_\_/5\_\_\_\_ SA, il ne faisait aucun doute que l'identité réelle de la demanderesse était C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA, puisque le contrat de bail objet de la procédure liait celle-ci à la défenderesse. Les signataires de la demande du 11 mai 2022 pouvaient par ailleurs agir au nom de C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA. Afin d'éviter tout formalisme excessif, il convenait de retenir que la demande avait bien été déposée par cette dernière. La rectification de la qualité de la partie demanderesse devait en outre être ordonnée, puisqu'il s'agissait non pas de "J\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA", qui n'avait pas d'existence propre, mais de C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA. La demande déposée le 4 octobre 2022 par cette dernière devait par contre être déclarée irrecevable en tant qu'elle visait "les congés relatifs aux deux places de parc extérieures et au bureau" car ces congés n'avaient pas été contestés dans le délai de 30 jours de l'art. 273 al.1 CO.

L'appelante fait valoir que la requête de contestation de congé du 11 mai 2022 émane de C\_\_\_\_\_/5\_\_\_\_ SA qui n'a jamais été partie aux contrats de baux litigieux, ceux-ci ayant été conclus avec "J\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA". C\_\_\_\_\_/5\_\_\_\_ SA n'avait ainsi pas la légitimation active pour contester les congés. Cette erreur n'était pas mineure et ne pouvait pas être rectifiée par le Tribunal. Les autorisations de procéder avaient été délivrées à tort à "J\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA". La demande de l'intimée était irrecevable dans son entier, et non seulement en partie, puisque la résiliation du bail n'avait pas été contestée en temps utile par l'entité légitimée à le faire.

Aucune des parties ne conteste à ce stade l'irrecevabilité de la demande déposée par l'intimée le 4 octobre 2022 en tant qu'elle vise la contestation de la résiliation des baux relatifs aux deux places extérieures et au bureau situés dans le "A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_", sis au no. \_\_\_\_\_, route 2\_\_\_\_\_.

**2.1.1** En principe, la procédure au fond est précédée d'une tentative de conciliation devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC). Tel est le cas de l'action en constatation de la nullité du congé, ainsi que des actions en annulation du congé et en prolongation du bail; pour ces deux actions-ci, l'autorité de conciliation doit être saisie dans le délai de péremption de 30 jours à partir de la réception du congé (art. 273 al. 1 et al. 2 let. a CO).

Lorsque la conciliation est un préalable nécessaire à l'introduction de la demande, la litispendance débute au moment du dépôt de la requête de conciliation (art. 62 CPC) et a notamment pour effet de fixer les parties au procès, des modifications n'étant ensuite possibles qu'à des conditions restrictives. C'est pourquoi la requête

de conciliation doit désigner le manière précise les parties au procès, en particulier la partie adverse, à qui la requête est notifiée sans retard avec la citation à l'audience (art. 202 al. 2 et 3 CPC). Lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation délivre au demandeur l'autorisation de procéder, laquelle comporte notamment les noms et adresses des parties désignées dans la requête de conciliation (cf. art. 209 al. 1 let. b et al. 2 let. a CPC) (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_482/2015 du 7 janvier 2016 consid. 2.1 et les références citées; 4A\_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4).

Dans le cadre d'une action en contestation de congé dirigée contre l'hoirie d'un bailleur, le Tribunal fédéral a retenu qu'il appartenait au locataire de désigner précisément la ou les parties défenderesses dans sa requête de conciliation. En effet, l'autorité de conciliation avait uniquement pour tâche de tenter de concilier les parties et de délivrer, si la conciliation échouait, l'autorisation de procéder contre la partie désignée par le demandeur (i.e. le locataire) dans sa requête, sans avoir à procéder à d'autres démarches ni, en particulier, à vérifier la composition de l'hoirie du bailleur. Certes, tenu par le délai légal pour saisir l'autorité de conciliation, le locataire n'avait peut-être pas été en mesure d'établir à temps qui étaient les héritiers du bailleur défunt. Cela ne l'empêchait toutefois pas de diriger sa requête contre l'hoirie du bailleur, en se réservant la faculté d'en préciser la composition dans les meilleurs délais. En l'occurrence, le locataire n'avait pas demandé, lors de l'audience de conciliation, à pouvoir compléter sa requête, laquelle ne mentionnait qu'un seul des trois héritiers du bailleur. Le locataire avait ensuite introduit sa demande en la dirigeant contre les trois membres de l'hoirie. Or, l'autorisation de procéder délivrée, qui ne désignait pas deux des parties défenderesses citées dans la demande, ne permettait pas au locataire d'ouvrir action contre celles-ci, de sorte qu'une condition de recevabilité de la demande faisait défaut (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_482/2015 précité consid. 2.2)

Les conclusions de la demande doivent correspondre à celles mentionnées dans l'autorisation de procéder. Elles ne peuvent s'en écarter qu'aux conditions de l'art. 227 CPC, à savoir si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure (art. 227 CPC al. 1 CPC) et si elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention (art. 227 al. 1 lit. a CPC) ou si la partie adverse consent à la modification (art. 227 al. lit. b CPC). Si ces conditions ne sont pas réunies, les conclusions différant de celles formulées dans l'autorisation de procéder sont irrecevables, faute d'autorisation valable de procéder, à l'exception de conclusions restreintes, évidemment admissibles (art. 227 al. 3 CPC par analogie) (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1 et 4.3.2).

La conciliation préalable est une condition de recevabilité qui est vérifiée d'office par le juge (art. 60 CPC). Il n'y a ni formalisme excessif à déclarer irrecevable la demande non précédée de la conciliation obligatoire, ni abus de droit à se

---

prévaloir de ce manquement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_413/2012 du 14 janvier 2013 consid. 7).

Le tribunal vérifiera également que l'autorisation de procéder porte sur le même objet du litige et les mêmes parties que la demande (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_482/2015 du 7 janvier 2016 consid. 2.1 et 2.2).

**2.1.2** La désignation inexacte d'une partie - que ce soit de son nom ou de son siège - ne vise que l'inexactitude purement formelle, qui affecte sa capacité d'être partie, même si la désignation erronée correspond à un tiers qui existe réellement. Elle peut être rectifiée lorsqu'il n'existe dans l'esprit du juge et des parties aucun doute raisonnable sur l'identité de la partie, notamment lorsque l'identité résulte de l'objet du litige. Il faut encore, pour que la désignation inexacte soit susceptible d'être rectifiée dans la procédure pendante (par exemple devant le tribunal saisi de la demande), que la partie demanderesse inexactement désignée ait comparu personnellement à l'audience de conciliation (art. 204 CPC), à défaut de quoi l'autorisation de procéder délivrée n'est pas valable et la demande déposée doit être déclarée irrecevable, une condition de recevabilité faisant défaut (ATF 142 III 782 consid. 3).

**2.1.3** L'art. 70 al. 1 CPC prévoit que plusieurs personnes doivent être poursuivies ensemble si elles sont parties à un rapport de droit sur lequel il ne peut être statué qu'avec un unique effet pour toutes. Dans le régime de la copropriété, les copropriétaires forment une consorité passive nécessaire en cas de prétentions de tiers portant sur l'ensemble de la chose (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_1014/2018 du 9 février 2022 consid. 4.1.2; 4A\_599/2015 du 15 juin 2016 consid. 2).

**2.2** En l'espèce, la requête de conciliation déposée par l'intimée le 11 mai 2022 est viciée à plusieurs égards et diverge sur nombre de points essentiels de la demande introduite par-devant le Tribunal le 4 octobre 2022.

Tout d'abord, la requête de conciliation, déposée par la société C\_\_\_\_\_/5\_\_\_\_\_ SA, sise dans le canton de Zoug, ne mentionne pas le nom des parties défenderesses, ni a fortiori leurs adresses, et ne contient aucune description de l'objet du litige, contrairement à ce que prévoit l'art. 202 al. 2 CPC et la jurisprudence précitée.

Elle se réfère à la résiliation d'un bail à loyer du 18 mai 2000. Il ressort des pièces, produites avec la requête que ledit bail a été conclu entre la "COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/9\_\_\_\_\_" et "J\_\_\_\_\_/11\_\_\_\_\_ AG", sise à Genève. L'autre bail concerné par cette requête de conciliation, date du 23 décembre 2003 et, toujours selon les pièces annexées à la requête, a été conclu entre la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_" et une société "J\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_", sise à D\_\_\_\_\_.

---

La demande introduite devant le Tribunal, pourtant rédigée par un avocat, ne contient pas non plus de description précise du litige ni d'allégués circonstanciés. Elle se réfère notamment à quatre congés, sans indiquer concrètement les dates de conclusion de l'ensemble des contrats de baux concernés, ni les parties auxdits contrat, ni le montant des loyers convenus.

La partie mentionnée comme "requérante" dans la demande déposée devant le Tribunal, à savoir C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA, sise dans le canton de Zurich, n'est pas la même que celle qui a déposé la requête en conciliation, à savoir C\_\_\_\_\_/5\_\_\_\_ SA, sise dans le canton de Zoug.

Contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, l'on ne saurait considérer que cette divergence n'est qu'une simple informalité, susceptible d'être rectifiée. En effet, les deux entités précitées existent et seraient en soi susceptibles d'intervenir dans un litige en lien avec des immeubles, puisque C\_\_\_\_\_/5\_\_\_\_ SA est précisément chargée de la gestion des immeubles du groupe C\_\_\_\_\_.

A cela s'ajoute qu'aucune de ces entités n'est la même que celles figurant sur les baux mentionnés dans la requête de conciliation. A teneur desdits baux, la locataire des 20 places de parking remises à bail le 18 mai 2000 était initialement "J\_\_\_\_\_/11\_\_\_\_ AG", sise à Genève, et celle du local technique/station de lavage "J\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_ SA", sise à D\_\_\_\_\_.

De plus, la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/9\_\_\_\_", bailleresse selon le contrat du 18 mai 2000, n'a pas été convoquée à l'audience de conciliation et n'y a dès lors pas participé. Cette omission, due au fait que l'intimée n'a pas indiqué dans sa demande de conciliation l'identité et l'adresse de la partie défenderesse, n'est pas anodine et n'est pas susceptible d'être réparée. En effet, les personnes composant la communauté précitée ne sont pas les mêmes que celles composant la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_", qui a pour sa part été convoquée à l'audience de conciliation.

L'on rappellera à cet égard que les copropriétaires d'un bien immobilier remis à bail forment une consorité passive nécessaire au sens de l'art. 70 CPC dans le cadre de l'action en contestation de la résiliation du bail. Même si la jurisprudence admet parfois des tempéraments à ce principe (cf. not. ACJC/1061/2022 du 22 août 2022 consid. 3), la requête de conciliation doit dès lors en règle générale viser chaque copropriétaire séparément, puisque leur "communauté" n'a pas de personnalité juridique (cf. not. ACJC/1605/2022 du 6 décembre 2022 consid. 4.12 et les références citées).

Il résulte de ce qui précède que les parties figurant dans la requête de conciliation ne sont pas les mêmes que celles mentionnées dans la demande introduite par-devant le Tribunal et que l'objet du litige n'est pas non plus présenté de manière

identique dans ces deux actes. Une des parties contractantes aux contrats litigieux n'a de plus pas participé à l'audience de conciliation.

L'on ne saurait ainsi retenir qu'il n'existe dans l'esprit du juge et des parties aucun doute raisonnable sur l'identité des parties au litige, que ce soit les parties demanderesse ou défenderesse. L'objet du litige n'étant pas du tout décrit dans la requête de conciliation et à peine esquissé dans la demande déposée devant le Tribunal, il n'est pas possible de considérer que l'identité des parties résulte sans doute possible de l'objet du litige.

Contrairement à ce que fait valoir l'intimée, le fait que la requête de conciliation a été rédigée sur un papier à lettre portant la mention générale "C\_\_\_\_\_", n'est pas déterminant. Le fait que F\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ne sont pas inscrits au Registre du commerce en tant que signataires autorisés de C\_\_\_\_\_/5\_\_\_\_\_ SA ne permet pas de remédier au fait que la requête n'a pas été déposée au nom de l'entité effectivement partie au rapport de droit faisant l'objet du litige. L'on relèvera d'ailleurs que la personne qui a signé pour le compte de l'intimée le document adressé au Tribunal le 26 août 2022 n'est pas non plus autorisée à représenter celle-ci, à teneur de l'extrait du Registre du commerce de l'intimée.

L'intimée admet que la situation est confuse, mais fait valoir en vain que cela est dû à l'attitude de l'appelante, qui serait responsable des libellés erronés des baux et qui aurait commis une faute en adressant "simultanément quatre avis de résiliation de bail à une locataire alors qu'il existe deux bailleurs distincts". Aucun élément du dossier ne permet cependant de retenir que la désignation erronée de la locataire sur les baux litigieux est imputable à l'appelante. Il incombait au contraire à l'intimée, qui fait partie d'un important groupe de sociétés disposant certainement de conseillers juridiques, de veiller à ce que les documents contractuels la concernant soient rédigés de manière correcte et, si tel n'était pas le cas, d'en informer ses co-contractants. Il lui incombait également, avant d'introduire action devant les tribunaux, de s'assurer que ses actes contenaient les éléments essentiels prévus par la loi. Le cas échéant, il lui incombait de solliciter un délai auprès de la Commission de conciliation pour compléter sa requête de façon à préciser la composition des communautés copropriétaires bailleuses.

Au regard de ce qui précède, il y a lieu de retenir que la demande déposée par l'intimée le 4 octobre 2022 est entièrement irrecevable, et non uniquement partiellement irrecevable, comme l'a jugé le Tribunal. Les vices relevés ci-dessus affectent également les conclusions de l'intimée relatives aux congés signifiés en lien avec les locaux techniques/station de lavage, sis route 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ dans le "A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_" et les 70 places de parking sises route 8\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ dans le "A\_\_\_\_\_/9\_\_\_\_\_".

Par souci de clarté, le dispositif du jugement querellé sera entièrement annulé et la demande précitée sera déclarée irrecevable.

3. Par jugement JTBL/751/2023 du 25 septembre 2023, le Tribunal a rectifié le ch. 1 du dispositif du jugement du 22 août 2023 en ce sens que la demande de l'intimée était déclarée recevable également en tant qu'elle portait sur la contestation de la résiliation de bail relative aux 70 places de parking.

L'appelante fait valoir que cette modification excède le cadre d'une rectification d'erreur matérielle au sens de l'art. 334 CPC et que son droit d'être entendue a été violé car le Tribunal ne lui a pas donné l'occasion de se déterminer, contrairement à ce que prévoit l'art. 334 al. 2 CPC.

Il a été jugé ci-dessus que la demande déposée par l'intimée le 4 octobre 2022 était entièrement irrecevable. Le jugement du 25 septembre 2023 doit par conséquent être annulé, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les griefs relatifs à la violation du droit d'être entendue de l'appelante et à la mauvaise application de l'art. 334 CPC.

4. 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 recevables les appels interjetés respectivement les 2 et 30 octobre 2023 par la "COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A\_\_\_\_\_/1\_\_\_\_\_", soit toutes les personnes physiques et morales mentionnées sur l'extrait du Registre foncier, contre les jugements JTBL/684/2023 et JTBL/751/2023 rendus respectivement les 22 août et 25 septembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9805/2022.

**Au fond :**

Annule les jugements précités et, statuant à nouveau :

Déclare irrecevable la demande déposée par C\_\_\_\_\_/3\_\_\_\_\_ SA le 4 octobre 2022.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Damien TOURNAIRE, 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.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.*