



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23612/2021

ACJC/1556/2023

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 NOVEMBRE 2023

Entre

COMPAGNIE NATIONALE A_____, p.a. _____, [État du] **B**_____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 avril 2023, représentée par Me Laurent STRAWSON, avocat, rue De-Beaumont 3, case postale 24, 1211 Genève 12,

et

CAISSE DE PRÉVOYANCE C_____, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Boris LACHAT, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.11.2023.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/312/2023 du 25 avril 2023, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la demande formée le 3 mai 2022 par "COMPAGNIE NATIONALE A_____, D_____ [État du B_____], succursale de Genève", à l'encontre de la CAISSE DE PRÉVOYANCE C_____ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a retenu que la demande initiale avait été déposée au nom de la succursale de Genève de COMPAGNIE NATIONALE A_____. Bien qu'une rectification de la désignation de la partie demanderesse ait été sollicitée, aucune procuration justifiant des pouvoirs de son conseil de représenter la société principale n'avait été produite. La procuration déposée en février 2023, établie au nom de la précitée, avait été signée par une personne ne figurant pas dans la liste des représentants mentionnés dans la fiche légale simplifiée de la société en cause. Une rectification de la désignation de la partie demanderesse ne pouvait pas être opérée, de sorte que la demande, déposée par une succursale n'ayant pas la personnalité juridique, devait être déclarée irrecevable.

- B. a.** Par acte déposé le 31 mai 2023 à la Cour de justice, COMPAGNIE NATIONALE A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation, et cela fait, le renvoi de la cause en première instance.

Elle s'est plainte d'une violation de l'art. 132 CPC, le Tribunal ne lui ayant pas fixé de délai pour fournir une procuration en faveur de son conseil signée par une personne autorisée à la représenter.

b. Dans sa réponse du 7 juin 2023, la CAISSE DE PRÉVOYANCE C_____ (ci-après : la C_____) a conclu, principalement, à l'irrecevabilité de l'appel, et, subsidiairement, à la confirmation du jugement entrepris et à ce qu'il soit imparti au conseil de COMPAGNIE NATIONALE A_____ un délai de dix jours pour produire une procuration justifiant de ses pouvoirs de représentation de sa cliente.

c. Par réplique du 10 juillet 2023, COMPAGNIE NATIONALE A_____ a persisté dans ses conclusions. Elle a versé une procuration signée le 30 mai 2023 par E_____, son président directeur général, et comportant un timbre humide de la présidence de la direction générale de la société.

d. Par duplique du 12 juillet 2023, la C_____ a pris acte de la procuration produite, justifiant les pouvoirs du conseil de COMPAGNIE NATIONALE A_____ pour introduire l'acte d'appel. Cet acte devait néanmoins être déclaré irrecevable, faute d'avoir été introduit par une partie à la procédure de première

instance.

e. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 19 septembre 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. La C_____ est propriétaire de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à Genève.

b. COMPAGNIE NATIONALE A_____, sise 2_____ à D_____ ([État du] B_____), est une société anonyme de droit B_____, active dans l'exploitation de transports et la formation théorique et pratique du personnel aéronautique de tous types et toutes catégories.

c. Par contrat du 24 avril 1975, "A_____" a pris à bail des locaux commerciaux dans l'immeuble susmentionné, alors propriété de la F_____ [devenue C_____ par la suite]. Le loyer annuel initial a été fixé à 38'500 fr., charges non comprises.

Les locaux, destinés à l'usage de bureaux, sont occupés par la COMPAGNIE NATIONALE A_____, D_____, succursale de Genève, entité inscrite au Registre du commerce genevois.

d. Par requête du 29 novembre 2021, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 6 avril 2022 et portée devant le Tribunal le 3 mai 2022, "COMPAGNIE NATIONALE A_____, D_____, succursale de Genève, société ayant son siège à Genève, no. _____, rue 1_____, [code postal] Genève" (ci-après : la partie demanderesse) a assigné la C_____ en validation de la consignation du loyer, en exécution de travaux, en réduction de loyer à raison de 50% dès le 1^{er} mars 2018 et en restitution du trop-perçu de loyer en découlant.

Le conseil de la partie demanderesse a notamment produit une procuration justifiant de ses pouvoirs établie le 25 novembre 2021 par "COMPAGNIE NATIONALE A_____, D_____, succursale de Genève" et un extrait du Registre du commerce de ladite succursale.

e. Dans sa réponse du 30 juin 2022, la C_____ a conclu à la limitation de la procédure à la question de la recevabilité de la demande du 3 mai 2022.

Elle a soutenu que ladite demande devait être déclarée irrecevable pour avoir été déposée par une succursale, établissement dépourvu d'existence juridique n'ayant ni la capacité d'être partie, ni celle d'ester en justice.

f. Par ordonnance OTBL/143/2022 du 29 juillet 2022, le Tribunal a limité la procédure à la question de la recevabilité de la demande et a fixé des délais aux parties pour se déterminer sur cette question.

g. Par acte du 15 septembre 2022, le conseil de la partie demanderesse a requis du Tribunal qu'il apporte à la demande du 3 mai 2022 les rectifications utiles, en supprimant la mention de la succursale genevoise, et a joint à cet effet la page de garde et les conclusions de ladite demande, dûment rectifiées.

h. Par ordonnance OTBL/174/2022 du 1^{er} novembre 2022, le Tribunal, considérant que la partie demanderesse ayant rectifié son identité, il ne se justifiait pas de limiter la procédure, a rejeté la requête tendant à limiter la procédure à la recevabilité de la demande et fixé un délai à la défenderesse pour répondre au fond.

i. Dans sa réponse du 20 décembre 2022, la C_____ a conclu, principalement, à l'irrecevabilité de la demande du 3 mai 2022, subsidiairement, à son rejet et à l'attribution en sa faveur des loyers consignés et, plus subsidiairement, à ce qu'il soit dit que les prétentions de la partie demanderesse étaient compensées par la créance qu'elle détenait en paiement du loyer.

j. Par ordonnance OTBL/3/2023 du 6 janvier 2023, le Tribunal, sans autre motivation que la mention de la procédure et de la réponse de la C_____ précitée, a limité la procédure à la recevabilité de la demande.

k. Par déterminations du 25 janvier 2023, COMPAGNIE NATIONALE A_____ s'est référée à son argumentation du 15 septembre 2022 et persisté à conclure à la rectification de la qualité de partie demanderesse figurant sur la demande du 3 mai 2022.

l. Par déterminations du 15 février 2023, la C_____ a relevé que la procuration produite n'était pas établie au nom de COMPAGNIE NATIONALE A_____ et n'était pas signée par l'un de ses représentants autorisés.

m. Le 27 février 2023, le conseil de la partie demanderesse a produit une procuration établie le 23 février 2023 en sa faveur par "COMPAGNIE NATIONALE A_____, D_____", signée par G_____, directrice de la succursale de Genève.

n. Par courrier du 22 mars 2023, la C_____ a notamment relevé que la procuration produite le 27 février 2023 était signée par une personne ne figurant pas dans la liste des représentants mentionnés dans la fiche légale simplifiée de COMPAGNIE NATIONALE A_____.

EN DROIT

- 1. 1.1** Selon l'art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles, si la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr., la cause étant de nature patrimoniale. Pour les mesures provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a été déposée ou qui le sera (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 271).

Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. Si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC).

En l'espèce, compte tenu de la conclusion en réduction de loyer de 50% depuis le 1^{er} mars 2018, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. Il s'ensuit que la voie de l'appel est ouverte.

- 1.2** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, l'appelant, en tant qu'il conteste la décision d'irrecevabilité de la demande, fondée sur l'absence de production d'une procuration valable, a la qualité de partie.

- 1.3** Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

- 2.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir déclaré la requête irrecevable, motif pris de l'absence de production d'une procuration signée par un représentant autorisé de la société, sans lui avoir imparti un délai à cet effet.

2.1 En application de l'art. 59 al. 1 et al. 2 let. c CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, au nombre desquelles figure la capacité d'être partie (art. 66 CPC) et d'ester en justice (art. 67 CPC). Le juge examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC).

Aux termes de l'art. 66 CPC, la capacité d'être partie est subordonnée soit à la jouissance des droits civils, soit à la qualité de partie en vertu du droit fédéral.

Une demande déposée par – ou contre – une partie qui n'a pas la capacité d'être partie – en d'autres termes qui n'existe pas – doit ainsi être déclarée irrecevable, faute d'instance valable (BOHNET, Commentaire Romand, CPC, 2019, n. 71 art. 59 CPC).

L'acte du demandeur doit être suffisamment précis pour permettre au juge et au défendeur, après examen raisonnable, de déterminer de qui il émane et contre qui il est dirigé, sur quoi la prétention se fonde et en quoi elle consiste. En matière d'identification des parties, la détermination de l'identité des parties, qui permet à chacune d'elles de connaître exactement son adversaire, suppose une très grande précision et une très grande clarté qui excluent dans l'esprit du juge et le leur, tout doute sur cette identité (BOHNET, op. cit., n. 16 ad art. 132 CPC).

2.2 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 (ATF 131 I 57 consid. 2.2). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.4, non publié in ATF 142 III 623; 4A_560/2015 précité consid. 4.2; 4A_116/2015 du 9 novembre 2015 consid. 3.5.1, non publié in ATF 141 III 539; ATF 131 I 57 consid. 2.2; ATF 114 II 335 consid. 3; en matière de poursuite pour dettes, cf. ATF 120 III 11 consid. 1b; ATF 114 III 62 consid. 1a). 142 III 782 consid. 3.2.1

Bien que jouissant d'une certaine autonomie, une succursale est dépourvue d'existence juridique et n'a pas la capacité d'ester en justice, ni celle d'être poursuivie, ce qui n'exclut pas la possibilité pour la succursale d'ester en justice au nom de la société en vertu d'un pouvoir de représentation spécial (ATF 120 III 11 consid. 1). La succursale ne peut pas non plus être représentée: les "représentants de la succursale" sont en fait les représentants de l'entreprise principale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_476/2021 du 6 juillet 2022 consid. 3.1; 4A_27/2013 du 6 mai 2013 consid. 1.2; GAUCH, Der Zweigbetrieb im schweizerischen Zivilrecht, 1974, n. 1116).

En principe, lorsqu'une succursale est indiquée dans le *rubrum*, il ne peut y avoir de doute sur l'identité de la partie, soit l'entreprise principale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_129/2014 du 1er mai 2014 consid. 2.5; 4A_27/2013 du 6 mai 2013 consid. 2.2 n.p. in ATF 139 III 278; 4C.270/2003 du 28 novembre 2003 consid. 1.1; cf. également ATF 120 III 11 consid. 1c pour la procédure de poursuite). Dès lors qu'ainsi, tout risque de confusion peut être exclu et dans la mesure où l'autre partie n'a pas été lésée dans ses intérêts, une rectification de la désignation de la partie est admissible (arrêts du Tribunal fédéral 4A_510/2016 du

26 janvier 2017 consid. 3.2; 4A_129/2014 du 1er mai 2014 consid. 2.5; 4A_27/2013 du 6 mai 2013 consid. 2.2 n.p. in ATF 139 III 278).

2.3 Le tribunal fixe un délai pour la rectification des vices de forme telle l'absence de signature ou de procuration. A défaut, l'acte n'est pas pris en considération (art. 132 al. 1 CPC).

2.4 Selon l'art. 237 al. 1 CPC, le tribunal peut rendre une décision incidente lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable. La décision incidente est sujette à recours immédiat; elle ne peut être attaquée ultérieurement dans le recours contre la décision finale (al. 2).

Les ordonnances relevant de la conduite du procès ne se rapportent pas à l'objet du litige en tant que tel et ne se prononcent pas sur le bien-fondé de la demande. Elles ne peuvent faire l'objet d'un recours à l'instance supérieure que dans les cas prévus par la loi ou en cas de risque de préjudice difficilement réparable (art. 319 lit. b ch. 2 CPC). En revanche, le jugement incident (art. 319 lit. a et art. 237 CPC) tranche préalablement une question de procédure ou de droit matériel dont dépend la suite de la procédure. Le jugement incident ne met pas fin à la procédure, mais représente uniquement une étape sur le chemin qui conduit au jugement final. Si le tribunal rend un jugement incident indépendant, il doit respecter les exigences de l'art. 238 CPC, notamment indiquer les voies de droit (arrêt du Tribunal fédéral 5D_160/2014 du 26 janvier 2015 consid. 2.3-2.4).

2.5 Dans le présent cas, dans le *rubrum* de la demande du 3 mai 2022, a été désignée en qualité de parti demanderesse "COMPAGNIE NATIONALE A_____, D_____, succursale de Genève".

Certes, il n'est pas fait mention du fait que cette dernière agissait en tant que représentante de la société principale, ni n'a été fait état d'un pouvoir de représentation spécial.

Néanmoins, il ne pouvait exister aucun doute raisonnable sur l'identité de la partie demanderesse dans l'esprit de l'intimée et des premiers juges. Il résulte en effet sans conteste de l'objet du litige que le contrat de bail a été conclu par A_____, soit la société principale, la succursale n'étant pas mentionnée. Par conséquent, il se justifiait de procéder à une rectification de la qualité de la partie demanderesse de "COMPAGNIE NATIONALE A_____, succursale de Genève" en "COMPAGNIE NATIONALE A_____".

La qualité de la partie demanderesse sera dès lors rectifiée dans le sens qui précède.

La procuration en faveur du conseil choisi devait ainsi être signée par un représentant de COMPAGNIE NATIONALE A_____ ; la procuration produite le 23 février 2023 l'a été par la directrice de la succursale genevoise.

Cela étant, le Tribunal n'était pas fondé à déclarer la demande irrecevable, pour les motifs qui vont suivre.

Il lui appartenait en effet, conformément à l'art. 132 al. 1 CPC, d'impartir un délai à l'appelante pour produire une procuration signée par l'un des représentants autorisés de COMPAGNIE NATIONALE A_____, ce qu'il n'a pas fait.

Par ailleurs, le Tribunal, après avoir, par ordonnance du 29 juillet 2022, limité la procédure à la question de la recevabilité de la demande et recueilli les déterminations des parties sur ce point, a, par ordonnance du 1^{er} novembre 2022, considéré que la partie demanderesse avait rectifié son identité, de sorte qu'il ne se justifiait pas de limiter la procédure. Il a ainsi rejeté la conclusion de l'intimée sur ce point et lui a fixé un délai pour répondre sur le fond. Ce faisant, il a statué sur la qualité de partie de l'appelante et admis que la partie demanderesse avait été incorrectement désignée dans la requête. Cette décision, rendue par la seule présidente du Tribunal, paraît être un jugement incident, statuant sur une condition de recevabilité de la demande, et non une ordonnance de procédure. La présidente du Tribunal n'était pas fondée à revenir, par ordonnance du 6 janvier 2023, sur la décision du 1^{er} novembre 2022 et décider de limiter la procédure à la recevabilité de la demande, question qu'il avait déjà précédemment tranchée.

2.6 En définitive, le jugement entrepris sera annulé. La cause sera renvoyée au Tribunal, afin qu'il impartisse un délai à l'appelante pour produire une procuration signée par un représentant autorisé de l'appelante, puis, celle-ci produite, conduise la suite de la procédure (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 et 2 CPC).

- 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 :**

Préalablement :

Rectifie la qualité de partie de "COMPAGNIE NATIONALE A_____, succursale de Genève" en "COMPAGNIE NATIONALE A_____".

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 31 mai 2023 par COMPAGNIE NATIONALE A_____ contre le jugement JTBL/312/2023 rendu le 25 avril 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23612/2021.

Au fond :

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il impartisse un délai à la précitée pour produire une procuration et conduise la suite de la procédure.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.