



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4451/2021

ACJC/1527/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 29 NOVEMBRE 2024

Entre

A _____ **SA**, sise _____ [GE], recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 mai 2024, représentée par Me Claude ABERLE, avocat, route de Malagnou 32, 1208 Genève,

et

B _____ **SA**, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me François BELLANGER, avocat, rue de Hesse 8, case postale, 1211 Genève 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 décembre 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/547/2024 du 16 mai 2024, expédié pour notification aux parties le 24 mai 2024, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ SA de ses conclusions (ch. 1), arrêté les frais judiciaires à 40'200 fr. et les a mis à la charge de la précitée (ch. 2), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

Après avoir retenu en fait qu'il avait invité les parties "à se déterminer sur l'application éventuelle de l'article 115 CPC", il a considéré que cette dernière avait procédé en sachant d'emblée que son action était dépourvue de chances de succès, et qu'elle avait fait montre de mauvaise foi notamment en refusant de répondre à une question du Tribunal; dès lors, en application de l'art. 115 al. 1 CPC, il se justifiait de mettre des frais à sa charge, soit les frais judiciaires arrêtés en fonction de la valeur litigieuse (1'684'140 fr.) comme s'ils avaient été fixés par le Tribunal de première instance, selon les art. 15 et 17 RTFMC.

- B.** Par acte du 26 juin 2024 à la Cour de justice, A_____ SA a formé recours contre le chiffre 2 du dispositif de ce jugement. Il a conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait à ce qu'il soit dit que la procédure était gratuite, subsidiairement à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision sur ce point.

B_____ SA s'est rapportée à justice.

A_____ a répliqué, concluant à l'irrecevabilité de la réponse et persistant dans ses conclusions formulées antérieurement.

Par avis du 6 septembre 2024, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Il résulte de la procédure de première instance les faits pertinents suivants :

a. Le 9 mars 2021, A_____ SA a saisi la Commission de conciliation d'une requête dirigée contre B_____ SA, par laquelle elle a conclu à une réduction de loyer et à une restitution du trop-perçu.

Non conciliée, la cause a été portée au Tribunal le 17 janvier 2022.

A_____ SA a conclu à une réduction de loyer de 80% du 1^{er} septembre 2006 au 31 mars 2020, ainsi qu'à la restitution d'un trop perçu de loyers à concurrence de 1'005'566 fr. 80 et 415'275 fr. 10 s'agissant de surfaces respectivement de 1'015 m² et 180 m², ainsi que 5'400 fr., 1'084 fr., 1'350 fr. par mois pour les périodes du 9 janvier 2007 au 6 juin 2019 et du 8 juillet 2019 au 31 mars 2020, ainsi que 271 fr. pour la période du 9 janvier 2007 au 6 juin

2019, et de 291 fr. 85 du 8 juillet 2019 au 31 mars 2020, avec suite d'intérêts moratoires.

Elle a allégué avoir pris (respectivement repris de ses prédécesseurs C_____, exploitant d'une boulangerie rue 1_____ no. _____ à D_____ [GE], puis A_____ Sàrl) des locaux commerciaux de 1015 m2 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ (parcelle 2_____) à D_____ depuis avril 1995, ainsi que 180 m2 sis rue 1_____ no. _____ à Genève, propriétés de B_____ SA (depuis mai 2015; antérieurement des consorts E_____). Le contrat de bail portant sur les locaux de 1015 m2 (destinés au laboratoire de production de boulangerie-pâtisserie) prévoyait notamment la mise à disposition gratuite de deux places de parc, et un droit de préemption en faveur du locataire sur les locaux loués. L'accès à la parcelle 2_____ se faisait uniquement par la parcelle 3_____; le contrat susmentionné stipulait que le locataire était en droit de passer, de stationner et d'entreposer des containers "sur la parcelle de terrain se trouvant entre la voie ferrée et l'immeuble, dont le bailleur est propriétaire". En 2014, la bailleuse l'avait empêchée d'acheter la parcelle 2_____. Depuis le 1^{er} septembre 2006, la parcelle 3_____ était devenue propriété de F_____ SA; elle y avait installé des groupes de condensateur indispensable à l'exploitation de son commerce. Le 25 août 2006, elle avait conclu avec F_____ SA un contrat de bail sur ladite parcelle portant sur une bande de 9 m, ainsi que deux places de parc, moyennant un loyer annuel de 16'200 fr., puis un contrat de bail portant sur une surface d'environ 325 m2 et un parking.

Elle a fait valoir qu'en l'absence de vente en sa faveur de la parcelle 3_____, elle avait été dans l'obligation de conclure de nouveaux baux onéreux pour accéder aux locaux loués, et que le dommage prétendu était constitué du paiement des loyers en faveur de F_____ SA, en rapport de causalité naturelle avec la perte d'accès à ladite parcelle.

b. B_____ SA a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de la demande, au fond, préalablement notamment à la jonction de la procédure à la cause C/4_____/2021 (demande en paiement qu'elle avait dirigée contre A_____ SA) et à l'irrecevabilité des conclusions portant sur la restitution du trop-perçu de loyer par 1'005'566 fr. 80 et 412'275 fr. 10 ainsi que sur la réduction de loyer pour la surface de 180 m2, et principalement au déboutement de A_____ SA.

Elle s'est notamment prévalu des effets de l'art. 261 CO, de la prescription et de l'absence de défaut.

c. Les deux parties ont conclu à la gratuité de la procédure.

d. Aux termes de sa réplique, A_____ SA a persisté dans ses conclusions principales, pris des conclusions subsidiaires, requis le prononcé d'une amende disciplinaire de 1'000 fr., et conclu à l'allocation de dépens. Elle a fondé ces deux dernières prétentions par la "témérité" et la "prolixité" de la réponse, sans citation de base légale.

B_____ SA a dupliqué, persistant dans ses conclusions.

A_____ SA a encore déposé une détermination.

e. A l'audience du Tribunal du 6 février 2023, les parties ont plaidé, persistant dans leurs conclusions. Sur quoi, le Tribunal a annoncé qu'il entendrait les parties "exclusivement sur le défaut allégué par A_____ SA et ses éventuelles conséquences".

A l'audience du 15 mai 2023, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties. A_____ SA, comparant par son administrateur C_____, a, sur de nombreuses questions du Tribunal et sur deux questions de son conseil, fait des déclarations. Elle a refusé de répondre à la question du Tribunal portant sur l'existence d'un lien économique, notamment une qualité d'actionnaire, entre C_____ et F_____ SA.

f. Par ordonnance du 14 juillet 2023, le Tribunal a fixé une audience de plaidoiries. Il a retenu que la question de la légitimation passive de B_____ SA, devenue propriétaire de "l'immeuble litigieux" en mai 2015 se posait, que cette dernière excipait de prescription et que A_____ SA avait déclaré n'avoir émis aucune prétention en lien avec le défaut allégué, ni évoqué le sujet, entre mars 2004 et juillet 2020. Il a poursuivi en ces termes : "que le Tribunal devrait-il débouter A_____ SA de ses conclusions pour ces motifs que la mise en œuvre des autres offres de preuve des parties ne serait pas nécessaire, que les parties seront ainsi convoquées à une audience de plaidoiries, qu'elles auront l'opportunité à cette occasion de convaincre le Tribunal de débouter ou non A_____ SA de ses conclusions, ceci sur la base des motifs susmentionnés ou d'autres, que le Tribunal, s'il devait considérer à l'issue de ces plaidoiries une autre issue au litige, se déterminera sur les offres de preuve des parties encore pendantes, que le conseil de la partie demanderesse avait invité le Tribunal lors des premières plaidoiries à faire application de l'art. 115 CPC et à fixer des frais malgré la gratuité de principe de la procédure devant le Tribunal des baux et loyers, que les parties seront invitées, si elles le désirent, à s'exprimer sur ce point également".

g. A l'audience du Tribunal du 4 septembre 2023, les parties ont plaidé. Selon le procès-verbal d'audience, elles ont persisté dans leurs conclusions, A_____ ayant conclu "notamment à la poursuite de l'instruction et à la reddition d'une ordonnance de preuves". Cette dernière a en outre déposé des notes de

plaidoiries (comportant, sous intitulé "Dépens – art. 115 CPC) une conclusion tendant à l'octroi de dépens selon note de frais produite, en 20'676 fr.), B_____ SA concluant à l'irrecevabilité de celles-ci.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1.** La décision sur les frais ne peut être attaquée séparément que par un recours (art. 110 CPC), au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 3 ad art. 110 CPC). Il s'agit d'un cas d'application de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC.

Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC), voire dans les dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction (art. 321 al. 2 CPC).

Vu le caractère accessoire des frais, le délai de recours est déterminé par la procédure applicable au litige au fond (TAPPY, op. cit. n. 10 ad art. 110 CPC; RÜEGG/RÜEGG, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3ème éd. 2017, n. 1 ad art. 110 CPC),

En l'espèce, le recours a été formé dans les 30 jours dès la notification du jugement, rendu au fond, de sorte qu'il est recevable.

Il en va de même de la réponse, requise par la Cour.

1.2 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, no 2307).

2. La recourante reproche au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue, en mettant à sa charge des frais de procédure par application de l'art. 115 CPC, sans avoir attiré auparavant et de façon claire l'attention des parties sur ce point. Elle lui reproche en outre d'avoir considéré qu'elle savait ne pas avoir de chances de succès en procédant, et qu'elle avait fait montre de témérité et de mauvaise foi. A titre subsidiaire, elle fait grief aux premiers juges du montant excessif de la fixation des frais judiciaires.

2.1 La jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une

décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b). Le droit d'être entendu est à la fois une institution servant à l'instruction de la cause et une faculté de la partie, en rapport avec sa personne, de participer au prononcé de décisions qui lèsent sa situation juridique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_364/2015 du 13 avril 2016 consid. 2.2, non publié in ATF 142 III 355; ATF 126 I 15 consid. 2a/aa; 124 I 49 consid. 3a, 241 consid. 2). Le droit de s'exprimer sur tous les points importants avant qu'une décision ne soit prise s'applique sans restriction pour les questions de fait. Pour ce qui est de la qualification juridique des faits, ce droit ne vaut que lorsqu'une partie change inopinément son point de vue juridique ou lorsque l'autorité a l'intention de s'appuyer sur des arguments juridiques inconnus des parties et dont celles-ci ne pouvaient prévoir l'adoption (ATF 126 I 19 consid. 2c/aa et consid. 2d/bb; 124 I 49 consid. 3c); il faut qu'il s'agisse d'un motif juridique non évoqué, dont aucune des parties ne pouvait supputer la pertinence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_364/2015 du 13 avril 2016, déjà cité, *ibidem*; ATF 114 Ia 97 consid. 2a et les réf. citées).

2.2 Au terme du procès, le tribunal fixe et répartit d'office les frais judiciaires (art. 105 al. 1 CPC).

Le CPC ne prévoit aucune règle d'exemption de frais judiciaires ou de dépens dans la procédure au fond pour les litiges relevant du droit du bail (art. 114 CPC a contrario).

Les cantons peuvent prévoir des dispenses de frais plus larges (art. 116 al. 1 CPC).

L'art. 22 al. 1 LaCC dispose qu'il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers.

L'exemption du paiement de frais judiciaires se comprend dans un but de protection du locataire (DIETSCHY-MARTENET, Bail à loyer et procédure civile, 2018, n. 206).

Selon l'art. 115 CPC, les frais judiciaires peuvent, même dans les procédures gratuites, être mis à la charge de la partie qui a procédé de façon téméraire ou de mauvaise foi. Cette règle fait suite à l'énoncé de cas dans lesquels il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 113 al. 2 et art. 114 CPC). Elle apporte ainsi une exception à cette exemption, en raison d'un comportement téméraire ou de mauvaise foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 7.2.2).

Il s'agit des actions dénuées de tout fondement, entreprises de manière manifestement contraire aux règles de la bonne foi. La témérité doit être admise de manière exceptionnelle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_685/2011 du 24 mai 2012 consid. 6.2).

Dans un arrêt ACJC/1309/2011 du 17 octobre 2011, la Chambre des baux et loyers de la Cour a renoncé à mettre des frais judiciaires à la charge de l'appelant, en considérant que celui-ci, qui avait lui-même souligné ne pas avoir de moyens juridiques à soulever pour contester le jugement attaqué, avait agi de manière audacieuse, sans toutefois atteindre la témérité.

2.3 En l'espèce, il est constant que les deux parties ont conclu à la gratuité de la procédure dans leurs demande et réponse respectives. La recourante a, dans sa réplique, requis le prononcé d'une amende disciplinaire et la condamnation de l'intimée aux dépens, sans évoquer l'art. 115 CPC.

Ainsi que le relève la recourante, l'ordonnance du Tribunal du 14 juillet 2023 est rédigée de façon imprécise en ce qui concerne les circonstances de la mention de la disposition précitée, au regard des étapes de la procédure de première instance, et la relation qui en est faite dans le jugement entrepris est largement incomplète. Il n'en demeure pas moins que les parties ont eu l'occasion de s'exprimer sur la question de frais judiciaires éventuels. Il sera dès lors retenu que le droit d'être entendu de la recourante n'a pas été violé.

Pour faire application de l'art. 115 CPC, le Tribunal a affirmé que la recourante avait agi en connaissance de l'absence de toutes chances de succès de ses prétentions.

Comme la recourante l'observe, elle n'était pas en mesure à tout le moins, d'anticiper de façon certaine que l'intimée se prévaudrait de prescription, même si une telle défense était probable. Ce seul élément suffit pour exclure l'appréciation des premiers juges.

Ceux-ci ont considéré en outre que la recourante avait fait montre de mauvaise foi, notamment en refusant de répondre à une question du Tribunal; ce faisant, ils ont méconnu l'art. 160 CPC. Cette disposition met en effet à la charge des parties une obligation de collaborer, à savoir une incombance dont la violation n'entraîne qu'un désavantage procédural : il en est tenu compte lors de l'appréciation des preuves (art. 164 CPC). Il ne saurait donc être question de sanctionner de ce fait une partie, locataire qui plus est, dans une procédure ordinaire soumise à la maxime des débats, devant le Tribunal des baux et loyers.

En définitive, il n'existait pas en l'occurrence de circonstances exceptionnelles permettant de mettre à la charge de la recourante des frais judiciaires, de surcroît dans une quotité, fondée sans raison sur une analogie avec les frais judiciaires

perçus au Tribunal de première instance en application de l'art. 19 LaCC, et faisant abstraction des tempéraments prévus par l'art. 23 LaCC.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera donc annulé.

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 26 juin 2024 par A_____ SA contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/547/2024 rendu le 16 mai 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4451/2021.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif dudit jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions de recours.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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. cf. consid. 1.2