

Défaut à l'audience des
débats principaux ;
radiation du rôle ; droit
d'être entendu

**Art. 234 al. 2 CPC ; 29 al. 1
et 2 Cst.**

De manière générale, les critiques d'essence **appellatoire** ne satisfont pas aux exigences déduites des art. 97 al. 1 et 105 al. 1 LTF (consid. 12).

En outre, il importe peu en l'espèce que les recourantes aient été privées de la possibilité de se déterminer sur la décision de radiation du rôle rendue par l'autorité de première instance. **Ce droit, qui constitue un droit formel, n'est pas une fin en soi : encore faut-il démontrer en quoi la violation dénoncée pouvait influencer sur le sort de la cause, si cela n'est pas perceptible** (consid. 13).

En l'état, le Tribunal fédéral, lié par les constatations de fait de l'autorité cantonale, ne constate aucune violation des dispositions invoquées par les recourantes. Celles-ci reprochaient principalement à l'autorité cantonale d'avoir appliqué de manière abusive l'art. 234 al. 2 CPC relatif au défaut à l'audience des débats principaux. Elles invoquaient en outre une violation des art. 52 et 53 CPC ainsi que des art. 9, 29 et 30 Cst. (consid. 13-14).

Le recours est partant **rejeté**.

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux

Kiss, Juge président,

Rüedi et May Canellas.

Greffière : Mme Monti.

Participants à la procédure

1. A.,

2. B. SA,

toutes deux représentées par

Me Howard Kooger, avocat,

demandereses et recourantes,

contre

Commune de U.,

représentée par Me Boris Lachat, avocat,

défenderesse et intimée.

Objet

recours manifestement infondé pour autant que recevable,

recours contre l'arrêt rendu le 25 septembre 2024

par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/19018/2022; ACJC/1166/2024).

Considérant en fait et en droit :

1.

B. SA, entité sise à U., et son administratrice-présidente A. détenaient un bail dans l'immeuble situé (...). Cet édifice appartenait à la Commune de U. [GE].

2.

Le 22 décembre 2022, les deux premières (les demanderesses) ont actionné la Commune de U. (la défenderesse) devant le Tribunal des baux et loyers de ce canton. Elles entendaient faire valider la consignation du loyer consécutive à des travaux et obtenir la diminution de celui-ci. Elles sollicitaient aussi la restitution du " trop-perçu " et la réparation du dommage. La valeur litigieuse était de l'ordre de 3'000'000 fr.

3.

Le 21 novembre 2023, les parties ont été citées à comparaître à une audience de débats fixée le 16 janvier 2024 à 10 h 15. La convocation précisait qu'une comparution personnelle était exigée, en vertu de l'art. 68 al. 4 CPC.

4.

A l'occasion de cette audience, le tribunal saisi a verbalisé qu'"[a]ucune des parties" ne s'était présentée à 10 h 30, ni "personne pour elle[s]". Il précisait avoir vainement tenté de joindre téléphoniquement Me D. - représentant alors les demanderesses -, aussi bien à son étude que sur son téléphone portable.

5.

Par acte non daté, ce même tribunal a déclaré la cause "JTBL/ (...) /2024" rayée du rôle. Il a remarqué que les parties avaient fait "défaut [...] lors de l'audience du 16 janvier 2024" et pointé l'art. 234 al. 2 CPC. Il relevait aussi que l'immeuble concerné se trouvait " (...) ".

Le 17 janvier 2024, le tribunal a fait parvenir cet acte aux parties. Il indiquait que la décision pouvait faire l'objet d'un " recours " dans les 30 jours suivant sa notification.

6.

Le 19 février 2024, les deux demanderesses ont formé un " recours " cantonal contre la décision de rayer cette cause du rôle. Elles en demandaient l'annulation et le renvoi de l'affaire en première instance, avec une nouvelle convocation " pour la poursuite des débats principaux ", subsidiairement l'application de l'art. 234 al. 1 CPC " avec suite de frais ". Elles arguaient notamment du fait que la défenderesse était " devant la salle d'audience " le 16 janvier 2024. Le tribunal aurait constaté les faits de façon manifestement inexacte dans son procès-verbal; il aurait en outre omis d'examiner si les parties avaient manifesté leur désintérêt pour la procédure.

La défenderesse a admis être arrivée avec son avocat dans les locaux du tribunal le 16 janvier 2024 aux alentours de 10 h 05. Constatant l'absence " de ses adverses parties ", elle avait décidé de quitter les lieux sans attendre l'ouverture de l'audience, tout en informant le tribunal " depuis l'extérieur de la salle d'audience ".

Par ordonnance du 11 mars 2024, le tribunal a refusé de reconsidérer sa décision de rayer la cause du rôle, comme les demanderesses l'avaient sollicité dans leur requête du 17 janvier 2024. Le même jour, il a aussi rejeté leur demande de relief formée à cette même date. Dans ces deux décisions, le tribunal précisait que la défenderesse avait " délibérément choisi de ne pas comparaître à l'audience "; elle l'en avait informé oralement, " avant le début de l'audience et sans entrer dans la salle d'audience ".

7.

Par arrêt du 25 septembre 2024, la Cour de justice genevoise, plus exactement sa Chambre des baux et loyers, a confirmé la décision de radiation. En outre, elle a débouté les parties " de toutes autres conclusions ".

Cette autorité cantonale supérieure a en substance considéré que l'art. 234 al. 2 CPC prescrivait de rayer la cause du rôle " [e]n cas de défaut des deux parties ". Cette disposition ordonnait aussi de répartir les frais judiciaires " également " entre elles (ajout du TF). Or, cette hypothèse était ici réalisée: le procès-verbal indiquait qu'" aucune des parties n'était présente " à l'ouverture de l'audience. Le tribunal avait fait une application justifiée de cette règle dans le cas d'espèce.

Lors même que " l'intimée ", soit la Commune de U., admettait être venue " devant la salle d'audience pour informer les juges de sa décision ", ce " choix procédural " lui appartenait. La mention au procès-verbal n'était donc pas " fausse ". Bien qu'elles s'évertuassent à soutenir le contraire, les demanderesses / " appelantes " ne faisaient pas valoir que l'intimée aurait été présente une fois cette " formalité " accomplie. Leur critique à ce sujet était donc vaine: le tribunal n'était pas tenu de contraindre l'intimée à comparaître. Il pouvait légitimement constater le défaut des deux parties - les demanderesses ne contestant pas leur propre défaut.

8.

Contre cet arrêt, A. et B. SA (les recourantes) ont interjeté un " [r]ecours en matière civile ". Elles demandent au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt de la Cour de justice et de renvoyer la cause au Tribunal des baux et loyers du canton de Genève; ce dernier devrait statuer " conformément à l'art. 234 al. 1 CPC " (concernant le défaut d'une partie, ndr).

Elles font notamment valoir que la validation d'une consignation de loyer est soumise à des délais de péremption, que ne peut rattraper le dépôt d'une nouvelle requête de conciliation portant sur le même objet. C'est sans succès qu'aurait été demandé le relief de la décision de radiation. Quant au défaut de leur propre comparution à l'audience du 16 janvier 2024, il n'est pas remis en cause: l'étude de leur conseil d'alors aurait omis de transcrire la date de l'audience dans le " rôle " prévu à cet effet. Se poserait uniquement la question " de principe " de savoir si les deux parties ont fait défaut, ou si une telle absence est seulement imputable aux recourantes.

Les parties s'opposeraient " avec une détermination certaine " dans rien moins que trois procédures, montrant ainsi le " vif intérêt " prévalant " de part et d'autre " pour l'instruction de ces causes. Serait ainsi déjouée la présomption à l'origine de l'art. 234 al. 2 CPC. Les recourantes seraient quasi certaines que l'intimée / défenderesse se serait présentée ce jour-là - fait que le procès-verbal se garderait " bien de mentionner ". Une plainte pénale pour faux dans les titres aurait même été déposée. Après " prise de connaissance " de cette démarche, et constatant que les recourantes et leur avocate d'alors n'étaient pas présentes, **le conseil de la partie adverse, soit l'intimée, lui aurait recommandé de ne pas se présenter et de quitter le bâtiment abritant le tribunal avant que l'audience ne fût ouverte, " soit de faire défaut ".** Le procès-verbal, en indiquant qu'" [a]ucune des parties " ne se présentait, ni " personne pour elle[s] à 10 h 30 ", serait " parfaitement conforme à la vérité "; cependant, l'état de faits de la décision entreprise omettrait de préciser que l'intimée et son avocat se seraient " annoncés à l'huissier présent dans les couloirs ", fait que cette dernière expliciterait elle-même. Il s'agirait de " faire croire " au défaut de l'intimée pour " entériner " l'application de l'art. 234 al. 2 CPC plutôt que de son premier alinéa. **L'arrêt attaqué ferait presque passer pour " judicieux " un tel " choix procédural ", respectivement la " fulgurante idée " du représentant de l'intimée; ce dernier en aurait informé le tribunal oralement, par courtoisie. Cependant, un défaut ne saurait être provoqué " sous les yeux " du tribunal, à qui on ne saurait suggérer que " nous ne sommes pas là " tout en étant présents. La " fiction " d'une " plus ou moins " absence serait " aberrante "; elle violerait " manifestement le fondement et le but poursuivi par l'art. 234 al. 2 CPC ".**

L'état de faits de l'arrêt attaqué serait incomplet, et le procès-verbal donnerait une " fausse indication " en ne mentionnant pas la présence de l'intimée et de son avocat, respectivement leur refus de comparaître. Pareils détails feraient croire " artificiellement " au défaut de l'intimée. Un justiciable serait certes libre de faire ou non défaut, mais ne saurait exercer un tel choix devant le juge;

faire défaut impliquerait de rester " chez soi ou à son étude ". L'intimée aurait montré son intérêt en déférant au mandat de comparution reçu, respectivement en prenant la peine de se rendre à l'audience avec son avocat. **Outre l'abus de droit entachant l'application de l'art. 234 al. 2 CPC, les art. 52 CPC (respect de la bonne foi) et 53 CPC (droit d'être entendu) auraient été transgressés, tout comme les art. 9, 29 al. 1 et al. 2, et 30 Cst.**

9.

L'intimée Commune de U. a été invitée à déposer une réponse; elle a agi en temps utile. A son avis, le recours, fût-il recevable, devrait "en tout état de cause être intégralement rejeté".

Bien que la mandataire d'alors des recourantes se fût plainte de ne pas avoir eu accès à une feuille d'audience du Tribunal des baux et loyers, respectivement à une pièce supplémentaire du dossier communiqué par la Cour de justice, et qu'elle eût demandé une copie de ces pièces par courriel (courrier du 29 janvier 2025, notamment), les parties ont spontanément fait un second échange d'écritures, dans les délais qui leur avaient été impartis. Elles ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Quant à la Cour de justice, elle s'est référée à son arrêt.

10.

Le 19 novembre 2024, la Présidence de cour, *via* sa Chancellerie, a invité les recourantes à avancer les frais de justice par 7'000 fr.

L'avocate des recourantes a demandé de réduire ce montant, " disproportionné " et basé sur des " éléments non pertinents ".

Toujours par ordre de la Présidence de cour, le Secrétaire présidentiel a répondu dans une lettre du 2 décembre 2024 qu'il n'était " pas possible " d'accéder à une telle requête. " Dans son ordre de grandeur ", le montant précité correspondait à l'émolument judiciaire éventuellement mis à la charge des recourantes. Il avait été fixé conformément à l'art. 65 al. 2 LTF et au tarif y relatif. En conséquence, il était " maintenu tel quel ".

L'avance requise a été versée en temps utile et dans l'ampleur demandée (7'000 fr.).

11.

Par courrier du 1er avril 2025, l'avocat Howard Kooger a signalé que Me D. avait cessé son activité; en conséquence, il avait repris le mandat conféré par les recourantes. Etaient annexées de nouvelles procurations signées par ces dernières.

12.

Les recourantes dénoncent une " constatation inexacte des faits ".

Las pour elles, leur mode de faire voue une telle démarche à l'échec. **C'est vainement que l'on cherchera dans le mémoire une utilisation du mot "arbitraire" fiable au domaine factuel. En outre, les critiques d'essence appellatoire ne satisfont pas aux exigences déduites des art. 97 al. 1 et 105 al. 1 LTF** (cf. par exemple arrêt 4A_388/2024 du 28 avril 2025 consid. 2.2 et les références citées, ou l'arrêt parallèle 4A_67/2025 du 4 août 2025 consid. 2.2). Elles sont de toute façon infondées sur le fond. En particulier, les recourantes feignent d'oublier que les faits passés sous silence doivent de surcroît pouvoir influencer le sort de la cause (art. 97 al. 1 *in fine* LTF); or, une telle hypothèse n'est pas réalisée *in casu*.

13.

Liée par les faits constatés dans l'arrêt attaqué (art. 105 al. 1 LTF et arrêt précité 4A_388/2024 *ibidem*), **la cour de céans ne discerne aucune violation des dispositions citées par les recourantes** (principalement art. 234 al. 2 CPC, dont l'application serait abusive vu le contexte, mais aussi art. 52-53 CPC; art. 9 [prohibition de l'arbitraire], 29 al. 1 et 2 [violation du droit d'être entendu], 30 [garantie d'un tribunal indépendant et impartial] Cst.).

Plus généralement, aucune transgression du droit fédéral n'est à déplorer, encore moins manifeste

(voir par ex. arrêt précité 4A_388/2024 consid. 2.1 et les références données; arrêt parallèle précité 4A_67/2025 consid. 2.1).

Peu importe que les recourantes aient été privées de la possibilité de se déterminer sur la décision de radiation, comme elles le plaident: le Tribunal fédéral a déjà dit que ce droit formel n'était pas une fin en soi: encore fallait-il démontrer en quoi la violation dénoncée pouvait influencer sur le sort de la cause, si cela n'était pas perceptible. Autrement dit, pour faire admettre ce grief, la partie recourante doit exposer quels arguments pertinents elle aurait fait valoir dans la procédure cantonale (par ex. ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1; plus récemment, arrêt 5D_37/2024 du 26 mai 2025 consid. 3.2.1). Même si les recourantes se plaignent de la péremption définitive de leurs droits qu'entraînerait la décision de radiation, cet argument est de toute façon dépourvu de substance sur le fond.

Les recourantes voudraient principalement imposer une autre interprétation de l'art. 234 CPC leur convenant mieux. Cependant, **nulle violation de cette règle ne peut être observée *in casu*, même avec les précisions apportées par les recourantes - qui ne respectent au demeurant pas, ou de manière imparfaite seulement, les *requisit* prévalant dans le domaine factuel.** En d'autres termes, **l'interprétation que l'autorité précédente fait de cette disposition ne peut qu'être confirmée**, n'en déplaise aux intéressées, ce même avec les adjonctions qu'elles croient utiles de faire.

14.

L'autorité de céans ne discerne pas davantage de violation des autres dispositions citées par les recourantes (art. 52-53 CPC; art. 9, 29 et 30 Cst.), encore moins manifeste.

15.

Vu les considérations qui précèdent, le recours, manifestement infondé pour autant que recevable, ne peut qu'être rejeté, en la procédure simplifiée prévue par l'art. 109 LTF.

Les frais judiciaires seront conjointement supportés par les recourantes (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Elles verseront une indemnité de dépens à leur adverse partie, d'autant plus que la Commune de U. a procédé avec l'aide d'un avocat (art. 68 al. 1 et 2 LTF; GRÉGORY BOVEY, *in* Commentaire de la LTF, 3e éd. 2022, n° 21 ad art. 68 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté pour autant qu'il soit recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 7'000 fr., sont mis à la charge des recourantes, solidairement entre elles.

3.

Les recourantes, débitrices solidaires, verseront à l'intimée une indemnité de 8'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 4 août 2025

Au nom de la I re Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Juge président : Kiss

La Greffière : Monti