

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1020/2010

ACJC/199/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 FEVRIER 2013

Entre

Madame A_____, domiciliée rue B_____ 20, 1206 Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 novembre 2011, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

C_____ **SA**, sise c/o **E**_____ **SA**, _____ (Genève), intimée, comparant par Me Jean-François Marti, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.02.2013.

EN FAIT

- A.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 20 janvier 2012, A_____ appelle du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 novembre 2011, communiqué aux parties le 7 décembre 2011 et reçu le lendemain par l'appelante.

Ce jugement rejette la requête de suspension de l'instruction de la cause et déboute les parties de toutes autres conclusions.

L'appelante conclut à l'annulation de ce jugement, à l'apport de la cause pendante entre les parties et portant no C/15911/2007, en la suspension de la présente cause jusqu'à droit connu dans la procédure susmentionnée dont l'apport est demandé.

C_____ SA, intimée, conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé.

- B.** L'appelante ne conteste pas l'état de fait dressé par les premiers juges mais entend le compléter, à savoir :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 6 pièces au 3ème étage de l'immeuble sis 20, rue B_____ à Genève. Ce bail faisait suite à un précédent, signé par les mêmes parties.

b. En 1994, une majoration de loyer a été notifiée à la locataire au nom de D_____.

c. En 2007, le bail a été résilié pour motifs économiques.

A ce propos, l'appelante ajoute qu'elle est née en 1929, que le motif invoqué à l'appui d'un deuxième congé, à savoir la prétendue non-occupation de l'appartement, est tout aussi infondé que le motif du premier congé. Gravement perturbée par des résiliations à répétition, menacée de devoir quitter le logement où elle habite depuis 50 ans, l'appelante a d'abord subi un accident, puis est tombée malade d'un cancer du rein; elle est assistée à son domicile par des infirmières et une aide-ménagère; le médecin traitant n'est pas favorable à un placement en EMS.

d. La locataire ayant contesté le congé, le litige est pendant devant la 3ème Chambre du Tribunal des baux et loyers.

Dans ce cadre, la locataire a fait valoir le défaut de légitimation de la demanderesse. Elle a fait appel auprès de la Cour de justice du jugement rejetant son incident.

e. Par avis du 21 décembre 2009, le bail de la locataire a été résilié une nouvelle fois pour le 30 juin 2010, la bailleresse se prévalant de la non-occupation des locaux par la locataire.

f. La Commission de conciliation ayant fait droit à la contestation de congé par décision du 3 mai 2011, notifiée aux parties par pli recommandé du 5 mai 2011, la bailleresse a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une demande en validation de congé déposée au greffe du Tribunal des baux et loyers le 6 juin 2011.

g. Par courrier adressé au Tribunal le 5 septembre 2011, le conseil de la locataire a exposé que le second congé, notifié en 2009, devrait s'avérer nul dans l'hypothèse où la Cour de justice constaterait la nullité du congé antérieur (dès lors que, par un avis de modification du bail de 1994, c'était D_____ qui était devenue la bailleresse de la défenderesse), de sorte qu'il se justifiait de suspendre la présente procédure jusqu'à droit jugé devant la Chambre d'appel.

h. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties, à laquelle la locataire a été dispensée de comparaître, le conseil de cette dernière a persisté dans ses conclusions de suspension.

Le conseil de la bailleresse s'est opposé à la suspension, rappelant que le congé avait été donné en 2010.

L'appelante ajoute qu'il a échappé aux premiers juges que la procuration donnée par E_____, représentant de la Régie F_____, est rédigée sur un papier à l'entête de D_____; elle estime qu'il s'agit d'un indice sur la qualité de bailleresse de D_____, précisant que cette procuration lui a été communiquée avec le procès-verbal de l'audience du 14 septembre 2011, à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger sur incident de suspension.

Le jugement querellé qui se fonde sur l'ancienne loi genevoise de procédure civile estime que la nécessité de statuer dans des délais raisonnables l'emporte sur le risque minime de contrariété, lié à l'existence de la cause pendante en appel et rejette la requête de suspension.

- C.** L'appelante estime que le jugement querellé viole le droit en tant qu'il refuse la suspension de l'instruction; en cas d'admission de son appel du 20 mai 2011 en la cause C/15911/2007, la nullité de la résiliation qui fait l'objet de la présente procédure qui est la deuxième devra être également admise; le risque d'une décision contradictoire serait manifeste dès lors que le deuxième litige est susceptible d'être traité plus rapidement que le premier. Il importe de savoir quelle est la bailleresse de l'appelante; il y a lieu qu'une seule et même question ne soit pas tranchée deux fois par les instances judiciaires.

L'intimée rappelle que C_____ SA est détenue de longue date par le groupe D_____, aujourd'hui D_____ SERVICES A.G. et que les différentes sociétés dudit groupe portent le même logo qui représente une «corporate identity», soit une forme d'identité commune aux sociétés dudit groupe. Les différentes raisons sociales de la bailleuse telles qu'inscrites au Registre du commerce de Genève, accessibles au public par internet sont notoires et opposables y compris à l'appelante qui ne peut se prévaloir d'une erreur de plume qui s'est glissée dans un seul avis de majoration du loyer, au contraire des autres communications notifiées aux locataires à l'instar des décomptes de chauffage adressés à l'appelante et produits dans la présente instance.

EN DROIT

1. Le jugement querellé a été rendu sur l'incident soulevé par la locataire qui a sollicité la suspension de l'instance consécutive à la deuxième résiliation de son bail notifiée par avis du 21 décembre 2009 pour le 30 juin 2010, suspension courant jusqu'à droit jugé dans la procédure pendante et relative au congé notifié dans le courant de l'année 2007, lequel a donné lieu à une première procédure entre les présentes parties et toujours pendante devant l'autorité judiciaire.

Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, no 7 ff. zu art. 316 ZPO; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, no 16 zu art. 316 ZPO).

Il n'est pas douteux que la présente procédure a débuté avant le 1^{er} janvier 2011, date de l'entrée en vigueur du Code de procédure civile unifié (CPC); en vertu de l'art. 404 al. 1 CPC, l'instance principale demeure régie par l'ancienne loi de procédure civile genevoise. La maxime inquisitoire étant applicable à l'instance principale (art. 274d al. 3 aCO), celle-ci s'appliquera également dans le cadre de la procédure de recours. Cependant, la maxime inquisitoire, de même que la maxime d'office, ne dispense pas l'appelant, ni le recourant de motiver correctement, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel ou le recours de façon irréparable (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, art. 311, N. 3 et 5, et art. 321, N. 4).

Les premiers juges ont refusé la requête de suspension sur la base de l'art. 107 aLPC, qui dispose que l'instruction d'une cause peut être suspendue lorsqu'il existe des motifs suffisants, notamment s'il s'agit d'attendre la fin d'une procédure ayant une portée préjudicielle pour la décision à rendre ou qui pourrait influencer celle-ci de manière décisive.

Cependant, la jurisprudence fédérale a statué que l'art. 405 al. 1 CPC, selon lequel les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties, s'applique également aux recours contre des décisions qui

ne mettent pas fin à la procédure de première instance (ATF 137 III 424 ss, consid. 2.3).

A teneur de l'art. 126 al. 1 CPC, le Tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

Cette nouvelle laisse une importante marge d'appréciation au Tribunal qui n'est pas obligé d'ordonner la suspension de la procédure même si des motifs d'opportunité le commandent; l'emploi du verbe «pouvoir» indique clairement qu'il ne s'agit pas d'une obligation.

L'art. 126 al. 2 CPC prévoit un recours contre l'ordonnance qui prononce la suspension de l'instance. Il découle de cette disposition que l'ordonnance de suspension peut faire l'objet d'un recours au sens de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC, ce qui signifie *a contrario* que la décision de refus de suspension ne peut faire que l'objet du recours de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, en ce sens que le recourant doit démontrer un préjudice difficilement réparable de la décision de refus de suspension. L'instance supérieure devra toutefois se montrer exigeante, voire restrictive, avant d'admettre l'accomplissement de cette dernière condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu (HALDY, in Code de procédure civile commenté, art. 126, N. 9, JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, art. 319, N. 18 et 22).

En l'espèce, l'acte déposé par la locataire, qu'elle a intitulé «appel», sera examiné en tant que recours, au sens des art. 319 et suivants CPC, pour autant que les autres conditions de recevabilité soient remplies.

La locataire ne fait pas état que la décision querellée lui causerait un préjudice difficilement réparable, au sens de l'art 319 let b ch. 2 CPC.

En conséquence, un recours à l'encontre du jugement querellé n'est pas recevable.

2. La procédure étant gratuite, il n'est pas perçu d'émolument, ni fixé de dépens (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

Déclare irrecevable le recours formé par A_____ contre le jugement rendu sur incident JTBL/1407/2011 le 30 novembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers en la cause C/1020/2010-2-B.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.