

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11516/2006

ACJC/1284/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 27 OCTOBRE 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 janvier 2014, comparant en personne,

et

**B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Oana Halaucescu, avocate, rue de la Tour 2bis, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.10.2014.

---

## **EN FAIT**

**A.** Par jugement JSTBL/3/2014 rendu le 30 janvier 2014, expédié pour notification aux parties le 3 février 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) s'est, notamment, déclaré incompétent à raison de la matière pour statuer sur la constatation du retour à meilleure fortune de A\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a déclaré irrecevable la conclusion de la société immobilière B\_\_\_\_\_, en paiement de 15'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 28 janvier 1994 (ch. 2), et a suspendu l'instruction de la cause jusqu'à ce que la compétence des Tribunaux français soit définitivement établie (ch. 3).

**B. a.** Par courrier expédié le 27 février 2014, reçu le 28 février 2014, A\_\_\_\_\_ indique s'opposer à la suspension de l'instruction de la cause "en ce qu'elle porte sur la validation de l'hypothèque légale sur un immeuble sis \_\_\_\_\_, sur la commune de \_\_\_\_\_". Selon elle, le Tribunal du canton de Genève ne serait pas compétent et le droit suisse ne connaîtrait pas "une telle figure juridique".

Ce courrier, adressé au Tribunal, a été transmis à la Cour de justice, comme objet de sa compétence.

Par avis du 5 mars 2014, le greffe de la Cour en a envoyé une copie à la société immobilière B\_\_\_\_\_, laquelle a été invitée à déposer une réponse.

**b.** Dans sa réponse du 11 avril 2014, elle a conclu à l'irrecevabilité de l'appel et, subsidiairement, à son rejet et à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Par envoi du 14 avril 2014, le greffe de la Cour a adressé à A\_\_\_\_\_ une copie du mémoire de réponse susmentionné, avec mention de son droit de réplique à exercer dans un délai de vingt jours. Cet envoi par recommandé n'a pas été retiré à la poste par sa destinataire.

**d.** Par avis du 22 mai 2014 adressé aux parties, la cause a été gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** En date du 9 août 1990, la société immobilière B\_\_\_\_\_ (ci-après : la SI), en tant que bailleresse, et A\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur des locaux situés au rez-de-chaussée ainsi qu'un dépôt au sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. Le bail a été conclu pour une durée initiale de dix ans, du 1<sup>er</sup> septembre 1990 au 31 août 2000. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 112'464 fr. dès le 1<sup>er</sup> septembre 1990, 149'952 fr. dès le 1<sup>er</sup> septembre 1991 et 194'100 fr. dès le 1<sup>er</sup> septembre 1992.

**b.** A\_\_\_\_\_ a été déclarée en faillite par jugement du Tribunal de première instance dès le 23 septembre 1991.

---

**c.** Dans le cadre de cette faillite, la SI a produit auprès de l'Office des faillites une créance de 1'157'264 fr. correspondant à des "dommages et intérêts" liés notamment à la relocation des locaux susmentionnés à un montant inférieur au loyer convenu en août 1990, pour une durée de dix ans.

**d.** Le 28 janvier 1994, l'Office des faillites a délivré à la bailleuse un acte de défaut de biens après faillite pour un montant de 1'157'264 fr., en précisant que "le failli n'a pas été consulté pour cette créance".

**e.** Sur requête de la SI et par Ordonnance du 1er avril 2003, le juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de \_\_\_\_\_ (France) a autorisé la société immobilière B\_\_\_\_\_ à prendre, à l'encontre de A\_\_\_\_\_, une inscription d'hypothèque provisoire sur plusieurs biens immobiliers propriétés de cette dernière, situés dans la commune de \_\_\_\_\_ (France) à hauteur de 860'000 euros.

Par acte du 10 janvier 2005, la SI a assigné devant ce même Tribunal A\_\_\_\_\_ en paiement de 1'190'264 fr.

**f.** Par Ordonnance du 7 juillet 2005, le Tribunal de Grande Instance de \_\_\_\_\_ (France) s'est déclaré incompétent à raison du lieu, ce que la Cour d'appel de \_\_\_\_\_ (France) a confirmé par arrêt du 28 mars 2006. Toutefois, par arrêt du 18 décembre 2007, la Cour de cassation a annulé l'arrêt de la Cour d'appel de \_\_\_\_\_ (France), de sorte que la procédure a été reprise par le Tribunal de Grande Instance de \_\_\_\_\_ (France).

**g.** En date du 22 janvier 2008, la bailleuse a été autorisée par le juge de \_\_\_\_\_ (France) à prendre une inscription d'hypothèque provisoire sur les biens immobiliers dont A\_\_\_\_\_ est propriétaire à \_\_\_\_\_ (France) d'une part, et à \_\_\_\_\_ (France) d'autre part.

**h.** Par Jugement du 24 juillet 2009, le Tribunal de Grande Instance précité a condamné A\_\_\_\_\_ à payer à la SI la somme de 1'154'464 fr., sans intérêts.

**i.** Statuant sur appel de A\_\_\_\_\_, la Cour d'appel de \_\_\_\_\_ (France), par arrêt du 4 septembre 2012, a annulé ce jugement et a débouté la bailleuse de ses conclusions en paiement.

Ce dernier arrêt a fait l'objet d'un pourvoi en cassation.

**j.** Par demande déposée le 9 mai 2006 auprès de la juridiction des baux et loyers de Genève, la bailleuse a introduit une nouvelle action tendant à ce que A\_\_\_\_\_ soit condamnée à lui payer la somme de 1'157'264 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 28 janvier 1994, à la constatation du retour à meilleure fortune de l'intéressée, et à la "validation de l'hypothèque de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (France), désignation cadastrale 1\_\_\_\_\_".

---

**k.** Non conciliée, cette demande a été enregistrée sous le numéro de cause C/11516/2006, puis portée devant le Tribunal le 2 octobre 2006.

**l.** A\_\_\_\_\_ a déposé une réponse par laquelle elle a notamment conclu à l'incompétence du Tribunal à raison du lieu, subsidiairement à la suspension de l'instruction de la cause jusqu'à droit jugé par les autorités judiciaires françaises, et plus subsidiairement à ce qu'il soit constaté qu'elle n'est pas débitrice du montant réclamé.

**m.** Le 19 février 2008, la bailleuse a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une nouvelle demande, tendant à la condamnation de A\_\_\_\_\_ au paiement de 1'157'264 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 28 janvier 1994, à la constatation du retour à meilleure fortune de l'intéressée, et à la "validation de l'hypothèque des immeubles sis à \_\_\_\_\_ (France) Section C\_\_\_\_\_ Nos 2\_\_\_\_\_ et à \_\_\_\_\_ (France) désignation cadastrale 3\_\_\_\_\_".

**n.** Cette procédure, enregistrée sous le numéro C/5647/2008, a été portée devant le Tribunal et jointe à la première procédure sous le numéro C/11516/2006.

**o.** Cette instance a été suspendue à plusieurs reprises, jusqu'à la demande de reprise de l'instance de la cause déposée le 18 mars 2013 par la bailleuse. A la suite du jugement ordonnant ladite reprise, puis d'une audience de comparution personnelle des parties, la SI a complété sa demande et déposé des pièces complémentaires, en date du 17 octobre 2013. Aux termes de ces écritures, elle a notamment conclu, sur le fond, à ce que le Tribunal :

- condamne A\_\_\_\_\_ à payer le montant de 1'157'264 fr. sous déduction de 5'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 28 janvier 1994;
- constate le retour à meilleure fortune de A\_\_\_\_\_;
- prononce et confirme la validation de l'hypothèque légale des immeubles sis à \_\_\_\_\_ (France) section C\_\_\_\_\_ Nos 2\_\_\_\_\_ obtenu par Ordonnance du juge de l'Exécution de \_\_\_\_\_ (France) le 22 janvier 2008;
- condamne A\_\_\_\_\_ au paiement de la somme de 15'000 fr. "à pièce de remboursement d'avance de frais, avec intérêts à 5% l'an dès le 28 janvier 1994";
- condamne A\_\_\_\_\_ en tous les frais et dépens, lesquels comprendront une équitable participation aux honoraires d'avocat de la demanderesse.

**p.** A l'audience de plaidoiries du 5 décembre 2013, A\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de l'entier des conclusions de sa partie adverse.

**q.** Le Tribunal a rendu un jugement du 30 janvier 2014, par lequel il ordonne notamment la suspension de la cause jusqu'à ce que la compétence des Tribunaux français soit définitivement établie.

Les juges ont considéré qu'une demande ayant le même objet et opposant les mêmes parties avait été déposée devant les Tribunaux français préalablement à la procédure ouverte par la suite auprès de la juridiction genevoise. Dans la mesure où les autorités judiciaires françaises s'étaient déclarées compétentes pour connaître de ce litige, les conditions de la litispendance étaient réunies. En conséquence, et en application de l'art. 27 al. 1 de la Convention de Lugano, il convenait de suspendre d'office l'instruction de la cause jusqu'à ce que la compétence du Tribunal saisi en premier soit reconnue définitivement.

### **EN DROIT**

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie, en appel, par le nouveau droit de procédure.
2. **2.1** Dirigé contre une ordonnance admettant la suspension de la procédure, seul un recours motivé et formé par écrit dans un délai de trente jours à compter de sa notification est recevable (art. 126 al. 2, 319 let. b ch. 1 et 321 al. 1 CPC).

Pour autant qu'il puisse être considéré comme un acte de recours, le courrier de la locataire du 26 février 2014 a été déposé en temps utile.

**2.2** Selon l'art. 321 al. 1 CPC, le recours doit être écrit et motivé, tout comme l'appel prévu à l'art. 311 CPC.

Le recourant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance n'est pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 publié en SJ 2012 I 232; JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC).

En l'espèce, le courrier adressé le 26 février 2014 par la locataire au Tribunal désigne le jugement litigieux et indique explicitement que la suspension de l'instruction de la cause est contestée. Le motif de cette opposition est très succinctement exposé; la Cour comprend toutefois que l'intéressée conteste plus particulièrement les effets de cette suspension sur l'hypothèque inscrite provisoirement sur certains biens immobiliers situés en France.

Le recours sera par conséquent déclaré recevable.

- 
3. **3.1** Aux termes 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.

Il existe toutefois des hypothèses dans lesquelles la loi prévoit d'office et de plein droit la suspension si les conditions légales sont réalisées. Tel est le cas de l'art. 9 LDIP ou de l'art. 27 de la Convention de Lugano (CL). Dans la mesure où l'action a été intentée avant l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 de la CL de 2007, c'est l'ancienne CL de 1988 qui s'applique (cf. art. 63 CL) art. 21 aCL (cf. 4A\_419/2013 consid. 2).

Selon l'art. 21 al. 1 aCL, lorsque des demandes ayant le même objet et la même cause sont formées entre les mêmes parties devant des juridictions de différents Etats liés par la présente Convention, la juridiction saisie en second lieu sursoit d'office à statuer jusqu'à ce que la compétence du tribunal premier saisi soit établie.

**3.2** En l'espèce, il n'est pas douteux que l'intimée a saisi en premier lieu les tribunaux français, soit le Tribunal de Grande Instance de \_\_\_\_\_ (France). Il n'est pas davantage contesté que la procédure ouverte, en deuxième lieu, devant la juridiction cantonale des baux et loyers à Genève oppose les mêmes parties et a le même objet.

Dans ces conditions, et vu l'art. 21 aCL, c'est à juste titre que les premiers juges ont suspendu l'instruction de la cause jusqu'à ce que la compétence des tribunaux français soit définitivement établie. Dans l'hypothèse visée par cette disposition, le juge ne décide pas en opportunité, mais d'office. Le fait que la suspension en question puisse, par hypothèse, avoir des conséquences sur la situation hypothécaire de biens immobiliers en France n'est pas pertinente, s'agissant de l'application de l'art. 21 aCL.

La décision du Tribunal ne prête par conséquent pas le flanc à la critique.

Infondé, le recours sera par conséquent rejeté.

4. 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).
5. Le présent arrêt, qui constitue une décision incidente, peut être porté devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière civile, aux conditions de l'art. 93 LTF.

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 27 février 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JSTBL/3/2014 rendu le 30 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11516/2006-4-D.

**Au fond :**

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre 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. (cf. consid. 1.2).*