REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11911/2021 **ACJC/301/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 MARS 2022

Entre

1) A_____ SA, sise _____[VS],
2) SI B_____ SA, p.a. C_____ SA, sise _____[GE], recourantes contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 8 octobre 2021, comparant toutes deux par Me Daniel UDRY, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile,

et

Madame D_____, domiciliée _____[GE], intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.03.2022.

EN FAIT

A. Par ordonnance du 8 octobre 2021, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur le recours déposé le 19 avril 2021 par D_____ par devant le Tribunal fédéral enregistré sous la cause "4A_281.21".

B. **a.** Par acte expédié le 21 octobre 2021 à la Cour de justice, A_____ SA et SI B_____ ont formé recours contre cette ordonnance. Elles ont conclu à son annulation et à ce qu'il soit dit que la procédure C/11911/2021 ira sa voie.

b. Dans sa réponse du 28 octobre 2021, D_____ a conclu au déboutement de A_____ SA et SI B_____ de toutes leurs conclusions.

c. En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 19 novembre 2021 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a.a Par requête déposée le 22 août 2019 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 17 octobre 2019 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 22 octobre 2019, SI B_____ et A_____ SA ont conclu à ce que le Tribunal ordonne l'évacuation de D_____ de l'appartement occupé par celle-ci au 3ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, sous la menace de la peine prévue par l'article 292 CP, et les autorise à faire appel à la force publique ainsi qu'à tout huissier judiciaire afin de procéder à son évacuation dès l'entrée en force du jugement.

a.b Après instruction de la cause, le Tribunal des baux et loyers a constaté, par jugement du 21 septembre 2020, que D_____ était locataire de l'appartement précité (ch. 1 du dispositif), déclaré nulle la résiliation du bail du 6 mars 2017 donnée par E_____ pour ledit appartement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que la réelle et commune volonté des parties était de louer l'appartement à D_____. Le contrat simulé, signé avec E_____, devait être considéré comme nul. Partant, E_____, qui n'était pas partie au contrat, ne pouvait pas le résilier. Le congé était donc nul, de sorte que SI B_____ et A_____ SA seraient déboutées de l'intégralité de leurs conclusions.

a.c Par arrêt du 19 avril 2021, la Cour a annulé ce jugement, considérant que le bail conclu avec E_____ en qualité de locataire n'était pas simulé et donc, pas nul, contrairement à ce qu'avait retenu le Tribunal, et cela fait, statuant à nouveau, condamné D_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi

que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement situé au 3ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève ainsi que la cave n° 2_____; la cause a pour le surplus été renvoyée au Tribunal pour qu'il statue sur les mesures d'exécution sollicitées.

a.d D_____ a formé recours au Tribunal fédéral contre cet arrêt (cause 4A_287/2021).

L'effet suspensif audit recours a été accordé le 29 juin 2021.

b.a Le 29 décembre 2020, SI B_____ et A_____ SA ont requis, sur mesures superprovisionnelles et provisionnelles, que le Tribunal des baux et loyers ordonne à D_____, sous la menace de la peine prévue par l'article 292 CP, de laisser libre accès à son appartement afin de faire procéder au contrôle OIBT de cet appartement, de cesser de compromettre, par toute action ou omission, la salubrité et la sécurité de l'immeuble sis 1_____ à Genève et de vider son appartement de tous les déchets qui y sont entreposés et à ce qu'il lui soit fait interdiction d'entreposer des objets dans les parties communes de l'immeuble.

Elles ont fait valoir que D_____ refusait, depuis janvier 2020, de donner accès à tout tiers à l'appartement qu'elle occupe, rendant ainsi impossible le contrôle OIBT des installations électriques obligatoires ainsi que les travaux de sondage sur son balcon. Elle accumulait par ailleurs, de façon pathologique, une quantité très importante d'objets divers et variés à l'intérieur de son appartement et sur son balcon.

b.b Le 30 décembre 2020, le Tribunal a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles.

b.c Par ordonnance JTBL/208/2021 du 16 mars 2021, le Tribunal, statuant sur mesures provisionnelles, a ordonné à D_____ de laisser libre accès à son appartement sis 1_____ à Genève, afin de faire procéder au contrôle OIBT de celui-ci, dans un délai de 30 jours dès notification de ladite ordonnance (ch. 1 du dispositif) et de vider son appartement de tous les déchets qui y sont entreposés dans un délai de deux mois (ch. 2), fait interdiction à D_____ d'entreposer des objets dans les parties communes de l'immeuble (ch. 3), le tout sous la menace de la peine de l'art. 292 CP (ch. 4), imparti à SI B_____ et A_____ SA un délai de trois mois dès la notification de l'ordonnance pour le dépôt de leur demande au fond (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

b.d Par arrêt du 28 juin 2021, la Cour a annulé le chiffre 2 du dispositif de cette ordonnance et confirmé celle-ci le surplus.

c.a Le 18 juin 2021, A_____ SA et SI B_____ ont formé devant le Tribunal des baux et loyers une requête en validation des mesures provisionnelles et une demande en paiement avec mesures superprovisionnelles et provisionnelles.

Elles ont conclu, à titre superprovisionnel et provisionnel, à ce qu'elles soient autorisées à faire appel à la force publique afin d'exécuter les chiffres 1, 2 et 3 de l'ordonnance du Tribunal du 16 mars 2021. Au fond, elles ont conclu, en substance, à ce qu'il soit ordonné à D_____ de laisser libre accès à son appartement et de le vider, à ce qu'il lui soit fait interdiction d'entreposer des objets dans les parties communes de l'immeuble, le tout sous la menace de la peine de l'art. 292 CP et à ce que D_____ soit condamnée à leur verser 5'448 fr., sous réserve d'amplification.

c.b Dans sa réponse du 27 septembre 2021, D_____ a sollicité la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé sur le recours qu'elle avait formé contre l'arrêt de la Cour du 19 avril 2021.

c.c Par courrier daté du 8 octobre 2021, A_____ SA et SI B_____ ont sollicité du Tribunal qu'un délai leur soit octroyé pour répliquer, compte tenu de la survenance de faits qui devaient être portés à la connaissance du Tribunal.

d. Dans son ordonnance du 8 octobre 2021, le Tribunal a retenu que vu la procédure et les faits allégués, il convenait d'ordonner la suspension de la procédure.

EN DROIT

1. **1.1** Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC) et contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi (art. 319 let. b ch. 1 CPC) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2).

La décision ordonnant la suspension de la cause est une mesure d'instruction qui peut, conformément à l'art. 126 al. 2 CPC, faire l'objet du recours de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC (GSCHWEND/BORNATICO, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2017, n. 17a ad art. 126 CPC).

1.2 En l'espèce, dirigé contre une décision ordonnant la suspension de la procédure, le recours, écrit et motivé, déposé auprès de l'instance de recours dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision (art. 321 al. 1 et 2 CPC), est recevable.

2. Dans un grief de nature formelle, qu'il convient d'examiner en premier lieu, les recourantes reprochent au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendues en ne

leur laissant pas le temps de déposer une réplique à la suite de l'envoi de la réponse de l'intimée.

2.1. Conformément aux art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH, les parties ont le droit d'être entendues. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1; 142 III 48 consid. 4.1.1).

La violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit (ATF 145 I 167 consid. 4.4; 142 II 218 consid. 2.8.1).

2.2 En l'espèce, les explications des recourantes ne permettent pas de savoir quels éléments elles auraient apporté dans leur réplique. Elles n'indiquent notamment pas quels faits étaient survenus qui nécessitaient que le Tribunal leur accorde un délai pour répliquer, comme elles le sollicitaient dans leur courrier du 8 octobre 2021.

On ne voit dès lors pas quelle influence a pu avoir la violation alléguée sur la procédure. Les recourantes ont par ailleurs pu s'exprimer devant la Cour qui dispose d'un plein pouvoir d'examen en droit, de sorte que ses arguments pourront être librement examinés.

L'annulation de l'ordonnance attaquée pour violation du droit d'être entendues des recourantes ne se justifie dès lors pas.

3. Les recourantes reprochent au Tribunal d'avoir suspendu la procédure alors qu'une telle suspension ne doit intervenir qu'exceptionnellement et que l'issue devant le Tribunal fédéral dans la cause 4A_287/2021, et non 4A_281.21 comme l'avait indiqué le Tribunal, n'avait aucune influence sur le sort de la présente procédure. Elles avaient subi un dommage à la suite de l'ordonnance du Tribunal du 16 mars 2021, en relation avec le nettoyage des déchets entreposés dans l'appartement et leur évacuation. Or, la décision du Tribunal fédéral n'aurait aucun impact sur la procédure faisant l'objet de son recours.

3.1 Selon 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 (HALDY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 8 ad art. 126 CPC).

La suspension doit répondre à un besoin réel et être fondée sur des motifs objectifs dès lors qu'elle contrevient à l'exigence de célérité de la procédure, imposée par les art. 29 al. 1 Cst. et 124 al. 1 CPC. Elle ne saurait être ordonnée à la légère, les parties ayant un droit à ce que les causes pendantes soient traitées dans des délais raisonnables. Elle ne peut être ordonnée qu'exceptionnellement et l'exigence de célérité l'emporte en cas de doute (ATF 135 III 127 consid. 3.4; 119 II 386 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_218/2013 du 17 avril 2013 consid. 3.1; FREI, in Berner Kommentar, 2012, n. 1 ad art. 126 CPC).

Une suspension dans l'attente de l'issue d'un autre procès peut se justifier en cas de procès connexes, même s'il n'est pas nécessaire que l'objet du litige ou les parties soient les mêmes. Il s'agit en effet d'éviter des décisions contradictoires ou incohérentes (FREI, op. cit., n. 3 ad art. 126 CPC). En outre, la seconde procédure, dont l'issue sera déterminante pour le sort de la procédure suspendue, doit être déjà bien avancée faute de quoi, en règle générale, la suspension ne sera pas compatible avec l'exigence de célérité (FREI, op. cit., n. 5 ad art. 126 CPC).

3.2 En l'espèce, la procédure pendante devant le Tribunal fédéral relève du même contexte que la présente procédure. Elle porte toutefois sur la qualité de locataire de l'intimée et son évacuation de l'appartement qu'elle occupe alors que la présente procédure porte sur l'utilisation dudit appartement, à savoir notamment la question du libre accès à ce dernier afin de réaliser un contrôle des installations électriques, du débarras des objets encombrants et de l'utilisation des parties communes de l'immeuble. La demande du 18 juin 2021 comporte par ailleurs une demande en paiement relative à un dommage allégué du fait de coûts dont a dû s'acquitter la recourante.

Même si l'intimée obtenait gain de cause devant le Tribunal fédéral et que le congé était nul, les questions faisant l'objet de la présente procédure resteraient d'actualité et même davantage encore puisque si la décision d'évacuation était annulée, les reproches formulés par les recourantes sur la manière dont l'intimée use de l'appartement qu'elle occupe continueraient à se poser. De plus, les montants réclamés par les recourantes ont déjà été encourus et l'annulation de l'évacuation n'aura aucun impact sur cette prétention, que celle-ci soit fondée ou pas.

Au vu de ce qui précède, la présente cause ne dépend pas du sort de la cause pendante devant le Tribunal fédéral. La suspension de la procédure n'est donc pas justifiée.

Le recours est ainsi fondé de sorte que l'ordonnance qui ordonne la suspension de la procédure sera annulée.

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).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 21 octobre 2021 par A_____ SA et SI B_____ contre l'ordonnance OTBL/133/2021 rendue le 8 octobre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11911/2021-6-OSD.

Au fond :

Annule ladite ordonnance.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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