



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12808/2019

ACJC/1714/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 NOVEMBRE 2019

Entre

Madame A _____, domiciliée chemin _____, _____ (GE), recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 20 septembre 2019, comparant par Me Susannah MAAS ANTAMORO DE CESPEDES, avocate, rue De-Beaumont 3, case postale 24, 1211 Genève 12, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B _____ et **Madame C** _____, domiciliés route _____, _____ (GE), représentés par la **D** _____, rue _____, _____, _____ (GE), en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.11.2019.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTBL/106/2019 du 20 septembre 2019, reçue le 23 septembre 2019 par les parties, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2016, en application de l'art. 126 CPC.

L'ordonnance ne contient pas de motivation.

- B.** Par acte expédié le 3 octobre 2019 à la Cour de justice, A_____ recourt contre l'ordonnance précitée, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut, principalement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision, subsidiairement, à ce que la Cour ordonne la reprise de la procédure et lui fixe un délai pour répondre à la demande et, plus subsidiairement, à ce que la Cour ordonne la reprise partielle de la procédure sur la question du non-paiement des charges et lui fixe un délai pour répondre à la demande sur ce point.

B_____ et C_____ acquiescent aux conclusions principales de A_____, en ce sens que l'ordonnance du 20 septembre 2019 doit être annulée et la cause renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision, sur la question de la suspension une fois que la précitée aura eu l'occasion de se déterminer par écrit à ce propos, afin de respecter son droit d'être entendue.

Les parties ont été informées le 29 octobre 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :

a. Par contrat du 24 septembre 2015, C_____ et B_____, locataires, ont pris à bail un appartement de cinq pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis route 1_____ à E_____ (GE), propriété de A_____, bailleuse.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, du 1^{er} novembre 2015 au 15 décembre 2016 et se renouvelait tacitement d'année en année. Le loyer mensuel a été fixé à 2'700 fr., charges non comprises.

b. Le 21 avril 2016, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en fixation judiciaire du loyer. Non conciliée à l'audience du 27 juin 2016, l'affaire, enregistrée sous le numéro C/1_____/2016, a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 30 juin 2016. Les locataires ont allégué n'avoir jamais reçu la formule officielle de fixation du loyer initial.

Par jugement du 25 octobre 2017, le Tribunal des baux et loyers a notamment fixé le loyer de l'appartement à 1'900 fr. par mois, charges non comprises.

Par arrêt du 1^{er} octobre 2018, la Cour a confirmé la nullité du loyer. Elle a annulé le jugement précité et renvoyé la cause au Tribunal pour instruction complémentaire et nouvelle décision, les premiers juges étant invités à effectuer un calcul de rendement.

La cause est actuellement pendante devant le Tribunal.

c. Le 21 janvier 2019, les locataires ont informé la bailleresse du fait qu'ils ne verseraient plus le loyer à compter de février 2019, "déclarant formellement compenser ces mensualités (loyer net et acompte de charges) avec le trop-perçu de loyer qui résultera de la procédure C/1_____/2016". Partant de l'idée que le loyer serait fixé au maximum à 1'900 fr., ils envisageaient de reprendre le paiement du loyer à compter d'avril 2020, à hauteur de 300 fr., puis dès mai 2020 à hauteur de 2'100 fr. par mois.

Le 22 janvier 2019, la bailleresse leur a répondu qu'elle s'opposait à l'exception de compensation, de sorte que tout loyer compensé serait considéré comme non payé.

d. Par courriers recommandés séparés du 26 mars 2019, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui verser, dans les 30 jours dès réception, 5'800 fr. à titre de loyers et charges de février et mars 2019, sous menace de résiliation du bail conformément à l'art. 257d al. 2 CO.

e. Par avis officiels séparés du 6 mai 2019, la bailleresse a résilié le bail avec effet au 30 juin 2019.

f. Le 6 juin 2019, les locataires ont formé devant la Commission de conciliation une requête en contestation de congé, laquelle a donné lieu à une autorisation de procéder délivrée le 10 septembre 2019.

Le 11 septembre 2019, les locataires ont porté la cause devant le Tribunal, en concluant à la constatation de l'inefficacité du congé. La demande était accompagnée d'un courrier par lequel les locataires sollicitaient la suspension de la cause "jusqu'à droit jugé dans la cause portant sur la fixation judiciaire du loyer, cette dernière étant une question préjudicielle".

g. Le Tribunal a transmis la demande et le courrier précités à la bailleresse avec l'ordonnance attaquée.

h. Par courrier du 24 septembre 2019, la bailleresse a demandé au Tribunal d'annuler l'ordonnance du 20 septembre 2019, d'ordonner la reprise de la procédure et de lui fixer un délai pour répondre à la demande. Subsidiairement, elle a sollicité la reprise partielle de la procédure sur la question

du non-paiement des charges et la fixation d'un délai pour répondre à la demande sur ce point.

A teneur du dossier, le Tribunal n'a pas donné suite audit courrier.

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).

Les ordonnances d'instruction sont susceptibles d'un recours immédiat dans les dix jours à compter de leur notification (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

La décision ordonnant la suspension de la procédure en application de l'art. 126 al. 1 CPC constitue une ordonnance d'instruction (ATF 141 III 270 consid. 3.3). Conformément à l'art. 126 al. 2 CPC, cette décision peut faire l'objet d'un recours indépendamment d'un risque de préjudice difficilement réparable.

La voie du recours est donc ouverte.

1.2 En l'espèce, introduit en temps utile et selon la forme prescrite, le recours du 3 octobre 2019 est recevable.

1.3 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).

- 2.** Dans un premier grief de nature formelle, la recourante reproche au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue en ne lui laissant pas la possibilité de s'exprimer avant de rendre l'ordonnance du 20 septembre 2019.

- 2.1 2.1.1** Le droit d'être entendu, ancré à l'art. 29 al. 2 Cst. en tant que garantie constitutionnelle minimale, se trouve réglé au niveau légal par l'art. 53 CPC, pour le domaine d'application du CPC. La jurisprudence développée par le Tribunal fédéral en relation avec l'art. 29 al. 2 Cst. doit aussi être prise en compte pour l'interprétation de cette disposition (arrêts du Tribunal fédéral 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 5.1; 5A_805/2012 du 11 février 2013 consid. 3.2.3; 5A_109/2012 du 3 mai 2012 consid. 2.1; 5A_31/2012 du 5 mars 2012 consid. 4.3 et les références).

Le droit d'être entendu est un grief de nature formelle dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa), qu'il convient d'examiner

avant tout autre (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; 124 I 49 consid. 1). L'admission du grief conduit au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision (ATF 134 III 379 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5D_19/2018 du 14 février 2018 consid. 2.2).

Une violation du droit d'être entendu qui n'est pas particulièrement grave peut être exceptionnellement réparée devant l'autorité de recours lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une telle autorité disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente sur les questions qui demeurent litigieuses (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2; 133 I 201 consid. 2.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_126/2018 du 14 septembre 2018 consid. 5 et 6; 5A_897/2015 du 1^{er} février 2016 consid. 3.2.2), et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 a contrario).

2.1.2 En vertu de ce droit, le justiciable doit pouvoir notamment s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment. En effet, 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 (ATF 122 I 53 consid. 4a; 122 I 109 consid. 2a; 114 Ia 97 consid. 2a et les références). Le droit de s'expliquer sur tous les points importants avant qu'une décision soit prise vaut sans restriction pour les questions de fait. Pour ce qui est de la qualification juridique de ces faits, le justiciable peut s'en prévaloir dans l'hypothèse où 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 dont celles-ci ne pouvaient prévoir l'adoption (ATF 124 I 49 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 5A_475/2011 du 12 décembre 2011 consid. 7.1.1).

L'importance que le législateur accorde à la décision (positive) de suspension s'exprime dans le fait qu'il aménage expressément une possibilité de recours (art. 126 al. 2 CPC); la décision a une portée particulière, car la suspension est en conflit avec l'exigence de célérité et peut ainsi contrevenir à l'interdiction constitutionnelle du retard à statuer. Le droit d'être entendu est dès lors violé lorsque la possibilité d'une détermination préalable n'est pas accordée (arrêts du Tribunal fédéral 5D_127/2019 du 19 août 2019 consid. 7.2; 4A_307/2016 du 8 novembre 2016 consid. 2.4).

2.1.3 La jurisprudence a également déduit du droit d'être entendu le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1).

L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif. Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 7 ad art. 238 CPC et n. 18 ad art. 239 CPC).

- 2.2** **2.2.1** En l'espèce, le Tribunal n'a pas communiqué à la recourante la demande en constatation de l'inefficacité du congé et le courrier par lequel les locataires sollicitaient la suspension de la procédure et ne lui a pas fixé de délai pour répondre, avant de rendre sa décision. Il n'a pas non plus informé les parties de ce qu'il gardait la cause à juger sur la question de la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure C/1_____/2016. Il n'a ainsi pas permis à la recourante de s'exprimer, notamment sur ladite question. Il n'a en outre pas motivé sa décision. Il a ainsi violé le droit d'être entendue de la recourante, ce qui est d'ailleurs admis par les intimés.

Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, sa violation entraîne l'annulation de la décision entreprise, la Cour ne disposant pas d'un plein pouvoir d'examen.

2.2.2 L'ordonnance querellée sera dès lors annulée et la cause sera renvoyée au Tribunal, afin qu'il permette à la recourante de se déterminer notamment sur la suspension de la procédure, soit en lui impartissant un délai pour déposer une réponse écrite, soit en fixant une audience à cet effet, et rende une nouvelle décision.

- 3.** A teneur l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 3 octobre 2019 par A_____ contre l'ordonnance OTBL/106/2019 rendue le 20 septembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12808/2019-2.

Au fond :

Annule l'ordonnance entreprise.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Mesdames Pauline ERARD et Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.