

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13062/2015

ACJC/983/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 13 JUILLET 2016**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, (NE), recourant contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 21 janvier 2016, comparant par Me Daniel KINZER, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève, intimé, comparant par Me Christian VAN GESSEL, avocat, rue du Mont-de-Sion 8, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14 juillet 2016.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 4 février 2016, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre l'ordonnance OTBL/9/2016, rendue le 21 janvier 2016, par laquelle le Tribunal des baux et loyers a ordonné la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure 2\_\_\_\_\_.

Cette ordonnance a été notifiée aux parties par plis recommandés du greffe le 22 janvier 2016.

**b.** A\_\_\_\_\_ conclut à ce que la Cour annule l'ordonnance entreprise, faisant valoir la violation de son droit d'être entendu, en lien avec l'article 53 al. 1 CPC, puisque cette ordonnance a été prononcée sans qu'il ait pu se déterminer sur la question de la suspension.

Il invoque également une violation de l'article 126 al. 1 CPC.

**c.** Par courrier du 18 février 2016, B\_\_\_\_\_ s'en est rapporté à justice, tant sur la forme que sur le fond du recours.

**d.** Les parties ont été avisées le 19 février 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

**a.** Le 15 février 1994, C\_\_\_\_\_, propriétaire, et B\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une surface d'environ 680 m<sup>2</sup> comprenant une arcade d'environ 120 m<sup>2</sup> et un dépôt et accès véhicules d'environ 560 m<sup>2</sup>, situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un garage automobile.

A une date indéterminée, A\_\_\_\_\_ a racheté l'immeuble.

**b.** Le 2 mai 2000, les parties ont conclu un contrat de bail qui annulait et remplaçait, avec effet au 1er avril 2000, tous les précédents contrats conclus entre les parties et portant sur la location des locaux de 680 m<sup>2</sup> (art. 1 des clauses particulières).

Le bail a été conclu pour une durée initiale de 14 ans et 9 mois, soit du 1<sup>er</sup> avril 2000 au 31 décembre 2014, renouvelable ensuite de 5 ans en 5 ans.

**c.** A compter du 1er mai 2003, la surface louée par B\_\_\_\_\_ a été diminuée, par avenant au contrat de bail du 2 mai 2000, à 590 m<sup>2</sup>, comprenant un bureau d'environ 30 m<sup>2</sup> et un dépôt avec accès véhicules d'environ 560 m<sup>2</sup>.

---

Le loyer annuel a été fixé à 46'200 fr., charges non comprises, à compter du 1<sup>er</sup> mai 2003 et a été augmenté successivement pour atteindre 47'400 fr., charges non comprises, à compter du 1<sup>er</sup> mai 2009.

**d.** Entre 2010 et 2014, les parties se sont opposées dans le cadre d'un litige portant sur différents défauts dont se plaignait le locataire.

Ce litige a pris fin suite à l'arrêt ACJC/\_\_\_\_\_, rendu le 16 juillet 2014, par lequel la Cour a confirmé un jugement du Tribunal des baux et loyers JTBL/\_\_\_\_\_ du 18 juin 2013, en ce qu'il avait condamné A\_\_\_\_\_ à exécuter dans les règles de l'art et dans un délai de six mois les travaux qui s'imposaient dans les locaux loués pour remédier au défaut de température et aux infiltrations d'eau dans le garage, réduit le loyer des locaux loués de 10% dès le 1<sup>er</sup> février 2005 jusqu'à complète exécution des travaux relatifs aux infiltrations d'eau dans le garage et de 20% supplémentaires du 1<sup>er</sup> octobre au 30 avril de chaque année dès le 1<sup>er</sup> février 2005 et jusqu'à complète exécution des travaux relatifs au défaut de température, et confirmé la libération des loyers consignés à concurrence des réductions octroyées en faveur du locataire et du solde en faveur du bailleur.

**e.** Des travaux ont été entrepris par le bailleur suite à l'arrêt de la Cour de justice, lesquels n'ont pas satisfait le locataire, ni s'agissant de la résolution du problème de température, ni relativement aux travaux à exécuter sur la verrière pour supprimer les infiltrations d'eau.

Le 28 janvier 2015, le locataire a mis en demeure le bailleur de lui rembourser 20% de loyer sur les mois de novembre et décembre 2014, ainsi que 1'836 fr. de frais d'expertise énergétique, d'accepter le paiement en ses mains d'un loyer réduit de 30% et de fournir un planning et le détail des travaux encore envisagés par retour de fax, faute de quoi les loyers seraient à nouveau consignés dans leur intégralité dès le mois de février 2015.

Considérant que ce délai n'avait pas été respecté, B\_\_\_\_\_ a à nouveau consigné son loyer dès le 4 février 2015.

**f.** Par requête déposée le 27 février 2015 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, B\_\_\_\_\_ a conclu à la validation de la consignation, à l'exécution de travaux, à l'octroi d'une réduction de loyer et de dommages-intérêts.

La cause a été enregistrée sous le numéro 2\_\_\_\_\_.

**g.** En date du 27 février 2015, B\_\_\_\_\_ a également saisi le Tribunal de première instance d'une action en exécution du jugement JTBL/\_\_\_\_\_ rendu le 18 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers.

La cause a été enregistrée sous le numéro 3\_\_\_\_\_.

**h.** Une audience de conciliation a eu lieu le 21 avril 2015, dans la cause 2\_\_\_\_\_, à l'issue de laquelle, aucun accord n'ayant pu être trouvé entre les parties, l'autorisation de procéder a été délivrée à B\_\_\_\_\_.

Le 19 mai 2015, ce dernier a introduit sa demande auprès du Tribunal des baux et loyers.

Le 29 mai 2015, le Tribunal des baux et loyers a rendu une ordonnance OTBL/\_\_\_\_\_, ordonnant la suspension de la cause 2\_\_\_\_\_ jusqu'à droit jugé dans la procédure en exécution du jugement JTBL/\_\_\_\_\_ du 18 juin 2013 (cause 3\_\_\_\_\_).

**i.** Par courrier du 15 avril 2015, reçu le lendemain, A\_\_\_\_\_ a mis en demeure B\_\_\_\_\_ de régler dans les 30 jours les loyers qu'il considérait indûment consignés, sous la menace d'une résiliation de bail pour défaut de paiement.

Les loyers n'ayant pas été versés dans le délai imparti, il a notifié à son locataire un avis de résiliation pour demeure du locataire, en date du 29 mai 2015, avec effet au 31 juillet 2015.

Par requête déposée au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 26 juin 2015, B\_\_\_\_\_ a conclu à la constatation de la nullité de cette résiliation, subsidiairement à son annulation.

La cause a été enregistrée sous le numéro 4\_\_\_\_\_

Une audience de conciliation a eu lieu le 7 septembre 2015, à l'issue de laquelle, aucun accord n'ayant pu être trouvé entre les parties, l'autorisation de procéder a été délivrée à B\_\_\_\_\_.

Le 6 octobre 2015, ce dernier a introduit sa demande auprès du Tribunal des baux et loyers.

Par mémoire réponse du 19 janvier 2016, A\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et formé une demande reconventionnelle en évacuation.

Le 21 janvier 2016, sans interpeler les parties, le Tribunal des baux et loyers a rendu l'ordonnance de suspension querellée.

### **EN DROIT**

- 1.** Dirigé contre une ordonnance admettant la suspension de la procédure, seul un recours motivé et formé par écrit dans un délai de dix jours à compter de sa notification est recevable (art. 126 al. 2, 319 let. b ch. 1 et 321 al. 1 et 2 CPC).

---

A Genève, la Chambre civile de la Cour de justice est l'instance compétente pour connaître d'un recours (art. 120 al. 1 let. a LOJ).

Interjeté dans les délai et forme prescrits, le recours est recevable.

2. Selon l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

L'autorité de recours revoit le droit avec un plein pouvoir d'examen (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 3 ad art. 310, n. 2 ad art. 320 CPC). Elle n'est pas liée par les motifs juridiques invoqués par les parties (CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, SJ 2009 II p. 257 ss, n. 20 p. 269).

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.

**3.2** Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.), dont la jurisprudence a déduit en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision soit prise à son détriment, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 136 I 265 consid. 3.2 p. 272; 135 II 286 consid. 5.1 p. 293; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494; 132 V 368 consid. 3.1 p. 371), est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit entraîner l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recourant sur le fond (ATF 132 V 387 consid. 5.1 p. 390; 127 V 431 consid. 3d/aa p. 437).

Le droit d'être entendu implique aussi pour l'autorité qu'elle motive sa décision. Selon la jurisprudence, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle 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 136 I 184 consid. 2.2.1 p. 188).

**3.3** En l'espèce, le recourant reproche en premier lieu au Tribunal d'avoir notifié l'ordonnance de suspension sans lui avoir donné la possibilité de s'exprimer.

Au vu de la jurisprudence rappelée plus haut, le juge détient un large pouvoir d'appréciation en matière de suspension de la procédure.

Toutefois, pour respecter le droit d'être entendues des parties, il aurait dû les inviter à se déterminer sur la question de la suspension avant de rendre l'ordonnance querellée.

Par ailleurs, cette ordonnance ne contient pas de motivation, ce qui constitue également une violation du droit d'être entendu.

**3.4** Fondé, le recours sera par conséquent admis et la cause renvoyée aux juges de première instance pour qu'ils donnent aux parties l'occasion de s'exprimer avant de rendre une nouvelle décision sur la question de la suspension de la procédure.

**3.5** Au vu des considérants qui précèdent, il n'est pas nécessaire d'examiner en l'état les autres arguments pour lesquels le recourant s'oppose à la décision de suspension. Il aura de toute façon l'opportunité de les faire valoir à l'occasion de la détermination qui lui sera demandée suite au renvoi de la cause au Tribunal.

- 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 (ATF 138 IV consid. 1.1).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 4 février 2016 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance OTBL/9/2016 rendue le 21 janvier 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13062/2015-1 OSB.

**Au fond :**

Annule l'ordonnance litigieuse et, cela fait,

Renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision au sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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.*

*La valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF est a priori supérieure à 15'000 fr.*