



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13388/2024

ACJC/308/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 5 MARS 2025

Entre

Monsieur A_____, **Monsieur B**_____ et **Madame C**_____, p.a. _____, recourants contre une ordonnance rendue par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 26 novembre 2024, représentés par Me Toni KERELEZOV, avocat, avenue de Frontenex 5, 1207 Genève,

et

Madame D_____, domiciliée _____, intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 mars 2025

EN FAIT

A. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. E_____ et C_____ ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 3,5 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.

Par avis de confirmation d'échelon du 23 octobre 2012, le loyer de l'appartement a été fixé à 5'820 fr., par année, charge de 1'620 fr. en sus, dès le 1^{er} janvier 2013.

Les précitées ont également conclu un contrat portant sur la location d'un parking extérieur situé dans le même immeuble, pour un loyer annuel de 1'560 fr.

b. D_____ a allégué avoir conclu en avril 2019 un contrat de sous-location oral avec E_____ et C_____, ce que ces dernières ont contesté. E_____ a allégué qu'à son insu et à une date indéterminée, la précitée avait intégré l'appartement occupé par un prénommé F_____, employé d'une banque, avec laquelle E_____ avait conclu un contrat de sous-location. C_____ n'était pas partie à cette relation de sous-bail.

c. Par avis officiel du 28 janvier 2022, E_____ et C_____ ont résilié le contrat (oral) conclu avec D_____ pour le 28 février 2022.

d. Par requête déposée le 2 mars 2022 contre E_____ et C_____ par-devant la Commission de conciliation, D_____ a contesté ledit congé. Le numéro de procédure C/2_____/2022 a été attribué à la cause.

e. Le 8 avril 2022, une citation à comparaître à une audience de conciliation le 9 mai 2022 dans la cause C/2_____/2022 a été notifiée tant à E_____ qu'à C_____.

f. Par courrier du 5 mai 2022, le conseil de E_____ et C_____ a informé la Commission de ce que les précitées ne pourraient pas être présentes à l'audience de conciliation.

g. Le 5 mai 2022, D_____ a saisi la Commission de conciliation d'une requête en fixation judiciaire du loyer, formée à l'encontre de E_____ et C_____. Le numéro de procédure C/3_____/2022 a été attribué à la cause.

h. E_____ est décédée le _____ mai 2022 laissant pour héritiers C_____, A_____ et B_____.

i. Le 13 juin 2022, la Commission de conciliation a supprimé, sans explication, le nom de feu E_____ de la procédure.

j. Le 14 juillet 2022, la Commission de conciliation a adressé à D_____ et à C_____ deux citations à comparaître à une audience de conciliation le 5 septembre 2022 à la même heure, l'une pour la cause C/2_____/2022 et l'autre pour la cause C/3_____/2022.

k. Le 18 juillet 2022, le conseil de C_____ a sollicité de la Commission de conciliation des explications concernant la convocation à une nouvelle audience de conciliation dans la cause C/2_____/2022. Compte tenu de l'absence de ses mandantes à l'audience du 9 mai 2022, une autorisation de procéder aurait dû être délivrée. Il a également informé la Commission de conciliation du décès de feu E_____.

La Commission de conciliation a répondu qu'il avait été décidé lors de l'audience du 9 mai 2022 de reconvoquer la cause C/2_____/2022 en même temps que la cause C/3_____/2022 afin de traiter les deux procédures parallèlement.

Un échange de courriers s'en est suivi, le conseil de C_____ attirant l'attention de la Commission de conciliation sur le fait que les héritiers de feu E_____ n'avaient pas été cités à comparaître. La Commission a maintenu l'audience de conciliation du 5 septembre 2022 dans les deux causes, sans modifier ses convocations.

l. C_____ ne s'est pas présentée à l'audience de conciliation du 5 septembre 2022. La Commission de conciliation a délivré deux autorisations de procéder dans les deux causes, lesquelles ne mentionnent que le nom de C_____ comme partie bailleresse.

m. Le 5 octobre 2022, D_____ a introduit les deux causes devant le Tribunal des baux et loyers contre C_____, A_____ et B_____.

Elle a notamment conclu à la constatation de la nullité partielle du loyer, aucun avis officiel de fixation du loyer ne lui ayant été remis, et à la fixation du sous-loyer de l'appartement à 620 fr. par mois, charges comprises, dès avril 2009, le trop-perçu de loyer devant lui être restitué.

n. Par ordonnance du 25 octobre 2022, le Tribunal a joint les causes C/2_____/2022 et C/3_____/2022 sous le numéro de procédure C/2_____/2022.

o. Par mémoire réponse et demande reconventionnelle du 3 janvier 2023, C_____, A_____ et B_____ ont conclu, à la forme, à l'irrecevabilité des deux requêtes, au fond, préalablement, à ce que l'instruction soit limitée à la question de la recevabilité des requêtes et la validité des autorisations de procéder, et, principalement, au rejet des requêtes et au déboutement de D_____ de ses conclusions. Sur demande reconventionnelle, ils ont conclu à la condamnation de

la précitée à leur verser un montant de 29'999 fr. et au prononcé de son évacuation, avec mesure d'exécution directe du jugement d'évacuation.

L'hoirie de feu E_____, soit pour elle C_____, A_____ et B_____, a notamment produit une procuration en faveur de Me Toni KERELEZOV datée du 29 août 2022.

p. Le 6 février 2023, D_____ a répondu à la demande reconventionnelle et conclu à son rejet.

q. Le 16 mars 2023, la cause C/3_____/2022 a été disjointe de la cause C/2_____/2022.

r. Cette dernière a été rayée du rôle par jugement JTBL/199/2023 du 16 mars 2023.

s. Le 20 mars 2023, C_____, A_____ et B_____ ont derechef requis que la procédure en fixation du loyer initial soit limitée à la question de la recevabilité de la demande.

t. Par ordonnance du 22 mars 2023, le Tribunal a impartit un délai à D_____ pour se déterminer sur cette question.

u. Par courrier du 17 avril 2023, D_____ a persisté dans ses conclusions, précisant que sa demande devait être considérée comme recevable.

v. Le 4 mai 2023, C_____, B_____ et A_____ ont persisté dans leur conclusion en irrecevabilité de la demande.

w. Par jugement JTBL/608/2023 du 14 juillet 2023, le Tribunal a constaté la nullité de l'autorisation de procéder délivrée le 5 septembre 2022 [par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers] (ch. 1 du dispositif), a déclaré irrecevable la demande formée le 5 octobre 2022 par D_____ à l'encontre de C_____, A_____ et A_____ (sic; recte : B_____) (ch. 2), a renvoyé la cause à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ch. 3) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a considéré qu'à la suite du décès de E_____, cobaillesse, décès dont la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission de conciliation) avait été informée par courrier du conseil de la défunte et de C_____ le 18 juillet 2022, cette autorité aurait dû convoquer tant la dernière nommée que les héritiers de la défunte à l'audience de conciliation, ce qu'elle n'avait pas fait. L'autorisation de procéder aurait dû être délivrée au nom de C_____, A_____ et B_____, alors qu'elle ne l'avait été qu'au nom de C_____. La demande introduite au Tribunal par D_____ était dès lors irrecevable et la cause devait être renvoyée à la Commission de conciliation.

x. Saisie d'un appel formé par C_____, A_____ et B_____, la Cour a, par arrêt ACJC/513/2024 du 24 avril 2024, confirmé le jugement entrepris. Elle a notamment retenu que la Commission de conciliation avait été saisie d'une requête en fixation judiciaire du loyer tant à l'encontre de E_____ que de C_____. En cours de procédure de conciliation, la première nommée est décédée, fait dont la Commission de conciliation avait été informée. La Commission de conciliation avait, sans explication, supprimé le nom de feu E_____ en tant que partie à la procédure. Or, les héritiers de E_____, à savoir, C_____, B_____ et A_____, avaient pris la place de la défunte dans la relation contractuelle avec D_____. La Commission de conciliation, interpellée par les appelants sur le fait que seule C_____ avait été citée à comparaître à l'audience de conciliation, alors que les membres de l'hoirie de feu E_____ étaient connus et représentés par le même conseil, n'avait pas modifié la citation à comparaître; lesdits membres devaient pourtant, en tant que consorts ayant succédé aux droits de la défunte, être convoqués à l'audience. Par ailleurs, la Commission de conciliation avait délivré l'autorisation de procéder uniquement à C_____ mentionnée comme seule partie bailleresse (défenderesse), alors que les trois membres de l'hoirie étaient également parties en tant que bailleurs. L'autorisation de procéder était entachée d'un vice particulièrement grave, de sorte que sa nullité devait être constatée à tout stade de la procédure. C'était dès lors à bon droit que le Tribunal avait déclaré la demande introduite par l'intimée irrecevable, l'autorisation de procéder n'étant pas valable, et était fondé à retourner la cause à l'autorité de conciliation, compte tenu de la nullité de l'autorisation de procéder et de l'absence de convocation des membres de l'hoirie.

y. Par arrêt 4A_322/2024 du 17 juin 2024, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours formé par C_____, A_____ et B_____ contre l'arrêt de la Cour précité.

B. a. Dans l'intervalle, le 7 juin 2024, D_____ a saisi la Commission de conciliation d'une nouvelle demande en fixation judiciaire du loyer. Elle a conclu à la suspension de cette procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure 4A_322/2024 pendante devant le Tribunal fédéral.

b. Par ordonnance du 15 octobre 2024, la Commission de conciliation a transmis la requête à C_____, A_____ et B_____ et leur a imparté un délai pour se déterminer sur la demande de suspension.

c. Dans leurs déterminations du 1^{er} novembre 2024, C_____, A_____ et B_____ se sont opposés à la suspension de la procédure et ont conclu à l'irrecevabilité de la cause (recte : de la requête).

d. Par ordonnance du 8 novembre 2024, la Commission de conciliation a transmis ces déterminations à D_____ et a avisé les parties de ce que la cause était gardée à juger sur la demande de suspension.

e. Par ordonnance OCBL/153/2024 du 26 novembre 2024, la Commission de conciliation a ordonné la suspension de la présente procédure dans l'attente de droit jugé dans la procédure C/3_____/2022. Elle a considéré que C_____, A_____ et B_____ remettaient en cause le fait d'avoir été valablement actionnés. La présente procédure et celle objet de la cause C/3_____/2022 portaient sur le même complexe de fait. Il se justifiait d'attendre l'issue de cette dernière afin de connaître les parties définitivement admises au litige dans la procédure en cause.

C. a. Par acte expédié le 9 décembre 2024 à la Cour de justice, C_____, A_____ et B_____ ont formé recours contre cette ordonnance, sollicitant son annulation. Ils ont conclu à ce que la Cour déclare irrecevable la demande en fixation judiciaire du loyer, objet de la présente procédure.

b. D_____ n'a pas déposé de réponse dans le délai fixé par la Cour à cet effet.

c. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 8 janvier 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. 1.1 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 (ATF 141 III 270 consid. 3).

Le recours, écrit et motivé, doit être déposé auprès de l'instance de recours dans un délai de dix jours à compter de la notification de l'ordonnance d'instruction, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 321 al. 1 et 2 CPC; ATF 141 III 270 consid. 3.3; 138 III 705 consid. 2.1).

Interjeté en temps utile et dans la forme prescrite par la loi (art. 130 et 131 CPC), le recours est recevable.

1.2 La cognition de la Cour est limitée à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. Les recourants font grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 126 al. 1 CPC.

2.1 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.

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; arrêts du Tribunal fédéral 5A_146/2023 du 23 mai 2023 consid. 6.2.2.1.3; 5A_218/2013 du 17 avril 2013 consid. 3.1; FREI, Berner Kommentar, ZPO, 2012, n. 1 ad art. 126 CPC). Le juge bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_683/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1).

La suspension est notamment autorisée lorsque la décision dépend de l'issue d'une autre procédure. Dans ce sens, il faut s'accommoder d'une tension avec le principe de la célérité. Lorsque les questions de droit et de preuves à examiner dans les deux procédures sont en grande partie les mêmes, il existe une forte probabilité qu'elles soient examinées deux fois, avec un risque de décisions contradictoires. L'intérêt à la suspension l'emporte sur l'intérêt à l'accélération de la procédure dans ce cas. Une suspension en vue d'une autre procédure n'entre pas seulement en ligne de compte lorsque les deux procédures sont à des stades différents ou lorsqu'il faut effectivement s'attendre à ce que le tribunal saisi en premier rende un jugement plus tôt que celui saisi en second. Il convient plutôt de peser concrètement les avantages liés à la suspension d'une part et la durée probable de la suspension d'autre part, la procédure ultérieure ne devant pas être retardée de manière disproportionnée (ATF 141 III 549 consid. 6.5; 135 III 127 consid. 3.4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_175/2022 du 7 juillet 2022 consid. 5.2-5.4).

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. 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. 3 et 5 ad art. 126 CPC).

2.2 Dans le présent cas, la Commission de conciliation a retenu qu'il se justifiait de suspendre la présente procédure jusqu'à droit connu dans la cause C/3_____/2022, afin de connaître les parties définitivement admises au litige.

Avec les recourants, il y lieu de constater que les parties à la présente procédure et à la cause C/3_____/2022 sont connues, les recourants ayant succédé, en qualité d'héritiers, dans la relation de bail liant l'intimée à feu leur mère. C'est dès lors à tort que le Tribunal a considéré que la présente procédure devait être suspendue pour ce motif.

Toutefois, un autre motif justifie la suspension de la procédure. En effet, la procédure C/3_____/2022, actuellement pendante devant le Tribunal, porte sur le même complexe de faits et les mêmes conclusions, soit la fixation judiciaire du loyer du logement loué par l'intimée. Si dans cette procédure, le Tribunal devait déclarer la demande irrecevable, la présente procédure pourrait continuer sa voie. Au contraire, si la première procédure devait définitivement trancher la question de la fixation judiciaire du loyer, la présente procédure serait irrecevable, au sens de l'art. 59 al. 2 let. d CPC.

2.3 Par conséquent, le recours sera rejeté, la suspension s'imposant par substitution de motifs.

3. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; 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 9 décembre 2024 par C_____, A_____ et B_____ contre l'ordonnance OCBL/153/2024 rendue le 26 novembre 2024 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/13388/2024.

Au fond :

Le rejette.

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 Nicolas DAUDIN et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.