



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18358/2019

ACJC/1709/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 1^{ER} DECEMBRE 2020

Entre

A _____ **SARL**, sise route _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 juillet 2020, comparant en personne,

et

B _____, sise _____ [ZH], intimée, représentée par **C** _____ SA, avenue _____ Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.12.2020.

Attendu, **EN FAIT**, que les parties ont conclu en 2012 un contrat de bail portant sur la location de 121 places de parking;

Que par divers avenants, les parties sont convenues, en dernier lieu, de la location de 134 places, pour un loyer total annuel de 176'880 fr., représentant 14'740 fr. par mois;

Que par courrier du 22 mai 2019, la bailleuse a mis en demeure la locataire de lui verser la somme de 88'083 fr. 20 à titre d'arriérés de loyer de décembre 2018 à fin mai 2019, sous menace de résiliation de bail;

Que par avis officiel du 11 juillet 2019, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 août 2019, fondé sur le défaut de paiement;

Que la locataire a contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyer (ci-après : la Commission) le 12 août 2019;

Qu'en l'absence d'accord lors de la l'audience de ladite Commission le 27 février 2020, une autorisation de procéder a été délivrée le même jour à la locataire;

Que la locataire a saisi le 26 mars 2020 le Tribunal des baux et loyers de sa requête en contestation de congé;

Que par ordonnance du 14 avril 2020, le Tribunal a imparti un délai au 29 mai 2020 à la locataire pour lui transmettre les conclusions soumises à la Commission, celles-ci ne faisant pas partie des pièces produites; que l'attention de la locataire a été attirée sur le fait qu'à défaut de produire lesdites conclusions, sa demande serait déclarée irrecevable;

Que cette ordonnance a été reçue le 20 avril 2020 par la locataire;

Que par jugement JTBL/522/2020 du 24 juillet 2020, le Tribunal a déclaré la requête irrecevable, faute de rectification du vice de forme dans le délai fixé à cet effet;

Que le 12 août 2020, la locataire a saisi la Commission d'une nouvelle requête en contestation de congé, enregistrée sous référence C/1_____/2020-4-EDI;

Que par acte du 18 août 2020 à la Cour de justice, la locataire a formé appel du jugement précité, dont elle a sollicité l'annulation; qu'elle a conclu, principalement, à ce que sa requête formée le 26 mars 2020 soit déclarée recevable, subsidiairement à l'admission de sa requête, et, plus subsidiairement à la suspension de la présente cause jusqu'à droit jugé sur sa seconde requête en contestation de congé;

Qu'elle a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire de la décision entreprise;

Que par arrêt ACJC/1218/2020 du 8 septembre 2020, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris, la requête d'effet suspensif étant ainsi sans objet;

Que dans sa réponse du 9 octobre 2020, la bailleresse a conclu à l'irrecevabilité de l'acte d'appel;

Que par réplique du 2 novembre 2020, la locataire a persisté dans ses conclusions;

Que par courrier daté du 2 novembre mais déposé le 6 novembre suivant, la locataire a requis la suspension de la présente procédure;

Qu'invitée à se déterminer sur la requête de suspension, la bailleresse s'y est, par écritures du 19 novembre 2020, opposée;

Considérant, **EN DROIT**, que l'art. 126 al. 1 CPC permet au juge d'ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent, ce qui pourra notamment être le cas lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès;

Que la suspension doit ainsi correspondre à un besoin réel. Qu'il peut s'agir par exemple, comme l'art. 126 al. 1 CPC le spécifie, d'attendre la décision qui sera rendue dans un autre procès et qui peut avoir une influence déterminante sur la procédure pendante (HALDY, Code de procédure civile commenté, 2^{ème} éd. 2019, n. 5 ad art. 126 CPC);

Que la suspension doit être compatible avec le droit constitutionnel prévu à l'art. 29 al.1 Cst. d'obtenir un jugement dans un délai raisonnable (HALDY, op. cit., n. 6 ad art. 126 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_773/2012 du 31 janvier 2013 consid. 4.2.2);

Que dès lors qu'elle contrevient à l'exigence de célérité de la procédure, la suspension ne peut être ordonnée qu'exceptionnellement, en présence d'un motif objectif sérieux, en particulier lorsqu'il s'agit d'attendre le jugement principal d'une autorité compétente permettant de trancher une question de nature préjudicielle (ATF 135 III 127 consid. 3.4; 119 II 386 consid. 1b; arrêts du Tribunal fédéral 1B_231/2009, 1B_253/2009, 1B_261/2009 du 7 décembre 2009 consid. 4.1; FREI, in Berner Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, n. 3 ad art. 126 CPC); que le juge doit procéder à une pesée des intérêts des parties, l'exigence de célérité devant l'emporter en cas de doute (arrêt du Tribunal fédéral 9C_293/2014 du 16 octobre 2014 consid. 2.2.2; ATF 135 III 127 consid. 3.4; 119 II 386 consid. 1b; FREI, op. cit., n. 1 ad art. 126 CPC);

Que le principal motif d'opportunité est d'éviter des décisions contradictoires, en veillant cependant à ce qu'il ne justifie pas de requêtes dilatoires (HOFMANN/LÜSCHER, Le code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2015, p. 52); que la suspension devra être admise en particulier lorsqu'il se justifie d'attendre la décision d'une autre autorité, ce qui

permettrait de trancher une question décisive (ATF 119 II 386 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_218/2013 du 17 avril 2013 consid. 3); qu'il n'est pas nécessaire que les deux actions soient identiques et opposent les mêmes parties; qu'il suffit qu'il y ait entre elles un lien de connexité (FREI, op. cit., n. 3 ad art. 126 CPC);

Que la suspension peut intervenir d'office si le juge l'estime opportune ou sur requête des parties (HALDY, op. cit., n. 8 ad art. 126 CPC);

Que 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);

Qu'en l'espèce, la requête en contestation de congé formée le 26 mars 2020 a été déclarée irrecevable, faute pour l'appelante d'avoir réparé, dans le délai imparti à cet effet, un vice de forme, soit l'absence de transmission des conclusions formées devant la Commission;

Que l'appelante n'allègue pas avoir requis la restitution du délai en vue de produire lesdites conclusions;

Que l'appelante a, à nouveau saisi, le 13 août 2020, la Commission d'une requête en contestation de congé;

Que cette dernière procédure n'est pas de nature à avoir une influence sur la présente procédure;

Qu'il n'existe pas de risque que deux décisions contradictoires soient rendues;

Que les conditions permettant de suspendre la présente procédure font ainsi défaut;

Que les conclusions de l'appelante en suspension de la procédure seront par conséquent rejetées;

Que la procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

Statuant sur suspension de la procédure :

Rejette les conclusions de A_____ SARL en suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/1_____/2020-4-EDI.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Stéphane PENET et Madame Elodie SKOULIKAS, 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.