

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18772/2007

ACJC/1018/2009

ARRET

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 7 SEPTEMBRE 2009

Entre

X_____ SA, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 novembre 2008, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, avenue Krieg 44, case postale 45, 1211 Genève 17 en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

et

Y_____, intimée, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A.** Par jugement du 12 novembre 2008, communiqué aux parties par pli du greffier du 14 novembre 2008, et reçu le 17 novembre 2008, le Tribunal des baux et loyers a suspendu la présente cause jusqu'à droit jugé dans la procédure administrative opposant A_____ SA et le DCTI.

Le Tribunal a estimé que les motifs invoqués en faveur de cette suspension dans le courrier de l'ASLOCA du 3 novembre 2008 étaient pertinents.

- B.** Dans son acte, déposé le 17 décembre 2008 au greffe de la Cour, X_____ SA forme appel de ce jugement. Elle conclut à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause à la 5^{ème} Chambre du Tribunal des baux et loyers afin qu'elle reprenne la présente procédure dans les meilleurs délais.

En résumé, elle reproche aux premiers juges d'avoir méconnu que la procédure administrative opposant A_____ SA et le DCTI n'en était qu'au stade de la Commission cantonale de recours en matière de constructions et que cette procédure prendra encore plusieurs mois voire plusieurs années, compte tenu également de l'éventuelle procédure subséquente en fixation du loyer maximal par le DCTI. La suspension de la présente procédure, qui pourrait dès lors durer plusieurs années, n'est pas compatible avec le principe de la célérité de la procédure particulièrement applicable devant les juridictions des baux et loyers.

Dans sa réponse, Y_____ conclut à la confirmation du jugement querellé, en insistant sur le caractère déterminant de l'issue de la procédure administrative opposant A_____ SA et le DCTI sur la présente procédure. En effet, vu l'ampleur des travaux dont l'appartement litigieux a fait l'objet, il est fort probable qu'une autorisation administrative, assortie de la fixation d'un loyer maximal après travaux, était nécessaire. Le loyer dont devra s'acquitter Y_____ auprès de X_____ SA sera ainsi directement lié au loyer fixé après travaux entre A_____ SA et X_____ SA.

- C.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Par contrat du 2 juillet 2007, la société X_____ SA a donné en sous-location à Y_____ un appartement de trois pièces et demie situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 78, rue _____ à Genève. La sous-location a débuté le 1^{er} juillet 2007 pour se terminer le 30 juin 2010, avec clause de tacite reconduction. Le sous-loyer annuel a été fixé à 24'960 fr., charges comprises. La fixation du sous-loyer était motivée par l'adaptation du loyer aux loyers usuels du quartier.

b. Par contrat du 2 mai 2006, A_____ SA ainsi que B_____ avaient donné en location principale cet appartement à X_____ SA. La location avait débuté le 1^{er}

mars 2006 pour se terminer le 28 février 2007, avec clause de tacite reconduction. Le loyer principal avait été fixé à 22'080 fr., charges comprises.

c. Par acte déposé au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 30 juillet 2007, Y_____ a contesté le sous-loyer initial arguant qu'il était manifestement excessif au regard des statistiques officielles et qu'il procurait à X_____ SA un rendement excessif.

d. Déclarée non conciliée le 22 octobre 2007, la cause a été introduite devant le Tribunal des baux et loyers le 6 novembre 2007.

e. Après le dépôt du mémoire de réponse de X_____ SA, qui concluait au déboutement de Y_____ de toutes ses conclusions, Y_____ a amplifié sa demande, par mémoire complémentaire déposé au greffe du Tribunal des baux et loyers le 7 avril 2008. Elle relevait en particulier que le locataire ayant précédé X_____ SA s'acquittait d'un loyer annuel de 9'360 fr., charges non comprises, et que X_____ SA avait accepté, lors de la conclusion du contrat de bail principal avec A_____ SA, une augmentation de loyer de plus de 100%, le loyer principal ayant été fixé à 20'280 fr. par année, charges non comprises. Y_____ concluait ainsi à ce que le sous-loyer initial soit fixé à 9'360 fr. par année, charges non comprises.

f. Dans ses conclusions motivées du 18 avril 2008, X_____ SA a contesté les allégués de Y_____ et a persisté à conclure principalement au déboutement de Y_____ de toutes ses conclusions.

g. Par courrier du 19 mai 2008 adressé au Département des constructions et des technologies de l'information, soit pour lui la police des constructions, Y_____ a informé l'autorité administrative précitée de la contestation du sous-loyer initial et de la rénovation complète de la cuisine (carrelage, agencement de cuisine comprenant une cuisinière vitrocéramique avec une hotte, un lave-vaisselle et un réfrigérateur), de la salle de bains (carrelage, remplacement de la baignoire, des wc, des meubles et accessoires, fourniture d'un sèche-linge), de toutes les peintures et papiers-peints, du ponçage et de la vitrification du parquet et de la remise en état des installations électriques. Ces travaux étaient mentionnés à l'article 6 des clauses particulières du contrat de bail principal conclu entre A_____ SA et X_____ SA. Considérant qu'il s'agissait de travaux manifestement soumis à autorisation, Y_____ demandait l'ouverture d'une instruction à ce sujet.

h. Dans sa réponse du 3 juin 2008, la police des constructions a informé Y_____ qu'elle avait procédé à une visite de l'appartement litigieux et que A_____ SA était interpellée par courrier du même jour.

i. Le 22 octobre 2008, la police des constructions, devenue l'office des autorisations de construire, a informé Y_____ que A_____ SA avait recouru auprès de la Commission cantonale de recours en matière de constructions contre la décision du département du 11 août 2008 lui ordonnant de déposer une requête en autorisation relative aux travaux réalisés dans l'appartement litigieux.

j. Après que le Tribunal des baux et loyers a ordonné l'ouverture des enquêtes et entendu C_____, administrateur de A_____ SA et ancien administrateur de X_____ SA, Y_____ a sollicité, par courrier du 3 novembre 2008, la suspension de l'instruction de la présente cause jusqu'à droit jugé dans la procédure administrative opposant A_____ SA et le DCTI.

C. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel a été formé dans le délai et la forme prescrits (art. 443 et 444 LPC). Il a par ailleurs pour objet un jugement de suspension, statuant sur un incident de procédure proprement dit, qui est dès lors susceptible d'appel immédiat (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, no 8 ad art. 291 LPC).

L'appel est partant recevable.

1.2 Devant la Cour, l'appelante critique uniquement la décision des premiers juges de prononcer une suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure administrative. Il convient donc de qualifier cet aspect de la décision du Tribunal pour déterminer le pouvoir d'examen de la Cour de céans.

1.3 Est un jugement sur incident proprement dit le jugement qui tranche une difficulté procédurale survenue à propos de l'instruction de la cause, mais qui n'a pas trait à une mesure d'instruction (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/ SCHMIDT, op. cit., nos 8, 10 et 11 ad art. 291 LPC). La décision de suspendre, respectivement de refuser de suspendre une procédure en application de l'art. 107 LPC doit ainsi être qualifiée de jugement sur incident. A cet égard, ce n'est pas l'intitulé mais le contenu de la décision qui en détermine sa nature (CJ, SJ 1973 p. 385 consid. 3).

Conformément à l'art. 26 LOJ, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2001, tous les incidents se jugent en dernier ressort, sauf ceux relatifs au renvoi des affaires devant les différentes chambres du Tribunal (décisions non susceptibles de recours), et ceux relatifs à la compétence (décisions toujours rendues en premier ressort). Dès lors, en l'espèce, seul l'appel extraordinaire en violation de la loi est ouvert au sens de l'art. 292 LPC.

1.4 Pour examiner les griefs allégués, la Cour se place dans la situation où se trouvait le premier juge lorsqu'il a rendu sa décision, ce qui implique la prohibition de nouveaux allégués et de nouveaux moyens de preuve, pour autant que l'ordre public ne soit pas en cause ou qu'il ne s'agisse pas de faits dont les tribunaux doivent connaître d'office (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 6 ad art. 292 LPC).

Dans le cadre des moyens que lui présentent les parties, la Cour apprécie en revanche librement le droit (SCHMIDT, Le pouvoir d'examen en droit de la Cour en cas d'appel pour violation de la loi, SJ 1995 p. 521 ss). La jurisprudence genevoise en matière d'appel extraordinaire donne cependant plusieurs exemples où elle a refusé de voir une violation de la loi: tel est le cas de la décision qui relevait de l'opportunité ou du pouvoir d'appréciation; le juge ne viole pas non plus la loi en tranchant - dans un sens plutôt que dans l'autre - une question controversée en doctrine et en jurisprudence (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 8 ad art. 292 LPC).

2. De manière générale, le juge est autorisé à suspendre l'instruction d'une action civile lorsqu'il s'agit d'attendre la fin d'une procédure qui a une portée préjudicielle pour la décision à rendre dans le procès pendant ou qui pourrait l'influencer de manière décisive (art. 107 LPC).

Les causes de suspension les plus fréquentes sont celles qui se fondent sur l'existence d'une autre cause pendante, revêtant un caractère préjudiciel ou dont le sort est de nature à influencer de manière déterminante celui du procès à suspendre. Selon la jurisprudence, la suspension n'est justifiée que si les deux causes sont intimement liées et que le sort de l'autre procès est sur le point d'être réglé définitivement (SJ 1983 p. 57; SJ 1985 p. 272). Sur cette dernière exigence, la Cour a assoupli sa jurisprudence et elle ne fait plus de l'imminence du jugement à intervenir une condition de la suspension (SJ 1988 p. 606) (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 2 ad art. 107 LPC).

Pour éviter que la suspension de la procédure ne provoque des effets dilatoires incompatibles avec la diligence attendue dans l'administration de la justice, le juge doit se montrer strict dans l'examen des motifs suffisants propres à justifier la suspension (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 1 ad art. 107 LPC) et ne l'ordonner qu'à titre exceptionnel (GAILLARD, La règle « le pénal tient le civil en l'état en procédure genevoise, SJ 1985 p. 147). Il n'en dispose pas moins d'une très large liberté d'appréciation, dans le cadre de laquelle il lui incombe de procéder à une pesée des intérêts entre, d'une part, la nécessité de statuer dans un délai raisonnable et, d'autre part, le risque de contrariété découlant de l'existence d'un procès connexe (SJ 2004 I 146). En cas de doute, le principe de célérité l'emporte sur les intérêts opposés (ATF 119 II 386, SJ 1995 p. 740 et les références citées).

2.1 La sous-location se caractérise comme une superposition de deux contrats portant sur le même objet. Le principe de la relativité des conventions implique certes une indépendance juridique des deux rapports contractuels, mais on ne peut perdre de vue que les deux contrats sont étroitement liés, en particulier que le bail principal limite le pouvoir du sous-bailleur. En conséquence, lorsque le juge est amené à déterminer le loyer adéquat applicable à un contrat de sous-location, les conditions dans lesquelles le contrat principal a été conclu, de même que l'évolution du loyer de ce dernier, font partie des circonstances à prendre en considération au sens de la jurisprudence pertinente en matière de fixation du loyer initial (SJ 1998 p. 305).

2.2 En l'occurrence, l'appelante et l'intimée sont liées par un contrat de sous-location alors que l'appelante et A_____ SA sont liées par un contrat de bail principal portant sur l'appartement litigieux.

L'intimée a informé le DCTI de l'exécution de travaux dans l'appartement litigieux manifestement assujettis, selon elle, à autorisation administrative laquelle pourrait emporter fixation d'un loyer maximal après travaux par l'autorité compétente.

Certes, la fixation éventuelle d'un loyer maximal par l'autorité administrative compétente concernerait le loyer principal, soit celui pratiqué par A_____ SA et B_____ à l'égard de l'appelante.

Toutefois, la fixation d'un tel loyer serait à l'évidence un élément que le juge appelé à déterminer le loyer adéquat applicable au contrat de sous-location liant l'appelante à l'intimée devrait prendre en considération au vu de la jurisprudence rappelée plus haut.

Si la présente procédure devait suivre son cours indépendamment de la procédure administrative opposant A_____ SA et le DCTI, le risque de contrariété entre la décision administrative portant sur l'éventuelle fixation du loyer principal et le jugement rendu à l'issue de la présente procédure portant sur la fixation du sous-loyer concernant le même objet ne serait pas négligeable, compte tenu des loyers fixés par la LDTR (art. 9 al. 3 LDTR; arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population publié dans la FAO du 30 juin 2006).

Ce risque l'emporte dans la pesée des intérêts en présence sur le retard que pourrait connaître la présente procédure en raison de sa suspension. Ce retard ne doit au demeurant pas être exagéré, la procédure administrative opposant A_____ SA et le DCTI pouvant également connaître une issue rapide.

Les premiers juges n'ont dès lors pas erré en estimant opportun de suspendre la présente procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure administrative opposant A_____ SA et le DCTI.

3. Vu l'issue de la procédure, un émolument d'appel de 300 fr. sera mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 447 al. 2 LPC).
4. La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., dès lors qu'en présence d'un contrat de sous-location de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse est calculée en fonction de la baisse requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (4C.169/2002 du 16 octobre 2002) (art. 51 al. 1 litt. b LTF).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par X_____ SA contre le jugement JSTBL/146/2008 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 novembre 2008 dans la cause C/18772/2007-5-L.

Au fond :

Rejette l'appel.

Condamne X_____ SA à verser un émolument d'appel de 300 fr. à l'Etat de Genève.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Daniel DEVAUD, président; Messieurs Jean RUFFIEUX et Pierre CURTIN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

Daniel DEVAUD

Le greffier :

Muriel REHFUSS

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.