

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19495/2015

ACJC/745/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 30 MAI 2016

Entre

A_____, sise _____ Genève, recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 24 février 2016, représentée par B_____, _____ Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur C_____, domicilié _____ Genève, intimé, représenté par D_____, _____, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.06.2016.

EN FAIT

A. Par ordonnance OTBL/32/2016 du 24 février 2016, expédiée pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la cause C/15668/2014.

B. a. Par acte expédié le 7 mars 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé recours contre cette ordonnance, sollicitant son annulation. Elle a conclu à la révocation de la suspension de la procédure et à ce que la Cour ordonne au Tribunal de reprendre immédiatement l'instruction de la présente cause.

Elle a fait valoir que le premier congé notifié le 7 juillet 2014 pour le 31 août 2014 était fondé exclusivement sur la sous-location pratiquée dans le logement. La seconde résiliation, objet de la présente procédure, était fondée sur la modification de la destination des locaux, soit une activité de prostitution dans un logement d'habitation. Dans la mesure où un bailleur est en droit de notifier deux congés extraordinaires, et qu'il s'agissait de deux motifs de résiliation distincts, la suspension de la procédure n'était pas fondée.

A_____ a produit une pièce nouvelle, soit un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 novembre 2015.

b. Dans sa réponse du 21 mars 2016, C_____ a requis la constatation de l'irrecevabilité du recours interjeté par A_____ et, subsidiairement, la confirmation de l'ordonnance entreprise.

Elle a soutenu que l'ordonnance litigieuse ne pouvait faire l'objet d'un recours que pour autant que A_____ soit menacée d'un préjudice difficilement réparable, ce qu'il n'était pas le cas en l'espèce. Par ailleurs, la suspension était justifiée par des motifs d'opportunité et d'économie de procédure.

c. Par réplique du 24 mars 2016 et duplique du 30 mars 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été informées par pli du greffe du 1^{er} avril 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 5 juin 1998, E_____, propriétaire, et C_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4,5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation uniquement.

Le contrat a été conclu pour une année, du 1^{er} juin 1998 au 31 mai 1999, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois et les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (Édition 1991) étaient parties intégrantes au contrat.

b. Durant l'année 2003, E _____ a vendu l'immeuble à A _____, représentée par la B _____ (ci-après : la régie).

c. Par mise en demeure du 12 mai 2014, la régie a adressé un courrier au locataire lui indiquant que selon ses informations, l'appartement était sous-loué et ce, sans l'autorisation de la bailleresse. Un délai au 30 juin 2014 était imparti à C _____ pour réintégrer le logement et mettre fin à la sous-location.

En réponse, C _____ a confirmé par courrier du 19 mai 2014 qu'il vivait au quotidien dans l'appartement avec son amie F _____ et que les locaux n'étaient en aucun cas sous-loués. Il transmettait, en accompagnement, une copie du permis de circulation de son scooter ainsi que deux bulletins de vote, l'un au nom de C _____ et l'autre au nom de F _____.

d. Par une nouvelle mise en demeure du 26 mai 2014, la régie a maintenu être en présence d'une sous-location illégale, et a également indiqué que selon ses informations, il apparaissait que les sous-locataires s'adonnaient à la prostitution. Le délai au 30 juin 2014 afin de réintégrer l'appartement et mettre un terme à la sous-location était par ailleurs maintenu.

e. Par avis de résiliation du 7 juillet 2014, la régie a résilié le contrat de bail pour le 31 août 2014, fondé sur les motifs invoqués dans ses mises en demeure des 12 et 26 mai 2014, soit la sous-location non autorisée.

Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière des baux et loyers (cause C/15668/2014).

Non conciliée le 30 octobre 2014, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} décembre 2014. C _____ a conclu à l'annulation du congé du 7 juillet 2014 et au déboutement de toutes autres ou contraires conclusions de la bailleresse.

Le Tribunal a procédé à l'audition des parties le 8 mai 2015 et a ordonné, sur le siège, une inspection locale du logement immédiatement après l'audience.

Il a également procédé à des enquêtes.

Par jugement JTBL/1211/2015 du 10 novembre 2015, le Tribunal a déclaré inefficace le congé notifié le 7 juillet 2014 à C _____ pour l'appartement de 4,5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à Genève.

A_____ a formé appel de ce jugement.

La procédure est actuellement pendante devant la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice.

f. Dans l'intervalle, par mise en demeure du 8 mai 2015, A_____ a sommé C_____ de cesser immédiatement toute activité de prostitution dans l'appartement, sous menace de résiliation du bail en application de l'art. 257f al. 3 CO.

g. Le 10 juillet 2015, un huissier judiciaire, accompagné de deux collaborateurs de la régie, se sont rendus dans le logement de C_____.

Le même jour, A_____ a, par avis officiel, résilié le bail pour le 31 août 2015.

h. Le 22 septembre 2015, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en évacuation pour justes motifs, assorties de mesures d'exécution directes.

Aucune conciliation n'ayant abouti, l'autorisation de procéder a été délivrée à A_____ le 24 novembre 2015 et la demande a été introduite au Tribunal le 26 novembre 2015.

i. Dans sa réponse du 18 février 2016, C_____ a conclu à la constatation de l'inefficacité du congé, et, subsidiairement, à son annulation.

j. Sur quoi, le Tribunal a rendu l'ordonnance entreprise.

EN DROIT

- 1.** **1.1** Le recours est recevable 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) ainsi que lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 2 CPC).

1.1.1 Les décisions de suspension, au sens de l'art. 126 al. 1 CPC, entrent dans la catégorie des ordonnances d'instruction (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, Bohnet et al. [éd.], 2011, n. 18 let. g ad art. 319 CPC; TAPPY, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III p. 115 ss, n. 1.2.4 p. 123).

L'art. 126 CPC concerne également les hypothèses dans lesquelles la loi prévoit d'office et de plein droit la suspension de la procédure, comme par exemple la suspension des procès civils en cas de faillite, au sens de l'art. 207 LP (HALDY, in CPC, Code de procédure civile commenté, Bohnet et al. [éd.], 2011, n. 2 ad

art. 126 CPC; GSCHWEND/BORNATICO, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozess-ordnung, Spühler et al. [éd.], 2e éd. 2013, n. 6 ad art. 126 CPC).

1.1.2 La loi prévoit que l'ordonnance de suspension peut faire l'objet d'un recours (art. 126 al. 2 CPC), sans que la condition d'un préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC n'ait à être réalisée (JEANDIN, op. cit., n. 18 ad art. 319 CPC; HALDY, op. cit., n. 9 ad art. 126 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 2483; STAEHELIN, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 2ème éd., 2013., n. 8 ad art. 126 CPC; FREI, in Berner Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, n. 22 ad art. 126 CPC; BORNATICO, op. cit., n. 17a ad art. 126 CPC).

Seul le prononcé d'une suspension tombe dans le champ de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC; un refus de suspension ne peut faire l'objet d'un recours que dans la mesure où il est susceptible de causer un préjudice difficilement réparable, en application de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC (JEANDIN, op. cit., n.18 let. g ad art. 319 CPC; FREI, op. cit., n. 22 ad art. 126 CPC; STAEHELIN, op. cit., n. 8 ad art. 126 CPC).

Le recours doit être écrit et motivé et déposé auprès de l'instance de recours dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision, dès lors que le prononcé de la suspension constitue une ordonnance d'instruction (art. 321 al. 1 et 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_878/2014 du 17 juin 2015 consid. 3.3).

1.1.3 Interjeté en temps utile et dans la forme prescrite par la loi, le recours est recevable.

1.2 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). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL, op. cit., n. 2307).

1.3 La procédure est soumise aux maximes des débats et de disposition (art. 55 et 58 CPC).

- 2. 2.1** 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. La suspension doit ainsi correspondre à un vrai besoin, par exemple en cas de pourparlers transactionnels entre les parties, d'appel en cause ou lorsqu'une procédure pénale est conduite contre un témoin essentiel pour faux témoignage (FREI, op.cit., n. 2 ad art. 126 CPC).

L'art. 126 CPC fait partie des dispositions générales du Code de procédure civile (art. 1 à 196 CPC); selon le message du Conseil fédéral, cette partie comprend les

dispositions applicables en principe à tous les types de procédure (cf. Message relatif au Code de procédure civile suisse du 26 juin 2006, FF 2006 p. 6858).

D'après le message du Conseil fédéral relatif au CPC, les règles de la procédure ordinaire (art. 219 CPC) complètent les dispositions relatives à la procédure simplifiée (applicables aux contestations de congé, art. 243 al. 2 let. c CPC) dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère du procès (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 6841, pp. 6946 et 6957).

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, 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 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, op. cit., n. 3 ad art. 126 CPC). 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 et les références citées; ATF 135 III 127 consid. 3.4; 119 II 386 consid. 1b; FREI, op. cit., n. 1 ad art. 126 CPC; GSCHWEND/BORNATICO, op. cit., n. 2 ad art. 126 CPC).

Le principal motif d'opportunité sera 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, 2ème éd., 2015, p. 52). 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). Il n'est pas nécessaire que les deux actions soient identiques et opposent les mêmes parties; il suffit qu'il y ait entre elles un lien de connexité (GSCHWEND/BORNATICO, op. cit., n. 11 ad art. 126 CPC; FREI, op. cit., n. 3 ad art. 126 CPC). La seconde procédure, dont l'issue sera déterminante pour le sort de la procédure suspendue, doit par ailleurs 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. 5 ad art. 126 CPC).

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).

La suspension doit en effet être compatible avec le droit constitutionnel prévu à l'art. 29 al.1 Cst. d'obtenir un jugement dans un délai raisonnable (HALDY, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 126 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_773/2012 du 31 janvier 2013 consid. 4.2.2).

L'art. 29 al. 1 Cst. dispose que toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. A l'instar de l'art. 6 § 1 CEDH - qui n'offre, à cet égard, pas une protection plus étendue -, cette disposition consacre le principe de la célérité, autrement dit prohibe le retard injustifié à statuer. Viole la garantie ainsi accordée l'autorité qui ne rend pas une décision qu'il lui incombe de prendre dans le délai prescrit par la loi ou dans un délai que la nature de l'affaire et les circonstances font apparaître comme raisonnable (ATF 130 I 312 consid. 5.1; 124 I 139 consid. 2c; 119 Ib 311 consid. 5 et les références). Il faut se fonder à ce propos sur des éléments objectifs (ATF 103 V 190 consid. 3c).

2.2 Dans le cas d'espèce, la recourante a notifié à l'intimé un premier congé, le 7 juillet 2014, pour le 31 août 2014, fondé sur la sous-location non autorisée de l'appartement.

A la suite de la contestation du congé par l'intimé, la procédure est actuellement pendante devant la Cour de justice.

La recourante a notifié une seconde résiliation, le 10 juillet 2015 pour le 31 août 2015, motif pris de la modification de la destination des locaux en activité commerciale de prostitution.

Il n'est pas contesté que les deux congés sont fondés sur l'art. 257f al. 3 CO.

La procédure pendante devant la Cour n'a toutefois aucune influence sur le présent litige, d'une part, en raison du motif différent justifiant la résiliation du bail, et, d'autre part, du fait que les congés n'ont pas été donnés pour la même échéance. Par ailleurs, il n'existe pas de risque de décisions contradictoires. De plus, l'issue de la procédure – constatation de l'efficacité ou de l'inefficacité du congé – est sans portée sur la présente procédure. Enfin, les mesures d'instruction dans la présente cause ne seront pas nécessairement les mêmes que celles ordonnées dans la première procédure, dès lors que les motifs ne sont pas les mêmes.

2.3 Dans ces conditions, la décision des premiers juges de suspendre la présente procédure n'est pas conforme au droit, de sorte que le recours se révèle ainsi fondé. L'ordonnance entreprise sera, partant, annulée.

- 3.** 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).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 7 mars 2016 par A_____ contre l'ordonnance OTBL/32/2016 rendue le 24 février 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19495/2015.

Au fond :

Annule ladite ordonnance.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions de recours.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Bertrand REICH, 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.