



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20329/2023

ACJC/392/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 MARS 2025

Entre

FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____, sise _____ (ZH),
recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le
29 novembre 2024, représentée par Me Jean-Yves SCHMIDHAUSER, avocat, rue
Jean-Sénébier 20, 1205 Genève,

et

B_____/C_____ SA, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me François
BELLANGER, avocat, rue de Hesse 8, case postale, 1211 Genève 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 mars 2025.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTBL/200/2024 du 29 novembre 2024, expédiée pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a suspendu la procédure jusqu'à ce qu'un jugement de première instance ait été rendu dans la cause C/1_____/2023.

Il a considéré que cette cause, qui opposait une autre partie demanderesse à la FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____, concernait des locaux situés dans le même immeuble et posait la même problématique juridique que celle existant dans la présente procédure, de sorte qu'il se justifiait d'attendre que le Tribunal ait rendu son jugement dans la cause susmentionnée.

- B.** Par acte du 5 décembre 2024 à la Cour de justice, FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ a formé recours contre cette décision. Elle a conclu à l'annulation de celle-ci, sous suite de frais et dépens.

Elle a formé des allégués nouveaux en lien avec la procédure C/1_____/2023, rendus nécessaires selon elle par la décision du premier juge, à savoir qu'elle avait remis à bail, depuis mars 2021, d'autres surfaces commerciales (destinées à une "prétendue production de masques sanitaires") du même immeuble que celui visé dans la présente cause, à D_____ SA.

B_____/C_____ SA a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

Par avis du 6 janvier 2025, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Il résulte de la procédure de première instance les faits pertinents suivants :

a. Le 4 octobre 2023, B_____/C_____ SA a saisi le Tribunal d'une action en libération de dette portant sur 611'839 fr. 10, dirigée contre FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____, sous suite de frais et dépens.

Elle a notamment allégué que B_____/C_____ SA avait, le 17 juin 2020, signé, en tant que caution solidaire (à concurrence de 3'800'000 fr.), un avenant, conclu entre FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ et B_____/E_____ SA, au contrat de bail du 25 octobre 2017 portant sur une surface de 338 m² en attique, une surface de 556 m² au sixième étage, une surface de 556 m² au cinquième étage, une surface de 556 m² au quatrième étage, une surface de 556 m² au troisième étage, une surface de 556 m² au deuxième étage, une surface de 556 m² au premier étage, une surface de 433 m² au rez-de-chaussée, une surface de 257 m² au sous-sol et cinq places de parking au sous-sol du bâtiment C à F_____. Les locataires avaient connu des difficultés pour s'acquitter des loyers, qu'ils attribuaient à la situation due à la pandémie. A la

requête de FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____, un commandement de payer, poursuite n° 2_____, lui avait été notifié portant sur 1'841'584 fr. 85 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2022 représentant des "montants exigibles dus au 3 octobre 2022 selon contrat de bail du 25 octobre 2017, avenant n° 1 du 11 décembre 2019, transfert de bail du 22 avril 2020, avenant n° 2 du 17 juin 2020 et avenant n° 3 du 11 août 2021 portant sur diverses surfaces dans l'immeuble sis rue 3_____ no. _____ (bâtiment C) à F_____ signés avec B_____/E_____ SA et B_____/G_____ SA, vu engagement solidaire". Elle avait formé une opposition, levée à concurrence de 611'838 fr. 10 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2022 par jugement du Tribunal de première instance JTPI/9744/2023 du 11 septembre 2023 (contre lequel elle avait formé recours) dans la cause C/4_____/2023.

Par ordonnance du Tribunal du 23 septembre 2023, la procédure a été suspendue dans l'attente de droit jugé dans la cause C/4_____/2023; elle a été reprise par ordonnance du Tribunal du 5 juin 2024.

FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ a conclu au déboutement de B_____/C_____ SA des fins de ses conclusions. Elle a conclu, à titre reconventionnel, à la condamnation de celle-ci à lui verser 2'405'655 fr. 10 avec suite d'intérêts moratoires, au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 22 290305G, à concurrence de 971'809 fr. 30 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2022 (échéance moyenne) et de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 5_____, sous suite de frais et dépens.

Elle a notamment allégué que B_____/C_____ SA appartenait au groupe B_____, à l'instar entre autres de D_____ SA, dont H_____ était également administrateur.

B_____/C_____ SA a déposé un acte par lequel elle a d'une part répliqué, d'autre part répondu sur demande reconventionnelle, concluant à ce qu'il soit constaté qu'elle ne devait pas 2'405'655 fr. 10 et au déboutement de FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ des fins de ses conclusions, sous suite de frais et dépens.

Elle a qualifié de non pertinent et contesté l'allégué de la bailleuse sur l'appartenance de la société anonyme au groupe B_____ à l'instar de D_____ SA.

b. Par ordonnance du 24 septembre 2024, le Tribunal, se référant à "la procédure C/1_____/2023", a imparti un délai aux parties pour qu'elles se déterminent sur la problématique de la suspension de la procédure jusqu'à droit jugée dans la procédure C/1_____/2023.

FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A _____ s'est opposée à la suspension de la procédure, tandis que B _____/C _____ SA s'y est déclarée favorable.

La première a notamment relevé que la procédure C/1 _____/2023 concernait des baux distincts conclus avec des sociétés tierces, dans des situations différentes. Elle a produit un procès-verbal d'une audience tenue par le Tribunal le 20 septembre 2024 dans la cause précitée, lequel porte la mention de sa partie adverse, soit D _____ SA.

EN DROIT

1. **1.1** Formé dans le délai utile de dix jours et suivant la forme prescrite par la loi, à l'encontre d'une ordonnance de suspension au sens de l'art. 126 al. 1 CPC, laquelle entre dans la catégorie des ordonnances d'instruction (ATF 141 III 270 consid. 3) pouvant, conformément à l'art. 126 al. 2 CPC, faire l'objet du recours de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC, le présent recours est recevable (art. 130, 131, 142 et 321 al. 1 et 2 CPC).

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).

1.3 Les allégués nouveaux formulés par les parties sont irrecevables, conformément à l'art. 326 al. 1 CPC.

2. La recourante fait grief au Tribunal d'avoir rendu une décision dont la motivation est lacunaire, et partiellement fondée sur des éléments extrinsèques à la présente procédure, violant de la sorte la maxime des débats. Elle lui reproche d'avoir considéré que la cause C/1 _____/2023 concernait la "même problématique juridique", ce qui justifiait une suspension dans l'attente du jugement que le Tribunal rendrait dans la cause susmentionnée.

2.1 Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. implique l'obligation pour le juge de motiver sa décision afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision; il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à ceux qui lui apparaissent pertinents (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; 138 I 232 consid. 5.1). Savoir si la motivation présentée est convaincante est une question distincte de celle du droit à une décision motivée. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision du juge, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2).

2.2 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. 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. 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).

Au regard du principe de la célérité, la durée du procès et la compatibilité d'une éventuelle suspension doivent être appréciées de cas en cas en tenant compte de l'ensemble des circonstances, en particulier de la nature et de l'ampleur de l'affaire, du comportement des parties et des autorités, et des opérations de procédure spécifiquement nécessaires (ATF 144 II 486 consid. 3.2).

2.3 En l'occurrence, il convient de relever d'emblée qu'aucune des parties n'a conclu à la suspension de la présente procédure devant le Tribunal. Celui-ci a d'office acheminé les parties à se déterminer sur la question de la suspension dans l'attente de "droit jugé" dans la cause C/1_____/2023, sans autre explication, et sans se préoccuper de la circonstance que l'intimée n'étant pas partie à cette cause, elle est supposée en ignorer l'existence, et a fortiori le contenu et son état d'avancement.

Certes, la recourante avait elle-même fait allusion à la société tierce, dont elle a allégué qu'elle appartenait au même groupe de sociétés que l'intimée, contrôlé par l'intimée. Cette dernière a pris position sur l'allégué en question en le qualifiant de contesté et non pertinent; elle a de la sorte accredité la circonstance qu'elle était étrangère à la cause C/1_____/2023 (sans préjudice de ce que, dans sa réponse au recours, elle admet que D_____ SA fait partie du groupe de société B_____ et a le même administrateur qu'elle-même). On peine dès lors à comprendre comment elle aurait pu, ainsi que le lui a demandé le Tribunal dans son ordonnance du 30 mai 2024, se déterminer sur une suspension dans l'attente de ladite procédure.

Elle ne s'y est d'ailleurs pas aventurée, se limitant à exprimer qu'elle était favorable à une telle suspension.

Comme le relève la recourante, le Tribunal n'a pas exposé en quoi celle-ci se justifierait. La seule circonstance évoquée, outre la situation des locaux dont la pertinence n'est de loin pas manifeste, tiendrait à la "même problématique juridique" dans la présente cause et dans la procédure C/1_____/2023, sans que l'on puisse discerner de quoi il s'agirait précisément, ni quels motifs concrets auraient en l'occurrence guidé la décision du premier juge.

Celui-ci n'a de surcroît pas examiné ce qu'il en est de l'exigence de célérité. A cet égard, l'ensemble des circonstances qui permettent d'examiner la compatibilité d'une suspension avec la procédure n'a pas été établi, singulièrement pas les opérations de procédure nécessaires. Il n'a pas plus été indiqué le stade auquel se trouve la cause C/1_____/2023, étant en outre observé qu'une décision de première instance, telle que visée au dispositif de l'ordonnance attaquée, si elle n'est pas définitive, ne représente pas une étape particulièrement décisive.

Au vu de ce qui précède, la Cour n'est pas en mesure d'exercer son contrôle.

L'ordonnance attaquée sera ainsi annulée.

3. À 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 5 décembre 2024 par FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ contre l'ordonnance rendue le 29 novembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20329/2023.

Au fond :

Annule cette 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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, 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. cf. consid. 1.2