



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20977/2016

ACJC/1204/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 25 SEPTEMBRE 2017**

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 8 mai 2017, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, dans les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur B** \_\_\_\_\_, intimé, représenté par la régie C \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, dans les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.09.2017.

---

**EN FAIT**

- A.** Par ordonnance OTBL/103/2017 du 8 mai 2017, reçue par A\_\_\_\_\_ le 9 mai 2017, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la demande de suspension de la procédure en contestation de congé formée par A\_\_\_\_\_ et réservé la suite de la procédure.
- B.**
- a.** Le 29 mai 2017, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre cette ordonnance, concluant à son annulation et, cela fait, à ce que la Cour de justice "suspende la procédure dans l'affaire C/20977/2016 6 CKA".
  - b.** Le 2 juin 2017, B\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.
  - c.** Par arrêt du 6 juin 2017, la Cour a rejeté la demande de A\_\_\_\_\_ tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché à l'ordonnance du 8 mai 2017.
  - d.** Par réplique et duplique des 19 et 22 juin 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions.
  - e.** Elles ont été informées le 6 juillet 2017 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** Le 20 décembre 1999, D\_\_\_\_\_, bailleresse, et A\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement à usage d'habitation de deux pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis chemin 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ (GE).
- Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2000, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois.
- D\_\_\_\_\_ et son époux, B\_\_\_\_\_, étaient alors copropriétaires d'étage pour moitié chacun du feuillet 2\_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_, ce qui leur conférait un droit d'usage exclusif sur l'appartement susmentionné.
- Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 12'000 fr.
- b.** Le congé notifié à la locataire pour le 31 décembre 2013 a été déclaré nul par arrêt de la Cour du 15 février 2016, définitif et exécutoire, au motif que l'avis de résiliation de bail mentionnait uniquement B\_\_\_\_\_ sous la rubrique "bailleur".

c. Le 5 septembre 2016, D\_\_\_\_\_ a fait donation de sa part de copropriété à son époux B\_\_\_\_\_. Ce transfert a été inscrit au Registre foncier avec effet au 7 septembre 2016.

d. Le 28 septembre 2016, B\_\_\_\_\_ a notifié à la locataire une seconde résiliation du bail, faisant valoir un besoin urgent pour lui-même.

e. Le 20 octobre 2016, l'ASLOCA a formé en son nom propre un recours auprès du Tribunal administratif de première instance, faisant grief à l'Etat de Genève, soit pour lui le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE) de ne pas avoir soumis à autorisation au sens de l'art. 39 LDTR le transfert par donation de la part de copropriété d'étage de D\_\_\_\_\_ en faveur de son époux.

Elle a conclu, à titre principal, à ce que le Tribunal administratif dise que tout transfert ou cession d'appartements offerts en location devait être soumis au DALE pour autorisation et ordonne audit département de mettre fin à sa pratique *contra legem* en matière de donations.

f. Parallèlement, la locataire a contesté en temps utile le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et a porté l'affaire devant le Tribunal.

Le bailleur a conclu au déboutement de sa partie adverse de toutes ses conclusions.

La locataire a quant à elle sollicité la suspension de la présente cause jusqu'à droit jugé dans le cadre de la procédure administrative.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal sur la question de la suspension à l'issue de l'audience du 27 mars 2017.

g. Dans son ordonnance du 8 mai 2017, le Tribunal a retenu qu'une suspension dans l'attente de l'issue de la procédure administrative irait à l'encontre de l'exigence de célérité de la procédure simplifiée. En tout état de cause, même à supposer que l'ASLOCA obtienne gain de cause sur le plan administratif, il n'était pas certain que le Registre foncier annule l'inscription litigieuse, dans la mesure où cela contreviendrait aux principes de sécurité et de prévisibilité du droit.

**D.** Les arguments des parties devant la Cour seront traités ci-après en tant que de besoin.

---

## EN DROIT

1. **1.1** Le recours est ouvert contre les ordonnances d'instruction (art. 319 let. b CPC).

Le recours, écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC) a été déposé dans le délai de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). Il est donc recevable de ce point de vue.

**1.2** Le refus de la suspension – à la différence du prononcé de la suspension (*cf.* art. 126 al. 2 en lien avec art. 319 let. b ch. 1 CPC) – ne peut être attaqué séparément que de manière limitée, soit seulement dans le cadre d'un recours, aux conditions de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5D\_182/2015 du 2 février 2016 consid. 1.3).

Reste dès lors à déterminer si la décision attaquée est susceptible de causer à la recourante un préjudice difficilement réparable au sens de la disposition précitée.

**1.3** La notion de préjudice difficilement réparable est plus large que celle de préjudice irréparable consacré par l'art. 93 al. 1 let. a LTF. Ainsi, elle ne vise pas seulement un inconvénient de nature juridique, mais toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, pourvu qu'elle soit difficilement réparable (COLOMBINI, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III p. 131 ss, p. 155 et références citées; BLICKENSTORFER, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 2011, n° 39 ad art. 319 CPC). L'instance supérieure devra se montrer exigeante, voire restrictive, avant d'admettre la réalisation de cette condition (COLOMBINI, *op. cit.*, p. 155 et références citées; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n° 22 ad art. 319 CPC et références citées).

Une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais ne constitue pas un préjudice difficilement réparable (SPÜHLER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd. 2013, n. 7 ad art. 319 CPC; HOFFMANN-NOWOTNY, ZPO-Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, 2013, n. 25 ad art. 319 CPC).

Lorsque la condition du préjudice difficilement réparable n'est pas remplie, la décision incidente ne pourra être attaquée qu'avec le jugement rendu au fond (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 6841, p. 6984; BRUNNER, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2016, n° 13 ad art. 319 ZPO; BLICKENSTORFER, *op. cit.*, n° 40 ad art. 319 CPC).

Il appartient au recourant d'alléguer et d'établir la possibilité que la décision incidente lui cause un préjudice difficilement réparable, à moins que cela ne fasse

d'emblée aucun doute (par analogie ATF 134 III 426 consid. 1.2 et 133 III 629 consid. 2.3.1; HALDY, CPC, Code de procédure civile commenté, op. cit., n° 9 ad art. 126 CPC).

**1.4** En l'espèce, la recourante fait valoir qu'à défaut de prononcé de la suspension qu'elle requiert, elle serait exposée à des frais importants pour assurer la défense de ses intérêts dans le cadre de la contestation du congé. L'instruction de la cause impliquait l'audition de témoins, ce qui représenterait "un coût tant financier que moral" et des frais d'avocats devraient être engagés. Ses moyens financiers étaient en outre modestes. Elle était âgée et souffrait de problèmes de santé.

Ce faisant, la recourante perd de vue que, conformément aux principes juridiques précités, une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais ne constitue en principe pas un préjudice difficilement réparable.

L'âge et l'état de santé de la recourante ne sont quant à eux pas pertinents pour juger de la recevabilité du recours.

Au vu de ce qui précède, il n'est pas établi que la recourante serait susceptible de subir un préjudice difficilement réparable si elle ne pouvait pas immédiatement contester le refus du Tribunal de suspendre la procédure. Elle ne soutient d'ailleurs pas, à juste titre, qu'elle ne pourrait pas contester ce refus dans le cadre d'un appel contre la décision finale qui sera rendue par le Tribunal.

Le recours sera par conséquent déclaré irrecevable.

- 2.** Il n'est pas prélevé de frais, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

\* \* \* \* \*

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

Déclare irrecevable le recours interjeté le 29 mai 2017 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance rendue le 8 mai 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20977/2016-6.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Bertrand REICH, Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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.*