

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2114/2018

ACJC/1769/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 DECEMBRE 2018

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, recourante contre une ordonnance rendue le 5 juin 2018 par le Tribunal des baux et loyers, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B _____ **SA**, sise _____, intimée, comparant par Me Cyril AELLEN, avocat, rue du Rhône 61, case postale 3558, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.12.2018.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTBL/61/2018 du 5 juin 2018, expédiée pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2017-4-0SB.

Cette décision ne comporte aucune motivation, à part la référence à l'art. 126 CPC.

- B. a.** Par acte déposé le 15 juin 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé recours contre cette ordonnance, sollicitant son annulation.

Elle s'est plainte d'une violation de son droit d'être entendue, le Tribunal ne lui ayant pas laissé la possibilité de se déterminer avant de rendre l'ordonnance entreprise, celle-ci ne comportant au surplus aucune motivation.

b. Elle a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire de la décision querellée, requête rejetée par décision présidentielle du 27 juin 2018 (ACJC/823/2018).

Elle a également requis l'apport de la procédure C/1_____/2017.

c. Dans sa réponse du 29 juin 2018, la société anonyme B_____ SA (ci-après : B_____ SA ou la bailleresse) a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

d. Par réplique et duplique des 20 et 25 juillet 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

e. Les parties ont été avisées par plis du 26 juillet 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. A_____ est locataire depuis 1983 d'un appartement de 4 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 2_____.

b. A_____ allègue que son appartement est vétuste, ce que conteste la bailleresse.

c. Par avis du 31 octobre 2017, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 juin 2018.

Elle a motivé le congé par les travaux de rénovation de l'intégralité du logement.

d. Le 29 novembre 2017, A_____ a contesté ledit congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Cette procédure a été enregistrée sous référence C/1_____/2017.

e. Le 29 novembre 2017 également, la locataire a mis en demeure la bailleresse d'exécuter des travaux de réparation nécessaires dans l'appartement, sous menace de consignation du loyer.

Le 30 novembre 2017, la bailleresse a répondu que les travaux qu'elle entendait effectuer s'étendraient sur une période d'au moins trois mois, impliquant l'absence de la locataire de l'appartement.

f. Le 22 décembre 2017, A_____ a consigné son loyer auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire (consignation 3_____).

g. A la suite de la saisie de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 30 janvier 2018 et de la délivrance de l'autorisation de procéder le 17 avril 2018, A_____ a saisi le 20 avril 2018 le Tribunal d'une demande en validation de consignation de loyer et en exécution de travaux, objet de la présente procédure.

h. Dans sa réponse du 1^{er} juin 2018, la bailleresse a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

i. Sur quoi, le Tribunal a rendu l'ordonnance entreprise le 5 juin 2018.

EN DROIT

1. **1.1** Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC) et 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) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2).

Les ordonnances d'instruction sont susceptibles d'un recours immédiat dans les dix jours à compter de leur notification (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

La décision ordonnant la suspension de la procédure en application de l'art. 126 CPC constitue également une ordonnance d'instruction (arrêt du Tribunal fédéral 5A_878/2014 du 17 juin 2015 consid. 3.3). La décision de suspension se caractérise par le fait qu'elle met la procédure à l'arrêt ("Stillstand"; STAHELIN, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 3^{ème} éd. 2016, n. 3 ad art. 126 CPC). Conformément à l'art. 126 al. 2 CPC, cette décision peut faire l'objet d'un recours indépendamment d'un risque de préjudice difficilement réparable.

1.2 En l'espèce, le recours est prévu par la loi. Introduit en temps utile et selon la forme prescrite, le recours est recevable.

1.3 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).

-
2. Dans un premier grief de nature formelle, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue, d'une part, en ne lui laissant pas la possibilité de s'exprimer avant de rendre l'ordonnance entreprise et, d'autre part, en raison de l'absence de motivation de celle-ci.

2.1 Le droit d'être entendu, ancré à l'art. 29 al. 2 Cst. en tant que garantie constitutionnelle minimale, se trouve réglé au niveau légal par l'art. 53 CPC, pour le domaine d'application du CPC. La jurisprudence développée par le Tribunal fédéral en relation avec l'art. 29 al. 2 Cst. doit aussi être prise en compte pour l'interprétation de cette disposition (arrêts du Tribunal fédéral 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 5.1; 5A_805/2012 du 11 février 2013 consid. 3.2.3; 5A_109/2012 du 3 mai 2012 consid. 2.1; 5A_31/2012 du 5 mars 2012 consid. 4.3 et les références).

Le droit d'être entendu est un grief de nature formelle dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa), qu'il convient d'examiner avant tout autre (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; 124 I 49 consid. 1).

Une violation du droit d'être entendu qui n'est pas particulièrement grave peut être exceptionnellement réparée devant l'autorité de recours lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une telle autorité disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente sur les questions qui demeurent litigieuses (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2; 133 I 201 consid. 2.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_126/2018 du 14 septembre 2018 consid. 5 et 6; 5A_897/2015 du 1^{er} février 2016 consid. 3.2.2), et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 a contrario).

2.2 En vertu de ce droit, le justiciable doit pouvoir notamment s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment. En effet, le droit d'être entendu est à la fois une institution servant à l'instruction de la cause et une faculté de la partie, en rapport avec sa personne, de participer au prononcé de décisions qui lèsent sa situation juridique (ATF 122 I 53 consid. 4a; 122 I 109 consid. 2a; 114 Ia 97 consid. 2a et les références). Le droit de s'expliquer sur tous les points importants avant qu'une décision soit prise vaut sans restriction pour les questions de fait. Pour ce qui est de la qualification juridique de ces faits, le justiciable peut s'en prévaloir dans l'hypothèse où une partie change inopinément son point de vue juridique ou lorsque l'autorité a l'intention de s'appuyer sur des arguments juridiques inconnus des parties dont celles-ci ne pouvaient prévoir l'adoption (ATF 124 I 49 consid. 3c; arrêt 5A_475/2011 du 12 décembre 2011 consid. 7.1.1).

2.3 La jurisprudence a également déduit du droit d'être entendu le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les

motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif. Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, in CPC, op. cit., n. 7 ad art. 238 CPC et n. 18 ad art. 239 CPC). Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, son admission conduit à l'annulation de la décision entreprise et au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision (ATF 134 III 379 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5D_19/2018 du 14 février 2018 consid. 2.2).

2.4 En l'occurrence, le Tribunal, après avoir fixé un délai à l'intimée pour répondre à la requête en exécution de travaux et en validation de la consignation du loyer, n'a pas interpellé les parties sur la question d'une suspension de la procédure, avant de rendre sa décision. Il n'a pas non plus informé les parties de ce qu'il gardait la cause à juger sur cette question. Ce faisant, il a violé le droit d'être entendues des parties, dont la recourante.

Par ailleurs, sa décision ne comporte aucune motivation permettant de comprendre pour quel motif il a décidé de suspendre la procédure jusqu'à droit juger dans la procédure parallèle opposant les parties. Il a ainsi également violé le droit d'être entendue de la recourante.

Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, sa violation entraîne l'annulation de la décision entreprise, la Cour ne disposant pas d'un plein pouvoir d'examen.

2.5 L'ordonnance querellée sera dès lors annulée et la cause sera renvoyée au Tribunal, afin qu'il permette aux parties de se déterminer sur une suspension de la procédure, soit en leur impartissant un délai pour déposer une détermination écrite, soit en fixant une audience à cet effet, et rende une nouvelle décision.

- 3.** A teneur 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 15 juin 2018 par A_____ contre l'ordonnance OTBL/61/2018 rendue le 5 juin 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2114/2018-4-OSD.

Au fond :

Annule l'ordonnance entreprise.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instructions et nouvelle décision au sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Ivo BUETTI et Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, juges; Monsieur Serge PATEK et Monsieur Thierry STICHER, 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.

