



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21199/2024

ACJC/907/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 26 MAI 2026

Entre

1) **A** _____ **SA**, sise _____ [GE],

2) **Madame B** _____, domiciliée _____ [GE],

3) **Monsieur C** _____, domicilié _____ (VD), tous trois recourants contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 2 décembre 2025, représentés par Me Alexandre AYAD, avocat, boulevard des Philosophes 15, case postale 427, 1211 Genève 4,

et

D _____ **SA**, sise _____ (ZH), intimée, représentée par Me Myriam DE LA GANDARA et Me David BENSIMON, avocats, rue du Rhône 100, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 juin 2026

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTBL/259/2025 rendue le 2 décembre 2025 dans la cause C/21199/2024, reçue par les parties le 5 décembre 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par son président, a refusé d'ordonner la suspension de la procédure [en contestation du congé ordinaire notifié aux locataires par la bailleresse] jusqu'à droit jugé dans les causes C/1_____/2023 et C/2_____/2023 (ch. 1 du dispositif) et réservé la suite de la procédure (ch. 2).
- B.**
- a.** Par acte du 15 décembre 2025 à la Cour de justice, A____ SA, B____ et C____ (ci-après : les recourants ou les locataires) ont formé recours contre l'ordonnance précitée, concluant préalablement à l'octroi de l'effet suspensif. Principalement, ils ont conclu à son annulation et, cela fait, à ce que la Cour ordonne la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans les causes C/1_____/2023, à savoir l'action en revendication et en paiement introduite par la communauté des propriétaires d'étages rue 3____ no. 4____ à l'encontre de D____ SA, et C/2_____/2023, soit l'action en inscription d'une servitude introduite par cette dernière à l'encontre de la communauté des propriétaires précitée.
 - b.** Par réponse du 22 décembre 2025, D____ SA (ci-après : l'intimée ou la bailleresse) a conclu à l'irrecevabilité du recours. Au fond, elle a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif et au rejet du recours.
 - c.** Par arrêt ACJC/4/2026 du 2 janvier 2026, la Cour a rejeté la requête d'effet suspensif formée par les recourants.
 - d.** Les parties ont répliqué et dupliqué sur le fond, les 20 janvier et 2 février 2026, persistant dans leurs conclusions respectives.
 - e.** Par plis du 6 mars 2026, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger sur le fond.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 29 juin 2022, D____ SA, en qualité de bailleresse d'une part, et A____ SA, B____ et C____, en qualité de locataires d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer – par transfert de bail, en vertu l'art. 263 CO, à compter du 1^{er} juin 2022 – portant sur la location d'une surface commerciale de 211 m² environ, comprenant une cave voûtée, située au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble sis rue 3____ no. 5____, à Genève.
- Les locaux sont destinés à l'exploitation d'un restaurant, respectivement d'une discothèque.

A teneur du contrat de bail initial du 15 juin 1995 et de son avenant du 29 août 2003, le bail a été conclu pour une durée initiale de dix ans et quinze jours, soit du 16 septembre 1995 au 30 septembre 2005, renouvelable de cinq ans en cinq ans.

b. Par avis officiels du 5 août 2024 adressés séparément à chaque locataire, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 septembre 2025.

Les propriétaires de l'immeuble voisin, sis rue 3_____ no. 4_____, ayant revendiqué judiciairement la surface des locaux occupés par les locataires au motif qu'elle empièterait sur leur bien-fonds, la bailleresse a informé ces derniers qu'elle n'avait d'autre choix que de résilier le bail pour sa prochaine échéance, dans la mesure où l'issue de la procédure initiée à son encontre était incertaine.

c. Le 22 décembre 2023, la Communauté des copropriétaires d'étages rue 3_____ no. 4_____ a saisi le Tribunal de première instance – la conciliation ayant échoué le 5 octobre 2023 – d'une action en revendication et d'une demande en paiement à l'encontre de la bailleresse.

Elle a conclu à ce que D_____ SA, ainsi que tout autre occupant éventuel, évacue immédiatement la partie des locaux de 59m² occupée par cette dernière au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble sis rue 3_____ no. 5_____, sous menace de la peine-amende prévue à l'art. 292 CP, à sa condamnation au versement d'une astreinte de 1'000 fr. par jour d'inexécution et à sa condamnation au paiement de sommes à titre d'une partie des loyers perçus depuis la radiation de servitudes relatives à la cave en 2010 jusqu'à la libération de la partie des locaux revendiquée.

Cette procédure est référencée sous le numéro de cause C/1_____/2023.

d. A une date non alléguée, la bailleresse a introduit une action en inscription d'une servitude à l'encontre de la Communauté des copropriétaires d'étages rue 3_____ no. 4_____.

Cette procédure est référencée sous le numéro de cause C/2_____/2023.

e. Par requête déposée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 3 septembre 2024, déclarée non conciliée lors de l'audience du 27 mai 2025 et portée devant le Tribunal le 26 juin 2025, les locataires ont conclu, préalablement, à la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans les causes précitées en revendication et en inscription de servitude opposant la bailleresse aux propriétaires de l'immeuble voisin, sis rue 3_____ no. 4_____, principalement, à l'annulation de la résiliation de bail notifiée le 5 août 2024 pour le 30 septembre 2025 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans à compter du 1^{er} octobre 2025.

Ils ont fait valoir que la question de la validité du congé soumise au Tribunal dépendait entièrement du sort des causes C/1_____/2023 et C/2_____/2023. En effet, l'unique motif invoqué par la bailleresse pour justifier la résiliation était l'incertitude de l'issue du procès relatif à l'action en revendication d'une partie des locaux litigieux introduite par les propriétaires de l'immeuble voisin, soit le risque de perdre la possession de la surface objet de l'empiètement revendiqué.

f. Par réponse du 18 septembre 2025, la bailleresse a conclu, préalablement, au rejet de la requête tendant à la suspension de la procédure et, principalement, au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions et à ce que les résiliations de bail notifiées à ces derniers le 5 août 2024 pour le 30 septembre 2025 soient déclarées valables.

S'agissant de la requête de suspension de la procédure, elle a soutenu que pour apprécier si le congé était contraire à la bonne foi, le Tribunal devrait se placer au moment où celui-ci avait été notifié, de sorte que la question de la validité de la résiliation du bail était indépendante du sort des procédures en revendication et en inscription d'une servitude. La suspension de la présente procédure l'exposait par ailleurs au risque d'avoir à supporter un dommage important puisqu'à teneur de leur action en revendication les propriétaires de l'immeuble voisin avaient pris des conclusions visant à la condamner au paiement d'une astreinte de 1'000 fr. par jour et au versement des loyers perçus depuis la radiation des servitudes de la cave en 2010 jusqu'à la libération de l'empiètement revendiqué.

g. Les parties ont répliqué et dupliqué, les 12 et 18 novembre 2025, persistant dans leurs conclusions respectives.

h. Lors de l'audience du Tribunal du 18 novembre 2025, les parties ont plaidé sur la question de la suspension de la procédure, persistant dans leurs conclusions respectives.

Le Tribunal a imparti un délai à la bailleresse au 9 décembre 2025 pour l'informer des procédures parallèles pendantes par-devant le Tribunal de première instance; la cause serait gardée à juger à réception de ces renseignements.

i. Par pli du 21 novembre 2025, la bailleresse a confirmé au Tribunal que les procédures actuellement pendantes l'opposant aux propriétaires d'étages de l'immeuble sis rue 3____ no. 4____ portaient les numéros de causes C/1_____/2023 et C/2_____/2023.

j. Aux termes de l'ordonnance querellée, le Tribunal a retenu que l'issue de la procédure ne dépendait pas des deux procédures parallèles (C/1_____/2023 et C/2_____/2023) instruites par-devant le Tribunal de première instance dans la mesure où il devait statuer sur la validité d'un congé ordinaire qui impliquait de déterminer si celui-ci était ou non contraire à la bonne foi en se plaçant au

moment de sa notification. Il n'était ainsi pas nécessaire de connaître le sort des actions en revendication et en inscription d'une servitude. Les procédures C/1_____/2023 et C/2_____/2023 étant pendantes en première instance et encore loin de leur épilogue, le principe de célérité ne serait pas respecté si la suspension de la présente procédure était prononcée. Par ailleurs, l'astreinte à laquelle la bailleresse pourrait être condamnée à l'issue de la procédure en revendication dirigée contre elle accroissait la nécessité de ne pas figer la présente procédure dans une léthargie susceptible de lui causer un dommage important.

EN DROIT

1. **1.1** La Cour examine d'office si les conditions de recevabilité de l'appel ou du recours sont remplies (art. 59 et 60 CPC).

1.1.1 A teneur de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC, le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée lorsqu'il est dirigé contre une ordonnance d'instruction.

En l'espèce, formé dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, le recours est recevable sur ce point, sous réserve de ce qui suit.

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

La décision refusant la suspension de la cause (art. 126 al. 1 CPC) est une ordonnance d'instruction qui peut faire l'objet du recours prévu par l'art. 319 let. b ch. 2 CPC (HALDY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 9 ad art. 126 CPC; COLOMBINI, Code de procédure civile : condensé de jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 6.3 ad art. 126 CPC).

Constitue un "*préjudice difficilement réparable*" au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, qui ne peut être que difficilement réparée dans le cours ultérieur de la procédure. L'instance supérieure devra se montrer exigeante, voire restrictive, avant d'admettre l'accomplissement de cette dernière condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu; il s'agit de se prémunir contre le risque d'un prolongement sans fin du procès (ATF 138 III 378 consid. 6.3; 137 III 380 consid. 2; COLOMBINI, *op. cit.*, n. 4.1.3 ad art. 319 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 22 ad art. 319 CPC).

La notion de "*préjudice difficilement réparable*" est plus large que celle de "*préjudice irréparable*" au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (ATF 138 III 378 consid. 6.3; 137 III 380 consid. 2, in SJ 2012 I 77; arrêt du Tribunal fédéral 5A_24/2015 du 3 février 2015).

Elle doit être interprétée restrictivement, puisque la personne touchée disposera le moment venu de la faculté de remettre en cause la décision ou ordonnance en même temps que la décision au fond. Il incombe au recourant d'établir que sa situation procédurale serait rendue notablement plus difficile et péjorée si la décision querellée était mise en œuvre; on retiendra l'existence d'un préjudice difficilement réparable lorsque ledit préjudice ne pourra plus être réparé par un jugement au fond favorable au recourant, ce qui surviendra par exemple lorsque des secrets d'affaires sont révélés ou qu'il y a atteinte à des droits absolus à l'instar de la réputation, de la propriété et du droit à la sphère privée (JEANDIN, *op. cit.*, n. 22 et 22a ad art. 319 CPC).

En particulier, une décision de refus de suspension peut être remise en cause dans le cadre d'un appel ou un recours dirigé contre la décision finale (arrêts du Tribunal fédéral 5D_182/2015 du 2 février 2016 consid. 1.3 et 5A_545/2017 du 13 avril 2018 consid. 3.2).

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, *op. cit.*, n. 9 ad art. 126 CPC).

1.1.3 A teneur de 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 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; 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, et elle ne sera ordonnée qu'exceptionnellement, l'exigence de célérité l'emportant en cas de doute (ATF 135 III 127 consid. 3.4; 119 II 386 consid. 1b; arrêts du Tribunal fédéral 5A_146/2023 du 23 mai 2023 consid. 6.2.2.1.3 et 5A_218/2013 du 17 avril 2013 consid. 3.1; FREI, in Berner Kommentar, 2012, n. 3 ad art. 126 CPC).

Le juge bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_146/2023 précité consid. 6.2.2.1.3 et 4A_683/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1) .

La suspension de la procédure dans l'attente du sort d'une autre procédure suppose que la seconde se trouve dans un lien de connexité avec la première, même s'il n'est pas nécessaire que l'objet du litige ou les parties soient les mêmes. Il s'agit en effet d'éviter des décisions contradictoires ou incohérentes (FREI, *op. cit.*, n. 3 ad art. 126 CPC), et la seconde procédure, dont l'issue sera déterminante pour le sort de la procédure suspendue, doit 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).

1.1.4 Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il est nécessaire de déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur, soit dans l'avis de résiliation, soit ultérieurement au cours de la procédure devant le tribunal de première instance. Afin de déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel ou s'il n'est qu'un prétexte, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 148 III 125 consid. 3.1.4; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification : si le motif pour lequel le congé a été donné tombe par la suite, le congé ne devient pas abusif *a posteriori*. En revanche, des faits ultérieurs peuvent fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 140 III 496 consid. 4.1; ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.1).

1.2.

1.2.1 En l'espèce, les recourants contestent l'ordonnance entreprise en tant qu'elle refuse la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans les causes C/1_____/2023 et C/2_____/2023. Ils soutiennent que la procédure en contestation du congé ordinaire relative à leur bail serait étroitement liée à l'issue du litige connexe faisant l'objet des deux causes précitées, puisque dans l'hypothèse où l'action en revendication serait rejetée, l'intimée demeurerait propriétaire des locaux litigieux et la justification du congé n'aurait ainsi jamais existé; la procédure en inscription d'une servitude serait également déterminante dès lors qu'elle porte sur l'existence et l'étendue des droits réels afférents aux locaux loués.

La décision attaquée leur causerait un préjudice difficilement réparable vu que le Tribunal serait amené à se prononcer sur la validité de la résiliation sans connaître l'issue des procédures connexes susvisées; la fin de leur bail provoquée par un jugement prématuré aurait pour eux de graves conséquences financières puisqu'ils se verraient privés de la possibilité de céder leur fonds de commerce, perdraient des investissements effectués pour les locaux litigieux et devraient licencier plusieurs employés de leur discothèque. Par ailleurs, si l'ordonnance entreprise devait être confirmée et le Tribunal valider le congé sans connaître l'issue des

deux causes précitées, ils ne pourraient pas requérir ultérieurement la révision du jugement, cette voie n'étant pas ouverte lorsque le demandeur invoque des faits postérieurs au jugement dont la révision est requise.

1.2.2 En l'occurrence, la décision querellée refusant la suspension de la cause (art. 126 CPC) constitue une ordonnance d'instruction susceptible d'un recours au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, dont la recevabilité est subordonnée à l'existence d'un préjudice difficilement réparable.

Contrairement à ce que soutiennent les recourants, les causes C/1_____/2023 et C/2_____/2023 ne se trouvent pas en lien de connexité avec la procédure en contestation de congé ordinaire pendante par-devant le Tribunal, dans la mesure où leur issue n'est pas déterminante pour statuer sur la validité de la résiliation de bail qui leur a été notifiée par la bailleresse le 5 août 2024. En effet, pour se prononcer sur la conformité du congé au principe de la bonne foi, le Tribunal doit examiner le motif de la résiliation en se plaçant au jour de sa notification, et ce, sans avoir besoin de connaître le sort des deux causes susvisées. Le fait que les copropriétaires de l'immeuble voisin n'obtiendraient pas gain de cause à l'issue de l'action en revendication initiée à l'encontre de l'intimée, et que celle-ci demeurerait, par voie de conséquence, propriétaire de l'intégralité des locaux litigieux, n'est pas pertinent pour examiner la bonne ou mauvaise foi de la bailleresse lorsqu'elle a donné le congé.

Dans la mesure où le sort des causes C/1_____/2023 et C/2_____/2023 ne constitue pas un moyen de preuve pertinent dans le cadre de la procédure en contestation de la résiliation du bail, sa suspension ne se justifie pas, pour ce motif déjà. Au vu de ce qui précède, les griefs des recourants quant aux conséquences financières alléguées et à la voie de la révision qui ne leur serait pas ouverte, tombent à faux.

En tout état, ces derniers n'établissent pas en quoi leur situation procédurale serait péjorée si l'ordonnance querellée était confirmée, en particulier les raisons qui les empêcheraient de la remettre en cause dans le cadre d'un appel, le cas échéant, contre la décision finale.

Enfin, comme le Tribunal l'a retenu à juste titre, l'intimée pourrait être condamnée au paiement de sommes importantes à l'issue de la procédure en revendication dirigée contre elle, dans le cas où elle succomberait et où les locaux ne seraient pas libérés de ses occupants immédiatement. En ce sens, l'exigence de célérité de la procédure à laquelle les parties ont droit s'impose *in casu*.

Dans ces circonstances, les recourants échouent à démontrer l'existence d'un préjudice difficilement réparable. Les conditions de recevabilité de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC n'étant pas réalisées, le recours sera déclaré irrecevable.

2. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

Déclare irrecevable le recours formé le 15 décembre 2025 contre l'ordonnance OTBL/259/2025 rendue le 2 décembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21199/2024.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.