



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23107/2019

ACJC/1356/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 28 SEPTEMBRE 2020

Entre

COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A_____, soit toutes les personnes physiques et morales mentionnées sur l'extrait du Registre foncier de l'immeuble sis route 1_____ [no.] _____, [code postal] B_____ [GE], sise route 1_____ [no.] _____, [code postal] B_____ (GE), recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 27 février 2020, comparant par Me Fabienne FISCHER, avocate, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

et

C_____ SA, sise route 1_____ [no.] _____, case postale 2_____, [code postal] Genève _____, intimée, comparant par Me Jacques ROULET, avocat, boulevard des Philosophes 9, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.09.2020.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTBL/28/2020 du 27 février 2020, expédiée pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la suspension de la procédure opposant les parties concernant trois actions en libération de dette déposées par C_____ SA et jointes sous le numéro C/23107/2019.
- B. a.** Par acte expédié le 12 mars 2020 au greffe de la Cour de justice, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A_____ forme recours contre cette ordonnance, dont elle sollicite l'annulation.

Elle a produit de nouvelles pièces.

b. Dans sa réponse du 27 mars 2020, C_____ SA a conclu, à la forme, principalement, à ce que le recours de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A_____ soit déclaré irrecevable et, subsidiairement, à ce que les allégués de fait 1 à 20 dudit recours et les pièces 3 et 4 du chargé l'accompagnant soient déclarés irrecevables et, au fond à ce que COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A_____ soit déboutée de toutes ses conclusions et condamnée aux frais et dépens de l'instance.

c. La COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A_____ a répliqué le 14 avril 2020 et C_____ SA a dupliqué le 27 avril 2020, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été avisées le 30 avril 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. L'immeuble sis route 1_____ [no.] _____, [code postal] B_____, est propriété de plusieurs personnes physiques et morales (environ _____) dont la liste figure sur l'extrait du registre foncier de l'immeuble en question et qui composent la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A_____.

b. C_____ SA est une société anonyme de droit suisse dont le but est l'exploitation d'une banque.

c. Les parties sont liées par différents contrats de bail commercial dont les objets se situent dans l'immeuble sis route 1_____ [no.] _____, notamment les trois baux objets de la présente procédure, lesquels concernent les bureaux au 7^{ème} étage, au 6^{ème} et au rez-de-chaussée.

En 2016, les loyers mensuels de ces locaux ont été fixés pour la dernière fois à 36'658 fr. pour les bureaux du 7^{ème} étage, 19'844 fr. pour les bureaux du 6^{ème} étage et 9'761 fr. pour les bureaux du rez-de-chaussée.

d. Le 19 octobre 2018, C_____ SA a introduit une procédure devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers tendant à la diminution du loyer et à la condamnation de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A_____ à lui rembourser le trop-perçu en découlant. La conciliation ayant échoué et la locataire s'étant vu délivrer une autorisation de procéder, une action au fond a été introduite.

Cette procédure porte la référence C/3_____/2018 et est en cours d'instruction par le Tribunal.

e. En parallèle, depuis le mois de décembre 2018, C_____ SA a retenu 25% des loyers qu'elle verse à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A_____ pour les trois baux en question.

Ainsi, C_____ SA verse mensuellement 28'478 fr. 75 pour les bureaux du 7^{ème} étage, 15'442 fr. 50 pour les bureaux du 6^{ème} étage et 7'827 fr. 50 pour les bureaux du rez-de-chaussée.

La différence entre les loyers et les montants effectivement payés par C_____ SA s'élève mensuellement à 14'514 fr. 25.

f. Par courrier daté du 30 novembre 2018, C_____ SA a fait part à la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A_____ des calculs appliqués aux retenues sur loyer en ces termes : « *Afin de limiter en conséquence [le] préjudice [de la locataire] et pour garantir également le paiement progressif de la créance qu'elle détient à l'encontre de votre mandante (la bailleuse) pour le trop payé sur ces dix dernières années, C_____ SA n'acquittera désormais que 75% du loyer qu'elle payait jusqu'à présent* ».

g. La COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A_____ a intenté trois poursuites à l'encontre de C_____ SA, portant sur les montants retenus sur l'ensemble des locaux pour les mois de décembre 2018 à mai 2019.

Ces poursuites ont toutes été frappées d'opposition.

h. La COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A_____ a requis la mainlevée de ces trois oppositions.

La mainlevée provisoire de l'opposition à chacune des poursuites intentées par la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A_____ a été prononcée.

A réception des jugements de mainlevée, C_____ SA a introduit trois requêtes en libération de dette, sollicitant à titre préalable à ce que la suspension de la procédure en libération de dette soit prononcée, dans l'attente du jugement au fond dans la procédure C/3_____/2018.

Ces requêtes de libération de dette ont été enregistrées sous les numéros C/23107/2019, C/4_____/2019 et C/5_____/2020.

i. Après avoir joint les causes C/23107/2019, C/4_____/2019 et C/5_____/2020, le Tribunal a ordonné, par la décision querellée du 27 février 2020, la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la cause C/3_____/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 al. 1 CPC constitue une ordonnance d'instruction (ATF 141 III 270 consid. 3.3). 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.

La voie du recours est donc ouverte en l'espèce.

Déposé selon la forme et le délai prescrits, le recours est recevable.

1.2 L'intimée conclut à la forme à ce que les allégués de fait 1 à 20 du recours et les pièces 3 et 4 du chargé l'accompagnant soient déclarés irrecevables.

L'art. 326 CPC prévoit que les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours.

S'agissant des allégués de fait 1 à 20 présentés par la recourante, ils ne sont pas nouveaux car déjà connus de l'instance précédente.

En revanche, les pièces 3 et 4 de la recourante n'ont pas été produites en première instance, de sorte qu'elles doivent être considérées comme nouvelles et, ainsi, irrecevables.

Enfin, les conclusions en annulation de l'ordonnance prononçant la suspension de la procédure et le renvoi à l'instance précédente correspondent aux conclusions prises devant le Tribunal, de sorte qu'elles ne sont pas nouvelles.

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. 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 besoin réel. Il peut s'agir par exemple, comme l'art. 126 al. 1 CPC le spécifie, d'attendre la décision qui sera rendue dans un autre procès et qui peut avoir une influence déterminante sur la procédure pendante (HOFMANN/BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Code de procédure civile commenté, ad art. 126, § 5).

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).

La suspension doit 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).

Dès lors qu'elle contrevient à l'exigence de célérité de la procédure, 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 135 III 127 consid. 3.4; 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, in Berner Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, 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; ATF 135 III 127 consid. 3.4; 119 II 386 consid. 1b; FREI, op. cit., n. 1 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, 2^{ème} 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 (FREI, op. cit., n. 3 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).

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).

2.2 La recourante fait d'abord grief aux premiers juges d'avoir constaté les faits de la procédure de manière inexacte, en ne relevant pas la part de compensation anticipée que comporte la retenue sur loyer opérée par l'intimée.

Ce grief ne contient aucune motivation expliquant en quoi il constitue une constatation inexacte des faits justifiant un recours. Il ne satisfait donc pas à l'exigence de motivation du recours prévue à l'art. 321 al. 1 CPC.

Le Tribunal a constaté en tout état de cause que la retenue sur les loyers opérée par l'intimée comporte une part de compensation et que les deux litiges ne portent pas sur les mêmes créances dans la mesure où la cause C/3_____/2018 tend à la restitution du trop-perçu des loyers litigieux jusqu'au 31 octobre 2018 alors que la présente cause a pour objet le paiement des montants retenus par l'intimée dès le 1^{er} décembre 2018.

Ainsi, le Tribunal ayant correctement constaté les faits mentionnés par la recourante, ce premier grief sera écarté.

La recourante fait ensuite grief aux premiers juges d'avoir violé le principe de célérité et d'avoir pris une décision arbitraire.

Elle soutient que la procédure dont le Tribunal a décidé d'attendre l'issue ne fait que commencer et que les créances qu'elle invoque sont fondées sur des titres de mainlevée confirmés par jugement alors que les créances réclamées par l'intimée dans la procédure C/3_____/2018 sont incertaines.

Elle fait valoir que la suspension est arbitraire dès lors qu'elle légitime les agissements de l'intimée, qu'elle qualifie d'illicites.

A bon droit, le Tribunal a retenu que la question de savoir si les montants en cause, objets des actions en libération de dette, sont dus ou non par l'intimée dépend étroitement du jugement statuant sur la réduction de loyer, objet de la procédure C/3_____/2018. Les procédures se trouvent ainsi dans un lien de connexité.

En l'espèce, le sort de la procédure C/3_____/2018 permettra d'établir le montant des loyers dus et aura ainsi une influence décisive sur le sort de la présente procédure. Si, certes, dans ladite procédure, les parties ont requis des mesures d'instruction, notamment l'auditions de témoins, il ne peut être retenu qu'un jugement ne puisse être rendu dans un avenir proche.

La suspension de la présente procédure répond à un motif objectif et sérieux, est compatible avec le caractère du procès et respecte les principes jurisprudentiels rappelés ci-avant, en particulier celui de la célérité.

Il s'agit ainsi d'un motif d'opportunité, dès lors qu'il se justifie d'attendre la décision dans un autre procès présentant un lien de connexité avec la procédure objet du présent arrêt.

Les griefs de la recourante seront dès lors rejetés.

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 12 mars 2020 par la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES A_____ contre l'ordonnance OTBL/28/2020 rendue le 27 février 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23107/2019-1-VIS OOD.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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.