

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24263/2013

ACJC/385/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 30 MARS 2015**

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 8 juillet 2014, comparant par Me Jean-Pierre Graz, avocat, avenue de la Roseraie 76A, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**B** \_\_\_\_\_, société anonyme de droit public ayant son siège à \_\_\_\_\_, intimés, comparant par Me Julien Blanc, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**Madame C** \_\_\_\_\_, p.a. \_\_\_\_\_ Genève, autre intimée, comparant par Me Pascal Pétroz, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.04.2015.

---

**EN FAIT**

- A. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 14 juillet 2014, A\_\_\_\_\_ (ci-après : la recourante) forme recours contre l'ordonnance OTBL/92/2014, rendue le 8 juillet 2014 par le Tribunal des baux et loyers, ordonnant la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure C/1\_\_\_\_\_ et conclut à son annulation.

A l'appui de son mémoire, la recourante produit une copie d'un courrier adressé au Tribunal des baux et loyers le 26 juin 2014, au terme duquel elle sollicitait la fixation d'un délai au 31 juillet 2014 pour s'exprimer par écrit sur le contenu du mémoire des B\_\_\_\_\_ du 20 juin 2014.

- b.** Par mémoire réponse adressé à la Cour de justice le 25 juillet 2014, C\_\_\_\_\_ s'en est remise à l'appréciation de la Cour quant à la suspension de la procédure.

B\_\_\_\_\_ ont adressé un courrier le 25 août 2014 à la Cour de justice, indiquant renoncer à se déterminer de façon circonstanciée sur le recours, s'en rapportant à justice quant à sa recevabilité et à son fondement.

- c.** Par avis adressé aux parties le 29 septembre 2014 par le greffe de la Cour de justice, il a été indiqué à ces dernières que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

- a.** Par contrat de bail à loyer du 31 juillet 1989, D\_\_\_\_\_, bailleresse, et A\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, locataires, se sont liées pour la location d'un appartement de dix pièces, situé au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'un cabinet médical et d'habitation.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, soit du 1<sup>er</sup> octobre 1989 au 30 septembre 1994, s'étant par la suite renouvelé d'année en année, conformément à son article 3, faute d'avoir été résilié par préavis donné trois mois à l'avance pour l'échéance par l'une ou l'autre des parties.

En 1992, A\_\_\_\_\_ est devenue seule et unique locataire, avec l'accord de la bailleresse.

Par la suite, C\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de l'immeuble et par conséquent bailleresse.

Par avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 1<sup>er</sup> juin 2011, le loyer annuel a été porté à 53'160 fr. à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011, les acomptes provisionnels pour charges et eau chaude étant maintenus à 5'580 fr. par an. De

---

plus, un nouveau contrat de cinq ans était proposé à la locataire, avec une possibilité pour cette dernière de résilier son bail moyennant préavis écrit de trois mois pour l'échéance annuelle, dès la 2<sup>ème</sup> année.

**b.** Par requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 7 novembre 2013, A\_\_\_\_\_ a conclu à ce que son loyer soit réduit de 4'430 fr. à 886 fr. par mois, du 1<sup>er</sup> novembre 2011 au 30 octobre 2017, et à ce que C\_\_\_\_\_ soit condamnée à lui verser 3'544 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> novembre 2011, ainsi que le même montant, au même taux d'intérêts, aux échéances mensuelles subséquentes, à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2011 et jusqu'à l'échéance mensuelle précédant le prononcé du jugement sollicité, puis à ce qu'elle soit déboutée de toutes autres conclusions.

Elle a fait valoir des nuisances extrêmement importantes, en relation avec le chantier des travaux du F\_\_\_\_\_ situé à proximité des locaux loués.

**c.** Une audience de conciliation a eu lieu le 4 février 2014, à l'issue de laquelle, aucun accord n'ayant pu être trouvé entre les parties, l'autorisation de procéder a été délivrée à A\_\_\_\_\_.

**d.** Cette dernière a introduit le 24 février 2014 une demande en réduction de loyer et en paiement auprès du Tribunal des baux et loyers, reprenant les conclusions soumises à conciliation.

Par mémoire de réponse du 30 avril 2014, C\_\_\_\_\_ a conclu préalablement à ce qui lui soit donné acte de ce qu'elle avait dénoncé l'instance aux B\_\_\_\_\_ en date du 4 avril 2014 et à ce qu'il lui soit octroyé un délai pour répondre aux déterminations des B\_\_\_\_\_ sur ladite dénonciation d'instance. Principalement, elle a conclu à ce que A\_\_\_\_\_ soit déboutée de toutes ses conclusions.

Par courrier du 23 avril 2014 adressé au Tribunal, les B\_\_\_\_\_ ont sollicité l'octroi d'un délai pour se déterminer sur la dénonciation d'instance formulée par C\_\_\_\_\_ à leur encontre le 4 avril 2014, lequel leur a été imparti.

Par écritures du 20 juin 2014, les B\_\_\_\_\_ ont conclu à ce que le Tribunal des baux et loyers, avec suite de frais et dépens, préalablement, suspende l'instruction de la cause jusqu'à droit connu dans la cause C/1\_\_\_\_\_, principalement, prenne acte de la dénonciation d'instance, prononce son incompétence *ratione materiae*, invite A\_\_\_\_\_ à agir devant la Commission fédérale d'estimation du 1<sup>er</sup> arrondissement, déboute les parties ou tout intervenant de toutes autres ou contraires conclusions, subsidiairement, prenne acte de la dénonciation d'instance, suspende la procédure, invite A\_\_\_\_\_ à agir devant la Commission fédérale d'estimation du 1<sup>er</sup> arrondissement dans un délai approprié, lui dise qu'à défaut d'avoir agi dans le délai imparti, la cause serait rayée du rôle, déboute les parties ou tout intervenant de toutes autres ou contraires conclusions, très subsi-

---

diairement, leur impartisse un délai pour leur permettre de se déterminer sur le fond de l'affaire et faire des réquisitions de preuves et déboute les parties ou tout intervenant de toutes autres ou contraires conclusions.

Le 26 juin 2014, le conseil de A\_\_\_\_\_ a sollicité du Tribunal des baux et loyers qu'il lui impartisse un délai au 31 juillet 2014 pour se déterminer par écrit sur le contenu des écritures des B\_\_\_\_\_ du 20 juin 2014.

Le 8 juillet 2014, le Tribunal des baux et loyers a rendu l'ordonnance de suspension querellée.

### **EN DROIT**

1. Dirigé contre une ordonnance admettant la suspension de la procédure, seul un recours motivé et formé par écrit dans un délai de dix jours à compter de sa notification est recevable (art. 126 al. 2, 319 let. b ch. 1 et 321 al. 1 et 2 CPC).

A Genève, la Chambre civile de la Cour de justice est l'instance compétente pour connaître d'un recours (art. 120 al. 1 let. a LOJ).

Interjeté dans les délai et forme prescrits, le recours est recevable.

2. **2.1.** Selon l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

L'autorité de recours revoit le droit avec un plein pouvoir d'examen (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 3 ad art. 310, n. 2 ad art. 320 CPC). Elle n'est pas liée par les motifs juridiques invoqués par les parties (CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, SJ 2009 II p. 257 ss, n. 20 p. 269).

**2.2.** Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

La pièce produite en appel par la recourante fait déjà partie du dossier de procédure. Elle est partant recevable.

3. La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), l'ordonnance querellée ayant été rendue sans qu'elle ait pu se prononcer sur la suspension de la procédure.

**3.1.** Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.), dont la jurisprudence a déduit en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision soit prise à son détriment, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 136 I 265 consid. 3.2 p. 272;

---

135 II 286 consid. 5.1 p. 293; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494; 132 V 368 consid. 3.1 p. 371), est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit entraîner l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recourant sur le fond (ATF 132 V 387 consid. 5.1 p. 390; 127 V 431 consid. 3d/aa p. 437).

Le droit d'être entendu implique aussi pour l'autorité qu'elle motive sa décision. Selon la jurisprudence, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle 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 136 I 184 consid. 2.2.1 p. 188).

**3.2.** En l'espèce, le Tribunal aurait dû accorder à la recourante, qui l'avait expressément demandé, la faculté de se déterminer sur la question de la suspension avant de rendre l'ordonnance querellée. En ne le faisant pas, il a violé son droit d'être entendue.

De plus, l'ordonnance attaquée ne contient pas de réelle motivation, ce qui constitue également une violation du droit d'être entendu.

Fondé, le recours sera par conséquent admis, et l'ordonnance annulée. Le Tribunal sera invité à accorder à la recourante l'occasion de se déterminer sur une éventuelle suspension.

4. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).
5. Le présent arrêt, qui constitue une décision incidente, peut être porté devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière civile, aux conditions de l'art. 93 LTF (ATF 138 IV consid. 1.1).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 14 juillet 2014 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance OTBL/92/2014 rendue le 8 juillet 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24263/2013-6 OOD.

**Au fond :**

Annule ladite ordonnance.

Invite le Tribunal des baux et loyers à accorder à A\_\_\_\_\_ la faculté de se déterminer sur la question d'une éventuelle suspension.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions de recours.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*La présente décision, qui ne constitue pas une décision finale, peut être portée, dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF), devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile (art. 72 LTF), aux conditions de l'art. 93 LTF.*

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