

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24838/2012

ACJC/32/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 JANVIER 2014

Entre

A_____, sise _____, recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 16 septembre 2013, comparant par Me Mark Barokas, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, domicilié _____, intimé, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.01.2014.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance du 16 septembre 2013, expédiée pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la suspension de la procédure.

Les premiers juges ont retenu que la présente cause présentait un état de fait quasiment identique à celui de la cause C/5665/2012 opposant les parties, procédure actuellement pendante devant la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, de sorte qu'il se justifiait d'ordonner la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans cette dernière cause.

- B. a.** Par acte déposé le 26 septembre 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ recourt contre cette ordonnance dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut au renvoi de la cause en première instance afin que la procédure soit immédiatement reprise.

Elle fait valoir que les premiers juges ont arbitrairement retenu que les faits de la présente procédure étaient très similaires à ceux de la cause C/5665/2012, alors que le congé notifié le 17 octobre 2012, fondé sur le défaut de paiement, ne concernait pas les mêmes loyers et charges que ceux faisant l'objet de la procédure sus-citée. Elle se plaint également d'une violation des principes de célérité et du droit d'être jugé dans un délai raisonnable.

Outre l'ordonnance entreprise (n. 20), A_____ verse à la procédure des pièces nouvelles (n. 21 à 23)

- b.** Dans sa réponse du 7 octobre 2013, B_____ requiert la confirmation de l'ordonnance entreprise.

Il indique que A_____ lui a notifié une résiliation, objet de la procédure C/5665/2012, portant sur le non-paiement du loyer du mois de février 2012. Il avait excipé de compensation avec sa créance en réduction de loyer et en paiement de dommages et intérêts. La présente cause était similaire, dans la mesure où il avait également déclaré compenser un éventuel arriéré de loyer à la suite de la mise en demeure que lui avait adressé A_____ le 4 septembre 2012.

Il produit des pièces nouvelles (n. 35 à 43).

- c.** Les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause le 10 octobre 2013.

A_____ n'a pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 18 mai 1989, C _____, alors propriétaire de l'immeuble _____ à Genève, a loué à B _____ et D _____, conjointement et solidairement entre eux, une arcade d'environ 75 m², ainsi qu'un studio transformé en cuisine, situés au rez-de-chaussée de l'immeuble, pour une surface totale d'environ 105 m², à destination de l'exploitation d'un café-restaurant avec débit d'alcool, à compter du 1^{er} juin 1989, pour un loyer échelonné fixé à 43'080 fr. la première année. Selon avis du 18 novembre 2008, les provisions pour le chauffage ont été fixées à la somme annuelle de 3'600 fr., alors que le loyer restait inchangé au montant annuel de 49'980 fr. dès le 1^{er} juin 1992.

b. Par la suite, à des dates qui ne ressortent pas de la procédure, A _____ est devenue propriétaire de l'immeuble et B _____ est devenu le seul locataire de l'arcade. Celle-ci est exploitée sous l'enseigne " _____".

c. Le 6 février 2012, A _____ (ci-après également : la bailleuse ou la recourante) a mis en demeure B _____ (ci-après également : le locataire ou l'intimé) de lui verser 5'315 fr., à titre d'arriéré de loyer de février 2012. Cette somme se décompose comme suit : 4'465 fr. concernant le loyer de l'arcade, 250 fr. pour le box et 600 fr. concernant les parkings n^{os} 1 à 3 et 7. Elle a indiqué qu'à défaut de règlement de ce montant d'ici au 7 mars 2012, le contrat de bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

Par pli du 10 février 2012, B _____ a indiqué à sa bailleuse exciper de compensation, dès le 1^{er} janvier 2012, avec le dommage subi en raison de la pose de panneaux de bois entourant le restaurant, rendant l'exploitation de celui-ci impossible.

d. Le 2 mars 2012, la bailleuse a mis en demeure B _____ de lui régler la somme de 5'195 fr. à titre d'arriéré de loyer du mois de mars 2012, correspondant à 4'465 fr. pour l'arcade, 250 fr. pour le box et 480 fr. pour les parkings n^{os} 1 à 3 et 7.

Le locataire a déclaré compenser la somme de 5'195 fr. avec le montant dû au titre de la réduction de loyer (100%), avec la perte subie sur son chiffre d'affaires ainsi qu'en raison de la non-exécution par la bailleuse de ses prestations.

e. Par avis officiels du 9 mars 2012 adressés à B _____, la bailleuse a résilié le bail de l'arcade, des parkings n^{os} 1, 2, 3 et 7, ainsi que du box n^o 27 pour le 30 avril 2012 selon l'art. 257d al. 1 CO, estimant que le locataire n'avait pas donné suite à sa mise en demeure du 6 février 2012.

f. B_____ a contesté ces congés le 15 mars 2012 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (causes C/5665/2012, C/5666/2012, C/5667/2012 et C/5668/2012).

Non conciliées à l'audience du 21 mai 2012, les causes ont été introduites au Tribunal des baux et loyers le 20 juin 2012. Elles ont été jointes par ordonnance du 26 septembre 2012, sous référence C/5665/2012-2-OSB.

g. Le 4 septembre 2012, la bailleresse a indiqué au locataire que ce dernier ne s'acquittait plus du loyer de l'arcade depuis plusieurs mois. L'arriéré de loyer s'élevait à 40'209 fr. 60. Cette somme se décompose comme suit : 35'720 fr. à titre de loyer de l'arcade du 1^{er} février au 30 septembre 2012 (4'465 fr. par mois x 8 mois), ainsi que 40 fr. de frais de rappel et 5'171 fr. 05 de frais d'eau, sous déduction de 721 fr. 45 de solde de décompte de chauffage.

Elle lui a ainsi imparti un délai de trente jours pour s'acquitter de ce montant, sous menace de résiliation du bail.

Par pli du 5 octobre 2012, B_____ a excipé de compensation avec sa créance en réduction de loyer et en paiement de dommages-intérêts, objets d'une procédure pendante devant la juridiction des baux et loyers.

h. Estimant que le montant réclamé n'avait pas été réglé, A_____ a, par avis officiel du 17 octobre 2012, résilié le bail de l'arcade pour le 30 novembre 2012 selon l'art. 257d CO.

Le 16 novembre 2012, B_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du congé (cause C/24838/2012).

Aucun accord n'étant intervenu à l'audience du 8 février 2013, l'autorisation de procéder a été délivrée au locataire. Il a saisi le Tribunal des baux et loyers de sa contestation de la résiliation le 11 mars 2013.

i. Dans sa réponse du 20 juin 2013, la bailleresse a notamment conclu à ce que le Tribunal des baux et loyers constate la validité du congé du 17 octobre 2012.

j. A l'audience de débats principaux du 12 septembre 2013, B_____ a requis que la présente cause soit suspendue jusqu'à droit jugé dans la cause C/5665/2012-2-OSB, conclusion à laquelle A_____ s'est opposée.

Le Tribunal a gardé la cause à juger sur la question de la suspension à l'issue de l'audience.

D. Les arguments des parties seront examinés ci-après, dans la mesure utile.

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 la violation du droit (let. a) et la 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. 257ss, n. 20 p. 269).

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

Ainsi, les pièces nouvelles produites par les parties sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

3. **3.1** Aux termes 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 correspondre à un vrai besoin. Il peut s'agir par exemple, comme l'art. 126 al. 1 CPC le prévoit, d'attendre la décision qui sera rendue dans une autre procédure et qui peut avoir une influence déterminante sur la procédure pendante. D'après la jurisprudence, il convient de tenir compte des particularités propres aux procédures en cause; en règle générale, ce sera le procès civil qu'il convient de suspendre pour permettre au juge pénal d'établir les faits (arrêt du Tribunal fédéral 1B_231/2009, 1B_253/2009, 1B_261/2009 du 7 décembre 2009 consid. 4.1).

L'art. 126 CPC confère un large pouvoir d'appréciation au juge (WEBER, KuKo-ZPO, 2010, n. 2 ad art. 126). La suspension est l'exception et doit céder le pas au principe de la célérité en cas de doute (arrêt du Tribunal fédéral 5A_429/2011 du 9 août 2011 consid. 3.4.2 paru in FamPra 2011 p. 967; STAEHELIN, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 4 ad art. 126). Il appartient au juge de mettre en balance, d'une part, la nécessité de statuer dans un délai raison-

nable et, d'autre part, le risque de décisions contradictoires (arrêt du Tribunal fédéral 4P.143/2003 du 16 septembre 2003 consid. 2.2).

La suspension doit en effet 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).

L'art. 29 al. 1 Cst. dispose que toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. A l'instar de l'art. 6 § 1 CEDH - qui n'offre, à cet égard, pas une protection plus étendue -, cette disposition consacre le principe de la célérité, autrement dit prohibe le retard injustifié à statuer. Viole la garantie ainsi accordée l'autorité qui ne rend pas une décision qu'il lui incombe de prendre dans le délai prescrit par la loi ou dans un délai que la nature de l'affaire et les circonstances font apparaître comme raisonnable (ATF 130 I 312 consid. 5.1; 124 I 139 consid. 2c; 119 Ib 311 consid. 5 et les références). Il faut se fonder à ce propos sur des éléments objectifs (ATF 103 V 190 consid. 3c).

3.2 Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral n'annulera la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 136 I 316 consid. 2.2.2; 136 III 552 consid. 4.2). S'agissant plus précisément de l'appréciation des preuves, la décision n'est arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_61/2011 du 26 avril 2011 consid. 2.2).

3.3 En l'espèce, la recourante reproche aux premiers juges d'avoir établi les faits de manière arbitraire en retenant que les faits de la présente cause étaient quasiment identiques à ceux prévalant dans la cause C/5665/2012 opposant les mêmes parties.

La Cour retient que la procédure parallèle concerne des résiliations extraordinaires fondées sur le défaut de paiement du loyer du mois de février 2012, au sens de l'art. 257d CO, portant tant sur l'arcade, que les parkings et le box loués par l'in-

timé. Les congés ont été contestés par l'intimé. A la suite de la mise en demeure adressée par la recourante, le locataire a excipé de compensation.

Dans la présente procédure, la bailleresse a notifié un congé à l'intimé, également fondé sur le non-paiement du loyer (art. 257d CO), portant uniquement sur l'arcade. L'arriéré de loyer a trait aux mois de février à septembre 2012. Le locataire a pareillement déclaré compenser avec sa créance en réduction de loyer et en paiement de dommages-intérêts.

Bien que la présente cause ne concerne que la résiliation du bail de l'arcade, la cause de la résiliation, soit la demeure du locataire, est la même. Il convient également de relever que tant dans la procédure C/5665/2012 que dans la présente affaire, la bailleresse s'est fondée sur le non-paiement du loyer du mois de février 2012. Par ailleurs, dans les deux procédures, le locataire s'est prévalu de la compensation de créance de la bailleresse avec une créance, objet d'une procédure pendante devant le Tribunal des baux et loyers. Ainsi, la constatation par les premiers juges que l'état de fait était quasiment identique n'est entachée d'aucun arbitraire.

Dès lors que, comme relevé ci-avant, la procédure parallèle concerne le même objet, soit l'arcade louée par l'intimé, ainsi que le même loyer, soit celui du mois de février 2012, il se justifie, non seulement par économie de procédure, mais également afin d'éviter des décisions contradictoires, de suspendre la présente cause jusqu'à droit jugé définitif dans la procédure C/5665/2012.

La décision du Tribunal des baux et loyers ne prête par conséquent pas le flanc à la critique.

3.4 Infondé, le recours sera par conséquent rejeté.

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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 26 septembre 2013 par A_____ contre l'ordonnance OTBL/107/2013 rendue le 16 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24838/2012-2-ALA-OSB.

Déclare irrecevables les pièces nouvelles versées par A_____ (n. 21 à 23) et B_____ (n. 35 à 43), ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS juges; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Alain MAUNOIR, 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.

La valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF est a priori supérieure à 15'000 fr.