



POUVOIR JUDICIAIRE

C/26/2024

ACJC/895/2024

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MARDI 9 JUILLET 2024**

Entre

**FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A\_\_\_\_\_**, sise \_\_\_\_\_ [ZH],  
recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 27 juin  
2024, représentée par Me Jean-Yves SCHMIDHAUSER, avocat, rue Jean-Sénébier 20,  
1205 Genève,

et

**B\_\_\_\_\_ SA**, sise \_\_\_\_\_ [GE], intimée, représentée par Me François BELLANGER,  
avocat, rue de Hesse 8, case postale, 1211 Genève 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 juillet 2024.

---

Vu, **EN FAIT**, la procédure C/26/2024, pendante devant le Tribunal des baux et loyers, en libération de dettes;

Vu l'ordonnance OTBL/121/2024 rendue le 27 juin 2024 par le Tribunal des baux et loyers, ordonnant la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans la cause C/1\_\_\_\_\_/2023; que le Tribunal a considéré que la cause précitée, qui opposait certes une autre partie demanderesse à la FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A\_\_\_\_\_, concernait des locaux situés dans le même bâtiment que les locaux en cause et portait sur la même problématique juridique;

Vu le recours expédié le 2 juillet 2024 par la FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A\_\_\_\_\_ contre cette ordonnance, concluant à son annulation;

Qu'elle a, à titre préalable, sollicité l'octroi de l'effet suspensif à son recours; qu'elle a fait valoir qu'il convenait d'éviter de retarder "plus encore la procédure de recouvrement initiée" par elle; que l'octroi de l'effet suspensif permettrait au Tribunal de poursuivre provisoirement l'instruction de la présente cause;

Que par déterminations du 8 juillet 2024, B\_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 9 juillet 2024 de ce que la cause était gardée à juger sur effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que la décision entreprise est une ordonnance de suspension au sens de l'art. 126 al. 1 CPC;

Qu'elle peut faire l'objet du recours de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC (ATF 141 III 270 consid. 3);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision entreprise, l'autorité de recours (soit la Cour de céans) pouvant suspendre le caractère exécutoire en ordonnant au besoin des mesures conservatoires ou le dépôt de sûretés (art. 325 CPC);

Que, saisie d'une demande de suspension de l'effet exécutoire, l'autorité de recours doit faire preuve de retenue et ne modifier la décision de première instance que dans des cas exceptionnels; qu'elle dispose cependant d'un large pouvoir d'appréciation permettant de tenir compte des circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 137 III 475 consid. 4. 1);

Qu'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A\_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que selon l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent; que la procédure peut notamment être

---

---

suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès. 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);

Que 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, la suspension ne peut être ordonnée qu'exceptionnellement, en particulier lorsqu'il s'agit d'attendre le jugement principal d'une autorité compétente permettant de trancher une question de nature préjudicielle; qu'elle doit répondre à un besoin réel et être fondée sur des motifs objectifs. 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 (ATF 135 III 127 consid. 3.4; 119 II 386 consid. 1b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_683/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1; 9C\_293/2014 du 16 octobre 2014 consid. 2.2.2 et 5A\_218/2013 du 17 avril 2013 consid. 3.1; FREI, in Berner Kommentar, 2012, n. 1 ad art. 126 CPC);

Qu'une suspension dans l'attente de l'issue d'un autre procès peut se justifier en cas de procès connexes, même s'il n'est pas nécessaire que l'objet du litige ou les parties soient les mêmes; qu'il s'agit en effet d'éviter des décisions contradictoires ou incohérentes (GSCHWEND/BORNATICO, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3ème éd., 2017, n. 11 ad art. 126 CPC; FREI, op. cit., n. 3 ad art. 126 CPC);

Considérant qu'en l'espèce, la partie recourante n'a pas à rendre vraisemblable de préjudice difficilement réparable, contrairement à ce que soutient la partie intimée, le recours étant fondé sur l'art. 319 let. b ch. 1 CPC;

Que *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, les chances de succès sont ténues, le Tribunal ayant considéré qu'une autre procédure, opposant l'intimée à une autre partie, portant sur le même immeuble et sur la même problématique juridique était pendante, soit une procédure connexe;

Que les faibles chances de succès du recours justifient dès lors le rejet de la requête de suspension de l'effet exécutoire attaché à la décision attaquée.

\* \* \* \* \*

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

**Statuant sur la suspension de l'effet exécutoire :**

Rejette la requête tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché à l'ordonnance rendue le 27 juin 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26/2024.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

**Indications des voies de recours :**

*La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 à 119 et 90 ss LTF). Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué.*

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