



POUVOIR JUDICIAIRE

C/26/2024

ACJC/1532/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 29 NOVEMBRE 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 13 décembre 2024.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTBL/121/2024 du 27 juin 2024, expédiée pour notification aux parties le 28 juin 2024, le Tribunal des baux et loyers a suspendu la procédure jusqu'à ce qu'un jugement de première instance ait été rendu dans la cause C/1_____/2023.

Il a considéré que cette cause, qui opposait une autre partie demanderesse à la FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____, concernait des locaux situés dans le même bâtiment et posait la même problématique juridique que celle existant dans la présente procédure, de sorte qu'il se justifiait d'attendre que le Tribunal ait rendu son jugement dans la cause susmentionnée.

- B.** Par acte du 2 juillet 2024 à la Cour de justice, la FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ a formé recours contre cette décision. Elle a conclu à son annulation, sous suite de frais et dépens.

Elle a formé des allégués nouveaux en lien avec la procédure C/1_____/2023, rendus nécessaires selon elle par la décision du premier juge, à savoir qu'elle avait remis à bail, depuis mars 2021, d'autres surfaces commerciales (destinées à une "prétendue production de masques sanitaires") du même immeuble que celui visé dans la présente cause à C_____ SA.

B_____ SA a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

Par avis du 4 octobre 2024, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance:

a. Le 3 janvier 2024, B_____ SA, dont l'administrateur président est D_____, a saisi le Tribunal d'une action en libération de dette dirigée contre la FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____. Elle a conclu à ce qu'il soit constaté qu'elle ne devait pas à celle-ci 10'500 fr. 75 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 15 mai 2022 (date moyenne), faisant l'objet de la mainlevée provisoire de l'opposition prononcée par jugement JTPI/14838/2023 du 12 décembre 2023 du Tribunal de première instance (cause C/2_____/2022), sous suite de frais et dépens.

Elle a notamment allégué qu'elle avait, le 7 septembre 2020, pris à bail un dépôt/stockage de 50 m² au premier sous-sol d'un bâtiment commercial sis à E_____ [GE], propriété de la FONDATION DE PLACEMENTS

IMMOBILIERS A_____. Le contrat avait été conclu pour une durée de neuf ans, six mois et quinze jours, soit du 15 septembre 2020 au 31 mars 2030. Ce contrat stipulait en particulier un loyer annuel de 9'000 fr. HT, payable par mois d'avance. Le 5 avril 2022, elle avait reçu de la bailleuse un courrier de mise en demeure portant sur les loyers du 1^{er} septembre 2021 au 30 avril 2022 soit 6'462 fr. Le 27 octobre 2022, elle avait résilié le contrat pour le 14 juin 2023 pour justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO. Le 25 octobre 2022, elle avait formé opposition au commandement de payer, poursuite n° 3_____, portant notamment sur 10'500 fr. 75 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2022, laquelle avait conduit au prononcé de mainlevée provisoire selon jugement du Tribunal de première instance du 12 décembre 2023.

b. La FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ a conclu au déboutement de B_____ SA des fins de ses conclusions.

Elle a formé une demande reconventionnelle tendant à ce que la société précitée soit condamnée à lui verser 13'585 fr. 35 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2022 (date moyenne) sur 8'885 fr. 25 et dès le 1^{er} février 2023 (date moyenne) sur 4'700 fr. 10., à titre de solde de loyers et avances de charges du 15 septembre 2020 au 30 avril 2023 (conclusion n° 5), à ce que soit prononcée la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer dans la "poursuite initiée à son encontre, selon réquisition du 19 décembre 2023 dont le numéro sera[it] précisé en cours d'instance" (conclusion n° 6), sous suite de frais et dépens.

Elle a notamment allégué qu'elle avait résilié le bail pour défaut de paiement avec effet au 30 avril 2023. Le montant total du loyer et des charges restant dus jusqu'en décembre 2022 était de 10'500 fr. 75, dont elle restait créancière. Elle avait, le 19 décembre 2023, requis une seconde poursuite dirigée contre B_____ SA pour les loyers dus du 1^{er} janvier au 30 avril 2023 à concurrence de 3'374 fr. 60 et pour un supplément de loyers de novembre et décembre 2022 à concurrence de 71 fr. 80.

c. B_____ SA a, le 12 avril 2024, déposé un acte par lequel elle a d'une part répliqué, d'autre part répondu sur demande reconventionnelle, concluant à ce qu'il soit constaté qu'elle ne devait pas à la FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ SA 13'885 fr. 35 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2022 (date moyenne) sur 8'885 fr. 25 et dès le 1^{er} février 2023 (date moyenne) sur 4'700 fr. 10, sous suite de frais et dépens.

d. Par ordonnance du 15 avril 2024, le Tribunal a ordonné un second échange d'écritures.

e. La FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ a dupliqué.

f. Par ordonnance du 21 mai 2024, le Tribunal a notamment imparti un délai aux parties pour se déterminer sur la question de la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2023.

La FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ s'est opposée à la suspension de la procédure. Elle a fait valoir que l'objet de la cause C/1_____/2023 était un autre contrat de bail, conclu avec une société tierce, portant sur des locaux différents, dans des circonstances différentes. Elle a par ailleurs déclaré "préciser sa conclusion 6 de la manière suivante: ordonner la mainlevée définitive de l'opposition formée [...] à la poursuite n° 4 _____".

B_____ SA ne s'y est pas opposée.

Elle a ultérieurement dupliqué sur demande reconventionnelle.

EN DROIT

1. **1.1** Formé dans le délai utile de dix jours et suivant la forme prescrite par la loi, à l'encontre d'une ordonnance de suspension au sens de l'art. 126 al. 1 CPC, laquelle entre dans la catégorie des ordonnances d'instruction (ATF 141 III 270 consid. 3) pouvant, conformément à l'art. 126 al. 2 CPC, faire l'objet du recours de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC, le présent recours est recevable (art. 130, 131, 142 et 321 al. 1 et 2 CPC).
1.2 La cognition de la Cour est limitée à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).
1.3 Les pièces nouvelles déposées par la recourante sont irrecevables, conformément à l'art. 326 al. 1 CPC, de même que les allégués nouvellement formulés par les parties.
2. La recourante fait grief au Tribunal d'avoir rendu une décision dont la motivation est lacunaire, et partiellement fondée sur des éléments extrinsèques à la présente procédure, violant de la sorte la maxime des débats. Elle lui reproche d'avoir considéré que la cause C/1_____/2023 concernait la "même problématique juridique", ce qui justifiait une suspension dans l'attente du jugement que le Tribunal rendrait dans la cause susmentionnée.
2.1 Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. implique l'obligation pour le juge de motiver sa décision afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision; il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à ceux qui lui apparaissent pertinents (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; 138 I 232 consid. 5.1). Savoir si la

motivation présentée est convaincante est une question distincte de celle du droit à une décision motivée. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision du juge, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2).

2.2 Selon 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. 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. 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).

Au regard du principe de la célérité, la durée du procès et la compatibilité d'une éventuelle suspension doivent être appréciées de cas en cas en tenant compte de l'ensemble des circonstances, en particulier de la nature et de l'ampleur de l'affaire, du comportement des parties et des autorités, et des opérations de procédure spécifiquement nécessaires (ATF 144 II 486 consid. 3.2).

2.3 En l'occurrence, il convient de relever d'emblée qu'aucune des parties n'a conclu à la suspension de la présente procédure devant le Tribunal. Celui-ci a d'office acheminé les parties à se déterminer sur la question de la suspension dans l'attente de "droit jugé" dans la cause C/1_____/2023, sans autre explication, et sans se préoccuper de la circonstance que l'intimée n'étant pas partie à cette cause, elle est supposée en ignorer l'existence, et a fortiori le contenu.

Comme le relève la recourante, le Tribunal n'a pas exposé en quoi la suspension se justifierait. La seule circonstance évoquée, outre la situation des locaux dont la pertinence n'est de loin pas manifeste, tiendrait à la "même problématique juridique" dans la présente cause et dans la procédure C/1_____/2023, sans que l'on puisse discerner de quoi il s'agirait précisément, ni quels motifs concrets auraient en l'occurrence guidé la décision du premier juge.

Celui-ci n'a de surcroît pas examiné ce qu'il en est de l'exigence de célérité. A cet égard, l'ensemble des circonstances qui permettent d'examiner la compatibilité d'une suspension avec la procédure n'a pas été établi, singulièrement pas les opérations de procédure nécessaires. Il n'a pas plus été indiqué le stade auquel se trouve la cause C/1_____/2023, étant en outre observé qu'une décision de première instance, telle que visée au dispositif de l'ordonnance attaquée, si elle n'est pas définitive, ne représente pas une étape particulièrement décisive.

Au vu de ce qui précède, la Cour n'est pas en mesure d'exercer son contrôle.

L'ordonnance attaquée sera ainsi annulée.

3. À 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 :**

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 2 juillet 2024 par FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ contre l'ordonnance OTBL/121/2024 rendue le 27 juin 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26/2024.

Au fond :

Annule cette ordonnance.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions de recours.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, 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.