

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5611/2009

ACJC/328/2010

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**AUDIENCE DU LUNDI 15 MARS 2010**

Entre

**X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_**, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 août 2009, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

d'une part,

Et

**Z\_\_\_\_\_**, intimé, comparant par Me Niki CASONATO, avocat, quai Gustave-Ador 2, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

---

### **EN FAIT**

**A.** Par jugement du 13 août 2009, communiqué aux parties par plis du 17 août 2009, le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité des avis de résiliation signifiés par Z\_\_\_\_\_ à X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ le 29 décembre 2008 pour le 31 janvier 2009 (ch. 1) et a condamné ces derniers à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens la villa avec garage pour deux voitures et jardin qu'ils occupent au 47, chemin \_\_\_\_\_ à Vandœuvres (ch. 2). Le Tribunal a en outre débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

**B.** Par acte expédié au greffe de la Cour le 18 septembre 2009, X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ forment appel contre ce jugement, concluant principalement à la constatation de l'inefficacité des résiliations qui leur ont été notifiées et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers afin qu'il sursoie à statuer sur l'évacuation jusqu'à droit jugé sur leurs demandes en contestation du loyer initial et en diminution de loyer pour diminution d'usage.

Dans son mémoire de réponse, Z\_\_\_\_\_ a conclu principalement au déboutement de X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ des fins de leur appel, à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation de sa partie adverse aux frais et débours éventuels de la procédure.

L'argumentation des parties sera reprise ci-après, en tant que de besoin.

**C.** Il résulte de la procédure les éléments pertinents suivants :

**a.** Par contrat de bail à loyer ayant débuté le 1<sup>er</sup> juillet 2005, X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ sont devenus locataires d'une villa, partiellement meublée, avec garage pour deux voitures et jardin, sise 47, chemin \_\_\_\_\_, 1253 Vandœuvres, dont Z\_\_\_\_\_ est propriétaire.

La première échéance du bail a été fixée au 30 juin 2009, avec clause de renouvellement tacite d'année en année.

Le loyer a été fixé à 168'000 fr. par année, charges non comprises.

Aucun avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail n'a été remis aux locataires.

**b.** X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ soutiennent que la villa, certes d'une surface importante (neuf pièces, cuisine non comprise, aux dires du bailleur), est de standing moyen, ce que Z\_\_\_\_\_ conteste.

**c.** Au cours du bail, les locataires se sont plaints de plusieurs défauts affectant leur logement.

X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ exposent notamment avoir rencontré, dès le début du bail, des problèmes de chauffage, lesquels ont finalement conduit au remplacement de la pompe. Ils reviennent notamment sur ces différents problèmes dans une correspondance du 9 mars 2008, adressée à leur bailleur, dont l'existence n'est pas contestée.

Les locataires se sont également plaints d'un système électrique vétuste et de puissance insuffisante, d'une cave présentant des infiltrations d'eau et d'une machine à laver en panne.

Pour sa part, Z\_\_\_\_\_ a expliqué avoir toujours répondu favorablement aux demandes de ses locataires.

**d.** Par avis comminatoire du 21 novembre 2008, Z\_\_\_\_\_ a mis en demeure X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ de lui régler dans les 30 jours le montant de 19'867 fr. 45, à titre d'arriéré de loyer et de charges, et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

**e.** Par courrier du 19 décembre 2008 adressé au conseil de leur bailleur, X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ revenaient sur les différents défauts ayant affecté leur logement depuis l'emménagement, et concluaient de la manière suivante : « *Compte tenu de l'ensemble des défauts mentionnés ci-dessus, nous avons une créance que compense de [sic !] loyer et frais de chauffage cité dans votre lettre du 21 novembre 2008* ».

**f.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiels du 29 décembre 2008, résilié le bail pour le 31 janvier 2009.

**g.** Par requête déposée le 29 janvier 2009 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont contesté le loyer initial de la villa, requis une réduction de loyer pour défauts et conclu à la constatation de l'inefficacité du congé qui leur a été notifié.

X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ ont notamment conclu à ce que leur loyer soit réduit de 20% pour les périodes d'octobre 2005 à mars 2006, octobre 2006 à mars 2007 et octobre 2007 à février 2008, le système de chauffage ayant été définitivement réparé au mois de mars 2008.

La requête a été scindée en trois numéros de cause, soit le C/6142/2009 pour la contestation du loyer initial, le C/6149/2009 pour la réduction de loyer et le C/6148/2009 pour l'inefficacité du congé.

**h.** Par requête déposée le 2 février 2009 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, Z\_\_\_\_\_ a, pour sa part, sollicité l'évacuation de X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_.

La procédure a été enregistrée sous le numéro de cause C/5611/2009.

**i.** Les quatre procédures susmentionnées ont été déclarées non conciliées lors de l'audience du 11 juin 2009, avant d'être introduites au Tribunal.

**j.** Une audience de comparution personnelle des parties et pour plaider a été convoquée par la 6<sup>ème</sup> chambre du Tribunal des baux et loyers le 3 août 2009 dans les causes C/6148/2009 (inefficacité du congé) et C/5611/2009 (évacuation).

En ouverture d'audience, les deux causes ont été jointes sous le numéro de la présente procédure.

Par l'intermédiaire de leur conseil, X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ ont sollicité à cette occasion l'ouverture d'enquêtes, tant sur la notion de « luxe » de la villa, que sur le montant du loyer payé par le précédent locataire. Ils ont par ailleurs conclu à la suspension de la présente procédure, jusqu'à droit jugé dans la cause C/6142/2009 (contestation du loyer initial), pendante à ce moment-là devant la 5<sup>ème</sup> chambre du Tribunal des baux et loyers, de même qu'à l'apport des pièces versées dans cette dernière procédure. Enfin, ils ont conclu au déboutement du bailleur de ses conclusions en évacuation.

Pour sa part, le bailleur a indiqué persister dans sa requête et a sollicité du Tribunal qu'il statue à brève échéance.

**k.** A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

**l.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a relevé que si un locataire ne pouvait tomber en demeure du fait de la nullité de son loyer initial (faute d'avoir reçu un avis officiel en début de bail) jusqu'à la fixation judiciaire de son loyer, il commettait toutefois un abus de droit en soulevant le vice de forme dans le but d'échapper à une résiliation de son bail pour défaut de paiement, plutôt que dans celui d'obtenir un loyer initial moins élevé.

Dans cette mesure, et en se fondant sur un arrêt du Tribunal fédéral (ATF 4C.315/2000), les premiers juges ont considéré qu'invoquer la procédure en fixation judiciaire du loyer pour se soustraire à la résiliation de bail pour défaut de paiement relevait d'un procédé abusif de la part de X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, puisque ceux-ci n'avaient introduit ladite procédure qu'après avoir reçu leur congé.

Le Tribunal des baux et loyers a par ailleurs jugé que la créance compensante invoquée par X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ (à savoir la réduction de loyer) n'était pas suffisamment vraisemblable pour qu'une entrée en matière se justifie.

Fort de ces considérations, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ et condamné ceux-ci à évacuer immédiatement, de leur personne et de leurs biens, la villa litigieuse.

**m.** Dans leur écriture d'appel, X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ reprochent au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendu et la maxime inquisitoire sociale, sans ordonner de mesures d'instruction alors que celles-ci avaient été régulièrement demandées. Ils exposent en outre que la jurisprudence du Tribunal fédéral susvisée se rapporte à un cas non comparable au leur, dans la mesure où, dans ce cas-ci, la nullité du loyer avait été soulevée après que le Tribunal eut prononcé l'évacuation. Par ailleurs, ils précisent que leur villa ne saurait être considérée comme un objet de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO, faute d'un standing suffisant, de sorte que le Tribunal ne pouvait statuer sur la validité du congé, et a fortiori sur la requête en évacuation, avant que la contestation du loyer initial n'ait été tranchée. Enfin, X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ reprochent au Tribunal d'avoir écarté leur créance compensatoire sans avoir procédé à la moindre mesure d'instruction à ce propos.

**n.** Dans son écriture responsive, Z\_\_\_\_\_ soutient en premier lieu que X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ n'ont pas valablement excipé de compensation, leur courrier du 19 décembre 2008 ne remplissant pas les exigences de clarté et de précision posées par la jurisprudence, notamment en ne chiffrant pas leurs prétentions. A l'instar du Tribunal, Z\_\_\_\_\_ relève en outre que la créance compensante n'a pas été rendue suffisamment vraisemblable par les appelants pour faire échec au congé fondé sur l'art. 257d al. 1 CO.

S'agissant de la fixation judiciaire du loyer, l'intimé rejoint également le Tribunal, estimant que X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ commettent un abus de droit en invoquant l'absence d'avis de fixation du loyer initial pour échapper aux conséquences de leur défaut de paiement. Il relève par ailleurs que, de toute manière, l'objet remis à bail est clairement un objet luxueux au sens de l'art. 253b al. 2 CO, de sorte que les appelants ne sauraient revenir sur le montant du loyer.

**o.** Lors de l'audience de plaidoiries du 7 décembre 2009, le conseil de Z\_\_\_\_\_ a exposé, notamment, qu'aucun loyer n'avait plus été réglé depuis le début des procédures et, qu'à ce jour, à supposer même que les créances en réduction de loyer de X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ soient admises, ces derniers demeureraient débiteurs d'une somme de 120'400 fr. envers leur bailleur.

### **EN DROIT**

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

- 
2. Selon la jurisprudence développée par la Cour de céans, en rapport avec l'art. 56P al. 2 LOJ, tout jugement d'évacuation est rendu en premier ressort, faute d'une valeur litigieuse déterminable (TF, SJ 1997 p. 538 consid. 1b).

Peu importe, à cet égard, que la résiliation soit signifiée sur la base de l'art. 257d CO (défaut de paiement) ou pour une autre cause; la qualification est identique dans tous les cas (ACJ n° 25 du 3.2.1986 R. c/ SI X.; ACJ n° 84 du 26.5.1986 Z. c/ B.; ACJ n° 145 du 24.11.1986 M. c/ VdG).

La Cour dispose dès lors d'un plein pouvoir d'examen et revoit la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (art. 291 LPC; ACJ n°476 du 15.04.2002; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC).

3. **3.1** Les appelants reprochent en premier lieu au Tribunal d'avoir tranché la question de leur défaut de paiement, et ainsi prononcé leur évacuation, alors même que le loyer initial de la villa litigieuse n'avait pas été notifié au moyen d'un avis officiel – obligatoire selon eux –, ce qui le rendait nul et les empêchait en conséquence de tomber valablement en demeure.

L'intimé conteste cette argumentation en soulevant un abus de droit de la part de ses cocontractants et, subsidiairement, en soutenant qu'aucun avis officiel de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail n'avait à leur être notifié, s'agissant d'un objet de luxe (art. 253b al. 2 CO).

**3.2** La jurisprudence, interprétant l'art. 270 al. 2 CO, a considéré qu'un vice de forme dans la notification du loyer initial entraînait la nullité du loyer fixé (ATF 120 II 341; ATF 124 III 62). Le Tribunal fédéral a en outre souligné que, lorsque, dans cette hypothèse, le locataire avait introduit une procédure judiciaire pour contester le loyer initial, il était en tout cas exclu qu'il tombe en demeure (art. 257d CO) jusqu'à la fixation judiciaire du loyer (ATF 120 II 341).

L'éventuelle application de ces principes au cas d'espèce suppose toutefois que le vice de forme ne soit pas abusivement invoqué par les locataires (ATF 4C.315/2000).

Pour déterminer s'il y a abus manifeste d'un droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC, il convient d'examiner les circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 121 III 60 consid. 3d). Parmi les cas typiques d'abus de droit figurent notamment une attitude contradictoire et l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but (ATF 120 II 105 consid. 3a p. 108). Il a été jugé que le comportement du locataire qui, après s'être rendu compte du vice de forme résultant de la non utilisation de la formule officielle, s'était abstenu de protester dans le dessein d'en tirer ultérieurement profit était abusif (ATF 113 II 187 consid. 1a). Le Tribunal fédéral

a également précisé, s'agissant de la nullité du loyer initial établi sans faire usage de la formule officielle, qu'il n'était pas imaginable que le vice de forme conduise à une cession de l'usage du logement à titre gratuit, alors que les parties s'étaient entendues en tout cas sur le caractère onéreux de ladite cession (ATF 120 II 341 consid. 6a).

**3.3** En l'occurrence, il ne s'agit pas d'apprécier le caractère abusif de la nullité invoquée par les locataires en relation avec la contestation du loyer initial, qui fait l'objet d'une procédure pendante, introduite postérieurement à la résiliation du bail. Le litige porte sur le point de savoir si les appelants peuvent, sans commettre un abus de droit, se prévaloir de cette nullité pour s'opposer à la résiliation immédiate de leur bail au sens de l'art. 257d CO et, partant, à leur expulsion.

Les locataires ne se sont prévalus de la nullité du loyer consécutif au défaut d'utilisation de la formule officielle que lors du dépôt de leur requête du 29 janvier 2009, soit postérieurement à la résiliation de leur bail pour défaut de paiement, et alors même que pendant près de trois ans et demi ils avaient versé leur loyer sans réserve. Peu importe par ailleurs, selon la jurisprudence fédérale (ATF 4C.315/2000), le moment où ils ont eu connaissance du vice affectant la fixation de leur loyer initial. En effet, si l'on considère que les locataires connaissaient le vice de forme, mais qu'ils se sont abstenus de protester, attendant que le tribunal doive statuer sur leur expulsion pour le faire valoir, il y a abus de droit. Il en va de même s'ils ont appris l'existence du vice de forme seulement après la résiliation de leur bail, car cela signifierait qu'ils ont cherché, par un moyen découvert en dernière minute, non pas à réduire leur loyer, mais à justifier son non-versement, en supprimant les conséquences de leur demeure.

Ainsi, selon le Tribunal fédéral, admettre la nullité du loyer initial invoquée pour la première fois seulement à l'occasion de la procédure d'expulsion aurait pour effet de légitimer l'usage de la villa à titre gratuit et de priver la bailleuse des droits découlant de l'art. 257d CO, ce qui reviendrait à détourner le contrat de bail de son but.

Il sera par ailleurs relevé que, contrairement à ce que soutiennent les appelants, le cas d'espèce tranché par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 4C.315/2000 n'est guère différent du présent cas. A tout le moins, les éléments déterminants, soit notamment le fait que le vice de fixation du loyer initial n'ait été soulevé qu'après la réception du congé pour défaut de paiement, étaient similaires.

Ainsi, c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a retenu que les appelants ne pouvaient se prévaloir de la nullité du loyer initial pour s'opposer au congé qui leur avait été notifié sur la base de l'art. 257d CO.

**3.4** Il découle de ce qui précède que la question de savoir si la villa litigieuse est ou non un logement de luxe peut demeurer indécise.

- 
4. **4.1** Les appelants reprochent en second lieu au Tribunal des baux et loyers d'avoir écarté leur créance compensatoire en réduction de loyer pour diminution d'usage, sans avoir procédé à des mesures d'instruction, jugeant qu'elle n'était pas suffisamment vraisemblable pour justifier une entrée en matière.

Il peut être déduit de l'art. 265 CO que le locataire est en droit d'invoquer librement la compensation lorsque les créances respectives résultent du bail. La compensation peut intervenir en tout temps, même en cours de procès. En revanche, lorsque le locataire est en demeure dans le paiement de son loyer, il doit faire sa déclaration de compensation dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 2b/bb).

**4.2** Il convient, dans un premier temps, d'examiner l'argument de l'intimé selon lequel la déclaration de compensation n'était quoi qu'il en soit pas valable, faute de remplir les exigences de clarté et de précision posées par la jurisprudence, notamment eu égard à l'absence de prétention chiffrée.

L'intimé cite à cet égard deux arrêts du Tribunal fédéral, l'un du 14 juillet 1999 (publié *in* SJ 2000 I p. 78) et l'autre du 14 août 2006 (ATF 4C.140/2006).

Or, il découle indubitablement de ces deux arrêts que la créance compensante n'a pas à être chiffrée par le locataire pour être valablement invoquée, tant qu'il ressort de sa déclaration de volonté qu'il entend opposer sa créance pour faire obstacle au défaut de paiement qui lui est opposé. Les créances compensatoires ne sont ainsi chiffrées ni dans le premier cas soumis au Tribunal fédéral, ni dans le second. La validité desdites créances n'en est pas moins préservée.

Dans le premier des deux arrêts susmentionnés, le Tribunal fédéral considère que le seul fait, pour le locataire, de faire mention de l'art. 259a CO, sans préciser que cela induit une compensation ou une extinction de créance, n'est pas suffisant, ce d'autant plus que cette disposition ouvre diverses voies au locataire qui se plaint d'un défaut de la chose louée et pas uniquement un droit à une réduction de loyer qui pourrait valoir créance compensatoire. Aucun reproche n'est cependant fait à l'absence de prétention chiffrée du locataire.

Dans le second arrêt, le Tribunal fédéral considère que le fait de ne pas mentionner expressément le terme de « compensation » n'est pas décisif en soi, et qu'il est suffisant pour le locataire d'indiquer qu'il refuse de payer le loyer parce qu'il estime abusif de la part de son bailleur d'en réclamer le paiement alors qu'il ne lui a pas versé les dividendes qui lui sont dues à titre d'actionnaire-locataire. Là également, l'absence de prétention chiffrée du locataire n'a pas empêché une telle déclaration de compensation de déployer ses effets.

En l'espèce, les appelants ont indiqué de manière tout à fait claire à leur bailleur, dans le délai comminatoire, qu'ils entendaient compenser les loyers et charges qui

leurs étaient réclamés avec le montant de la réduction de loyer qu'ils estimaient due en raison des défauts présents dans leur logement.

Force est ainsi d'admettre que la compensation a été valablement invoquée par les appelants.

**4.3** En application de l'art. 274g CO, lorsque le locataire conteste un congé extraordinaire et qu'une procédure d'expulsion est engagée contre lui, l'autorité compétente en matière d'expulsion statue aussi sur la validité du congé donné par le bailleur, notamment en cas de demeure du locataire.

Le juge de l'expulsion appelé à statuer définitivement sur la validité du congé en procédure sommaire doit examiner la cause de manière complète, aussi bien en fait qu'en droit. En effet, la décision par laquelle le juge statue définitivement sur une prétention de droit fédéral doit répondre, en vertu du droit fédéral, aux conditions fixées pour les jugements revêtus de l'autorité de la chose jugée; le juge de l'expulsion ne peut dès lors pas se contenter d'une simple vraisemblance quant aux faits, ni de moyens de preuve limités. Une telle exigence permet également de garantir les droits du locataire puisque, lorsque le juge tranche définitivement le litige en procédure sommaire, le preneur ne peut pas faire examiner par la suite la validité du congé dans une procédure ordinaire (ATF 119 II 245).

En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bailleur était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte les délai et terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

Si le locataire invoque la compensation, le juge doit entrer en matière pour peu que la créance compensante paraisse suffisamment vraisemblable (ATF 4C.212/2006).

Dans cette hypothèse, il appartient au Tribunal des baux et loyers siégeant dans la composition ordinaire prévue à l'art. 56N al. 1 LOJ de statuer sur la créance compensante, dans la mesure où un tel litige relève de sa compétence (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 3 ad art. 440 LPC; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 316, note n° 74).

**4.4** En l'espèce, la Cour ne saurait admettre, avec le Tribunal des baux et loyers, que la créance compensante invoquée par les appelants n'était pas suffisamment vraisemblable pour justifier une entrée en matière.

En effet, les appelants ont régulièrement allégué des faits pouvant justifier une réduction de loyer, et dont la durée et la quotité seraient susceptibles de compenser l'entier de l'arriéré au moment de la mise en demeure du 21 novembre 2008. En particulier, le défaut de chauffage dont ils se sont plaints semble à tout le moins vraisemblable, dans la mesure où leurs doléances ont conduit, en 2008, au remplacement de la pompe.

Ce faisant, le droit d'être entendu des appelants a été violé par le Tribunal des baux et loyers.

Il sera enfin relevé que le fait que les loyers aient ou non été réglés par la suite ou que l'arriéré de loyer soit, au jour où la Cour est amenée à statuer sur la présente cause, largement supérieur au montant auquel les locataires concluent dans leurs procédures en fixation judiciaire du loyer et en réduction de loyer pour diminution d'usage est sans pertinence à la résolution du litige, le juge devant examiner les conditions du congé au moment de sa notification.

Or, au moment de la mise en demeure, l'arriéré de loyer était à peine supérieur à un mois de loyer, de sorte qu'il ne saurait être considéré que les prétentions des locataires sont suffisamment peu vraisemblables pour ne pas pouvoir atteindre ce montant, d'autant plus qu'elles s'étendent sur de très nombreux mois.

La présente procédure ne saurait ainsi être tranchée tant qu'il n'aura pas été définitivement statué sur la cause C/6149/2009 relative à la réduction de loyer, pendante par devant la 5<sup>ème</sup> chambre du Tribunal des baux et loyers.

- 5. 5.1** Selon l'art. 107 LPC, applicable par renvoi des art. 438 et 445 LPC, la cause peut être suspendue lorsqu'il existe des motifs suffisants, notamment s'il s'agit d'attendre la fin d'une procédure qui pourrait influencer la décision à rendre.

La Cour a déjà eu l'occasion de dire que la suspension de l'instruction pouvait également être prononcée s'agissant d'une procédure d'évacuation pour défaut de paiement (ACJ/1195/1997 du 6 octobre 1997, dans la cause C/11878/96; ACJ/660/1996 du 17 juin 1996).

**5.2** En l'espèce, dans la mesure où, de l'issue de la procédure C/6149/2009, dépend le sort de la présente cause, il se justifie de suspendre l'instruction de cette dernière en vertu de l'art. 107 LPC.

La Cour ordonnera ainsi le renvoi de la présente cause à la 6<sup>ème</sup> chambre du Tribunal des baux et loyers, afin qu'elle prononce sa suspension, jusqu'à droit jugé dans la cause C/6149/2009.

**5.3** Cela étant, et afin de préserver le principe de célérité prévalant en procédure d'évacuation, la Cour demandera aux juges de la 5<sup>ème</sup> chambre du Tribunal des

baux et loyers de statuer prioritairement sur la cause C/6149/2009 (réduction de loyer), l'issue de la seconde cause pendante devant cette chambre, soit la C/6142/2009 (loyer initial), étant, comme on l'a vu, sans pertinence pour la résolution du présent litige.

6. L'intimé, qui succombe, sera condamné à payer un émolument d'appel envers l'Etat de Genève de 300 fr. (art. 447 al. 2 LPC).

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/882/2009 rendu le 13 août 2009 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5611/2009-6-E.

**Au fond :**

Annule ce jugement et renvoie la cause à la 6<sup>ème</sup> chambre du Tribunal des baux et loyers, afin qu'elle en suspende l'instruction selon l'art. 107 LPC, jusqu'à droit jugé dans la cause C/6149/2009.

Dit que la 5<sup>ème</sup> chambre du Tribunal des baux et loyers devra instruire et juger prioritairement la cause C/6149/2009, dans le respect du principe de célérité prévalant par-devant la juridiction des baux et loyers.

Condamne Z\_\_\_\_\_ à verser un émoulement de 300 fr. en faveur de l'Etat de Genève.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Monsieur François CHAIX, juges; Madame Nathalie THURLER et Monsieur Lucien BACHELARD, juges assesseurs; Madame Audrey MARASCO, commise-greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOFF

La commise-greffière :

Audrey MARASCO

**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 à 15'000 fr.*