



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5722/2024

ACJC/394/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 17 MARS 2025**

Entre

FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____, sise _____ (ZH),
recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le
12 novembre 2024, représentée par Me Jean-Yves SCHMIDHAUSER, avocat, rue
Jean-Sénébier 20, 1205 Genève,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ [GE], intimé, représenté par Me François
BELLANGER, avocat, rue de Hesse 8, case postale , 1211 Genève 4,

C_____/D_____ 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 25 mars 2025.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTBL/189/2024 du 12 novembre 2024, expédiée pour notification aux parties le même jour, 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 immeuble 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 15 novembre 2024 à la Cour de justice, la FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ a formé recours contre cette décision. Elle a conclu à l'annulation de celle-ci, 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 E_____ SA.

B_____ et C_____/D_____ SA ont conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

Par avis du 6 janvier 2025, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Il résulte de la procédure de première instance les faits pertinents suivants :

a. Le 5 mars 2023, par actes séparés, B_____ et C_____/D_____ SA ont saisi le Tribunal d'une action en libération de dettes portant sur 244'509 fr. 30 dirigée contre FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____.

Ils ont notamment allégué que le premier était administrateur de la seconde, qu'au termes d'un contrat du 1^{er} avril 2021, ils avaient pris à bail conjointement et solidairement entre eux une surface d'environ 1'057m² situé au 4^{ème} étage du bâtiment C sis route 2_____ no. _____ à F_____, ainsi que quatre places de parking au premier sous-sol et quinze places de parking au troisième sous-sol dudit bâtiment, propriété de FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____, destinés à des espaces de "coworking". Le contrat avait été conclu pour une durée de neuf ans et trois mois, soit jusqu'au 30 juin 2030, moyennant un loyer de 389'955 fr. par an, soit 32'496 fr. 25 par mois, et des charges annuelles de 47'565 fr., soit mensuelles de 3'963 fr. 75. Ils avaient connu des difficultés pour

s'acquitter des loyers, qu'ils attribuaient à la situation due à la pandémie. A la requête de FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____, un commandement de payer, poursuite n° 3_____, avait été notifié à C_____/D_____ SA portant sur 244'509 fr. 30 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 15 janvier 2023 en raison d'arriérés de loyers et avances de charges pour les mois de novembre 2022 à avril 2023 selon contrat de bail du 1^{er} avril 2021 et avis de majoration du 19 septembre 2022 portant sur diverses surfaces dans l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ (bâtiment C) à F_____, et un commandement de payer, poursuite n° 4_____, avait été notifié à B_____ pour le même montant en raison de la même dette. Ils avaient formé oppositions, levées par jugements du Tribunal de première instance JTPI/2084/2024 et JTPI/2086/2024 du 12 février 2024.

FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ a conclu au déboulement de B_____ et de C_____/D_____ SA de leurs conclusions. Elle a conclu, à titre reconventionnel, à la condamnation de ceux-ci, solidairement entre eux, à lui verser 244'509 fr. 30 plus intérêts moratoires à 5% l'an dès le 15 janvier 2023 (date moyenne), ainsi que 187'457 fr. 25 plus intérêts moratoires à 5% dès le 1^{er} août 2023 (date moyenne), et au prononcé de la mainlevée définitive des oppositions formées dans les poursuites n° 4_____ et n° 3_____ ainsi que n° 5_____ et n° 6_____ (commandements de payer frappés d'oppositions par B_____ et C_____/D_____ SA respectivement, ayant trait aux indemnités pour occupation illicite du 1^{er} mai au 18 septembre 2023 selon les mêmes contrat de bail et avis de majoration que susmentionnés portant sur les mêmes surfaces), sous suite de frais et dépens.

Elle a notamment allégué que C_____/D_____ SA appartenait au groupe C_____, à l'instar entre autres de E_____ SA, dont B_____ était également administrateur.

B_____ et C_____/D_____ SA ont déposé un acte par lequel ils ont d'une part répliqué, d'autre part répondu sur demande reconventionnelle, concluant à ce qu'il soit constaté qu'ils ne devaient pas 244'509 fr. 30 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 15 janvier 2023 ni 187'457 fr. 25 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} août 2023, et au déboulement de FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ des fins de ses conclusions, sous suite de frais et dépens.

b. Par ordonnance du 9 juillet 2024, le Tribunal, se référant aux actes ci-dessus, ainsi qu'à "la procédure C/1_____", a imparti aux parties un délai pour se déterminer notamment sur "la problématique de la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure C/1_____/2023".

FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ s'est opposée à la suspension de la procédure, tandis que B_____ et C_____/D_____ SA s'y sont montrés favorables.

Dans le cadre du second échange d'écritures ordonné par le Tribunal, FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ a notamment relevé que la procédure C/1_____/2023 concernait des baux distincts conclus avec des sociétés tierces, dans des situations différentes. Elle a également produit un procès-verbal d'une audience tenue par le Tribunal le 20 septembre 2024 dans la cause précitée, lequel porte la mention de sa partie adverse, soit E_____ SA.

B_____ et C_____/D_____ SA se sont derechef déclarés favorables à la suspension de la procédure.

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 allégués nouveaux formulés par les parties sont irrecevables, conformément à l'art. 326 al. 1 CPC.

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 les intimés n'étant pas partie à cette cause, ils sont supposés en ignorer l'existence, et a fortiori le contenu et son état d'avancement.

Certes, la recourante avait elle-même fait allusion à la société tierce, dont elle a allégué qu'elle appartenait au même groupe de sociétés que l'intimée, contrôlé par l'intimée. Ces derniers ont pris positions sur l'allégué en question en le qualifiant de contesté et non pertinent; ils ont de la sorte accrédité la circonstance qu'ils étaient étrangers à la cause C/1_____/2023 (sans préjudice de ce que, dans sa réponse au recours, ils admettent que E_____ SA fait partie du groupe de société C_____ et est administrée par l'intimé). On peine dès lors à comprendre comment ils auraient pu, ainsi que le leur a demandé le Tribunal dans son ordonnance du 30 mai 2024, se déterminer sur une suspension dans l'attente de ladite procédure.

Ils ne s'y sont d'ailleurs pas aventurés, se limitant à exprimer qu'ils étaient favorables à une telle suspension.

Comme le relève la recourante, le Tribunal n'a pas exposé en quoi celle-ci 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 15 novembre 2024 par FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS A_____ contre l'ordonnance OTBL/189/2024 rendue le 12 novembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5722/2024.

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 Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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 ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2