

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8498/2013

ACJC/1562/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 17 DECEMBRE 2014**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 24 février 2014, comparant d'abord par Me David Lachat, avocat, puis par Me Nathalie Thürler, avocate, case postale 5455, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_ et **Monsieur C**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.12.2014.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par ordonnance du 24 février 2014, expédiée pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a ordonné la suspension de la procédure pendante devant lui portant sur une demande en paiement introduite par A\_\_\_\_\_ (ci-après : la recourante) à l'encontre de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) le 28 octobre 2013.

En substance, le Tribunal a constaté que les intimés avaient introduit par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une action en fixation du loyer initial en date du 13 janvier 2014 et que l'issue de la procédure dépendait étroitement du sort de ladite action.

- B. a.** Par acte déposé le 7 mars 2014 au greffe de la Cour de justice, la recourante recourt contre cette ordonnance, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, à la forme, à ce que son recours soit déclaré recevable. Au fond, elle conclut à l'admission de son recours, à l'annulation de l'ordonnance rendue par le Tribunal le 24 février 2014 et à ce que la procédure reprenne immédiatement. Elle conclut également au déboutement des intimés de toutes leurs conclusions et à leur condamnation à tous les frais et dépens de l'instance, lesquels comprendront une équitable indemnité valant défraiement de son avocat.

Elle produit de nouvelles pièces.

**b.** Dans leur réponse du 21 mars 2014, les intimés concluent au déboutement de la recourante des fins de son recours et de toutes autres ou contraires conclusions et ont versé à la procédure de nouvelles pièces.

**c.** En date du 27 mars 2014, A\_\_\_\_\_ a répliqué et persisté dans ses conclusions.

**d.** Par une écriture du 11 avril 2014, les intimés ont dupliqué.

**e.** Par communication du 14 avril 2014, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Par contrat de bail à loyer du 14 septembre 2006, la recourante a loué un appartement de 6 pièces au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, ainsi qu'une cave et un parking dans le même immeuble, à D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ dès le 1er octobre 2006, pour un loyer annuel de 106'800 fr., charges comprises, soit 8'900 fr. par mois.

**b.** Par convention de cession de bail du 31 août 2007, le bail du 14 septembre 2006 a été transféré aux intimés dès le 1er septembre 2007.

c. En vertu de l'art. 9 de la convention, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ s'engageaient à verser une somme de 24'000 fr. à A\_\_\_\_\_, somme qui a été payée.

d. Selon l'art. 3 de la convention, le loyer mensuel a été fixé à 7'900 fr. par mois pendant deux ans, soit jusqu'à l'échéance contractuelle du 30 septembre 2009, étant précisé qu'à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2009, les intimés s'acquitteraient d'un loyer mensuel de 8'900 fr. si le bail était renouvelé.

e. Le bail s'est poursuivi après l'échéance du 30 septembre 2009. Les intimés ont continué à payer 7'900 fr. par mois à compter du mois d'octobre 2009.

f. Le bail a pris fin le 30 septembre 2012.

g. A la suite d'échanges de courriers restés infructueux portant sur le paiement d'arriérés de loyers réclamés par la recourante aux intimés, la recourante a introduit une demande en paiement par-devant le Tribunal en date du 28 octobre 2013 portant sur une somme de 36'000 fr., soit 1'000 fr. pour chaque mois s'étant écoulé depuis octobre 2009 jusqu'à la fin du bail.

h. Le 13 janvier 2014, les intimés ont déposé par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en fixation du loyer initial au motif que l'avis de fixation du loyer du 18 septembre 2006 était nul. Cette cause porte le numéro C/698/2014-2.

i. Les intimés ont répondu à la demande en paiement le 6 février 2014. Dans le cadre de cette réponse, ils ont conclu préalablement à la suspension de la procédure jusqu'à droit connu dans la procédure en fixation du loyer initial.

j. Par ordonnance du 24 février 2014, le Tribunal a ordonné la suspension de la procédure.

k. En date du 27 mars 2014, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a délivré une autorisation de procéder dans la procédure C/698/2014-2 concernant la fixation judiciaire du loyer aux intimés.

### **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 délais 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 CPC, 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. 257 ss, 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; ACJC/32/2014 du 31 janvier 2014).

L'art. 126 CPC confère un large pouvoir d'appréciation au juge (WEBER, KuKo-ZPO, 2010, n. 2 ad art. 126 CPC). 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 CPC). Il appartient au juge de mettre en balance, d'une part, la nécessité de statuer dans un délai raisonnable et, d'autre part, le risque de décisions contradictoires (arrêt du Tribunal fédéral 4P.143/2003 du 16 septembre 2003 consid. 2.2; ACJC/32/2014 du 31 janvier 2014; ACJC/573/2014 du 19 mars 2014).

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; ACJC/32/2014 du 31 janvier 2014; ACJC/573/2014 du 19 mars 2014).

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; ACJC/32/2014 du 31 janvier 2014; ACJC/573/2014 du 19 mars 2014).

**3.2.** En l'espèce, le Tribunal a suspendu la procédure relative à la demande en paiement de la recourante au motif que le sort de la demande de fixation du loyer initial introduite postérieurement par les intimés aurait des conséquences directes sur son issue.

La recourante s'oppose à la suspension de la procédure faisant valoir que la requête en fixation du loyer initial serait abusive parce qu'elle serait intervenue plus de neuf mois après que le conseil des intimés ait eu connaissance de l'avis de fixation du loyer initial.

Ce faisant, la recourante se prononce sur le fond de la procédure relative à la fixation du loyer initial. La Cour de céans ne saurait statuer à ce sujet, dès lors que cette question est actuellement soumise au Tribunal.

Il convient de retenir que le sort de la procédure relative à la demande en paiement est étroitement lié à l'issue de la procédure portant sur la fixation du loyer initial. En effet, ce ne sera qu'en connaissant le montant du loyer dû par les intimés qu'il sera possible aux instances judiciaires saisies de se prononcer sur les prétentions en paiement de la recourante, qui sont fondées sur le loyer convenu par les parties, dont la nullité est précisément invoquée par les intimés.

De plus, si le loyer initial devait être fixé à un montant inférieur au loyer convenu, il se pourrait même que, en définitive, ce soit à la recourante qu'il reviendrait de rembourser un trop perçu aux intimés.

Il serait ainsi parfaitement contraire au principe d'économie de la procédure de statuer sur la demande en paiement, le cas échéant en faisant droit aux prétentions de la recourante, avant que le loyer ait été définitivement fixé.

La décision du Tribunal ne prête par conséquent pas le flanc à la critique.

**3.3.** Infondé, le recours sera 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).
5. Le présent arrêt peut être porté devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière civile art. 72 al. 1 LTF, aux conditions de l'art. 93 LTF (ATF 138 IV 258 consid. 1.1).

La décision de suspension, au sens de l'art. 126 CPC, est une décision de mesures provisionnelles au sens de l'art. 98 LTF, de sorte que seule la violation des droits constitutionnels peut être invoquée dans le cadre du recours (ATF 137 III 261 consid. 1).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 7 mars 2014 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance rendue le 24 février 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8498/2013-9.

**Au fond :**

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.*