



POUVOIR JUDICIAIRE

P/1983/2024

ACPR/270/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale de recours

Arrêt du jeudi 3 avril 2025

Entre

A _____, domiciliée _____ [GE], agissant en personne,

B _____ SA, p.a. _____ [GE], agissant en personne,

recourantes,

contre l'ordonnance de suspension de la procédure rendue le 12 novembre 2024 par le
Ministère public,

et

LE MINISTÈRE PUBLIC de la République et canton de Genève, route de Chancy 6B, 1213
Petit-Lancy - case postale 3565, 1211 Genève 3,

intimé.

EN FAIT :

- A. a.** Par acte expédié le 28 novembre 2024, A_____ et les B_____ SA recourent contre l'ordonnance du 12 novembre 2024, communiquée par pli simple, par laquelle le Ministère public a ordonné la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure civile C/1_____/2023.

Les recourantes concluent, sous suite de frais, à l'annulation de cette ordonnance et au renvoi de la cause au Ministère public pour la poursuite de la procédure.

- b.** Les recourantes ont versé les sûretés en CHF 1'000.- qui leur étaient réclamées par la Direction de la procédure.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

aa. Le 22 janvier 2024, A_____, agissant pour son compte et celui de la société des B_____ SA, dont elle était l'unique administratrice, a déposé plainte contre la Commune C_____, soit pour elle D_____, E_____ et F_____, pour inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux.

Elle a expliqué qu'elle était titulaire, aux côtés des B_____ SA, d'un contrat de bail à loyer portant sur une arcade commerciale, sise à la rue 2_____ no. _____ à Genève, appartenant à la Commune C_____. D'importants défaut avaient été signalés à celle-ci dès le début du bail, dont certains n'avaient pas encore été traités à ce jour et entravaient considérablement l'exploitation de la chose louée. Alors que leurs demandes d'y remédier étaient devenues plus insistantes, la Commune C_____ leur avait notifié un avis de résiliation du bail, non motivé, daté du 23 février 2022, pour le 31 mars 2024. Elles avaient déposé une action en annulation du congé et prolongation de bail le 28 mars 2022 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la CCBL). La conciliation ayant échoué, la cause avait été portée devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le TBL) le 22 octobre 2022, sous la référence C/3_____/2022, et était toujours pendante.

Par courriel du 7 juin 2022, leur ancien conseil leur avait fait savoir que la Commune C_____ était disposée à reconduire le bail avec les B_____ SA, à la condition que les actions appartenant à A_____ soient cédées à un tiers. Alors qu'elles avaient soumis le dossier de deux personnes disposées à racheter les parts et que la Commune C_____ leur avait demandé des documents complémentaires à ce sujet, celle-ci leur avait fait parvenir, "*de manière inattendue*", un avis de résiliation du bail anticipé, daté du 16 juin 2022, pour le 31 juillet 2022. Elles avaient contesté ce congé le 15 juillet 2022 par-devant la CCBL, puis avaient porté la cause devant le TBL le 24 octobre 2022, sous la référence C/4_____/2022, où elle était pendante. La proposition, faite par la Commune C_____ au lendemain de l'audience de conciliation, de leur verser une indemnité de CHF 75'000.- pour solde de tout compte, démontrait que ses "*résiliations à répétition [avaient] pour seul objet d'exercer [sur A_____] une*

contrainte [pour la] faire partir, en [la] faisant céder [ses] investissements [consentis pour les travaux effectués dans les locaux] à bas prix".

Quant aux défauts de la chose louée, la Commune C_____ n'avait pas réagi à leur mise en demeure du 27 juin 2022, si bien qu'elles avaient été contraintes de consigner le loyer dès le mois de septembre 2022. Une action en validation de la consignation du loyer, exécution de travaux, diminution de loyer, restitution du trop-perçu et réparation du dommage, avait été déposée le 30 septembre 2022 par-devant la CCBL. La conciliation ayant échoué, la cause avait été portée devant le TBL le 22 décembre 2022, sous la référence C/5_____/2022, et était pendante.

Alors que les procédures précitées étaient en cours, la Commune C_____ leur avait adressé un troisième avis de résiliation du bail, daté du 23 octobre 2023, pour le 30 novembre 2023, qu'elles avaient été contraintes de contester à nouveau par-devant la CCBL, le 23 novembre suivant. La Commune C_____ s'acharnait manifestement sur elles et tentait par tous les moyens de faire échouer l'examen légitime de leurs prétentions, en leur adressant intempestivement des congés-représailles, alors que la "*procédure [était] déjà volumineuse et complexe*". Cette troisième résiliation soumettait A_____ à une pression toujours plus forte et constituait une menace permanente sur l'activité commerciale qu'elle se devait de poursuivre dans des locaux loués dans des conditions déplorable et aux défauts desquels la Commune C_____ refusait toujours de remédier.

ab. À l'appui de leur plainte, les recourantes produisent les trois avis de résiliation de bail précités, ainsi que les écritures déposées le 23 novembre 2023 devant la CCBL et le 24 octobre 2022 devant le TBL. Ces documents précisent que les deuxième et troisième avis de résiliation étaient motivés par le non-respect du devoir de diligence des locataires au sens de l'art. 257f al. 3 CO, le dernier avis renvoyant à ce propos à une "*mise en demeure du 10 octobre 2023 et [au] courrier d'accompagnement [de cet avis]*".

Réagissant à la seconde résiliation, les recourantes ont argué qu'elles n'avaient pas conclu de contrats de sous-location avec des tiers, mais un contrat de *catering* entre-temps résilié, qui ne remettait pas en cause la validité du bail ; les B_____ SA n'était pas non plus en situation de surendettement. Quant à la troisième résiliation, elles n'avaient pas, plus largement, "*mis à disposition*" les locaux à des tiers ; il ne pouvait en tout état pas leur être reproché de prendre des dispositions pour pallier l'inaction du bailleur concernant l'élimination des défauts signalés.

b. Le 15 avril 2024, A_____ et les B_____ SA ont renvoyé une copie de leur plainte au Ministère public, au motif que le greffe ne serait pas parvenu à retrouver trace de celle-ci.

C. Dans son ordonnance querellée, le Ministère public retient que l'infraction instituée par l'art. 325^{quater} CP vise à faire respecter les dispositions du droit du bail, notamment

l'art. 271a CC [*recte*: CO] qui rend annulable le congé donné par le bailleur en représailles.

La suspension de la procédure pénale se justifiait donc, dans la mesure où A_____ et les B_____ SA avaient saisi la CCBL le 23 novembre 2023 d'une action en contestation du congé, et que la priorité devait être donnée à ce procès civil, ouvert sous la référence C/1_____/2023, pour déterminer si le congé litigieux répondait à la définition de l'art. 271a CO.

- D. a.** Dans leur recours, A_____ et les B_____ SA soutiennent que la suspension de la procédure n'était pas justifiée. Le Ministère public aurait dû instruire leur plainte en examinant les éléments constitutifs de l'art. 325^{quater} CP de manière autonome, sans attendre l'issue de la procédure civile C/1_____/2023, celle-ci dépendant des éléments recueillis dans le cadre de l'enquête pénale, et non l'inverse.

Le bien juridique protégé par l'art. 325^{quater} CP n'était pas simplement de faire respecter les règles du droit du bail, notamment l'art. 271a CO, mais bien de garantir la liberté du locataire de faire valoir ses droits sans craindre des représailles. Cette disposition, qui poursuivait un but juridique propre, venait renforcer la protection instaurée par l'art. 271a CO, en offrant une "*protection ultime*" lorsque le droit civil ne suffisait pas ; elle ne lui était pas subsidiaire.

Les faits dénoncés et la multiplication des résiliations de bail notifiées par le bailleur, malgré les procédures civiles en cours, témoignaient de l'inefficacité de la protection et de la sanction prévues à l'art. 271a CO, ce à quoi l'art. 325^{quater} CP entendait précisément remédier. La simple existence d'une troisième résiliation de bail suffisait à démontrer que cet acte était superflu et le procédé abusif. Cette démarche ne répondait à aucun impératif autre que celui d'exercer sur elles une forme de contrainte, en les obligeant à initier une quatrième procédure, non nécessaire puisque les faits étaient identiques à ceux déjà soumis au TBL dans les procédures en cours. Quant aux prétendus faits nouveaux, ils auraient pu être intégrés dans les procédures existantes, sous forme d'allégués complémentaires, sans besoin de recourir à une énième résiliation.

- b.** Dans ses observations, le Ministère public conclut au rejet du recours. Si le juge pénal tranchait, dans certains cas, des questions civiles à titre préjudiciel, tel n'était évidemment pas le cas lorsque la question civile à trancher était au cœur de la disposition pénale, destinée à en renforcer le caractère dissuasif. L'art. 325^{quater} CP ne décrivait pas un état de fait autonome, mais se bornait à renvoyer à la notion de congé-représailles au sens de l'art. 271a CO. Dans une telle hypothèse, l'appréciation anticipée du juge pénal pourrait aboutir à une solution contradictoire avec celle du juge civil. Ce risque de contradiction imposait que le juge pénal ne tranche pas la question civile à titre préjudiciel, mais laisse au juge civil le soin de dire le droit.

c. A_____ et les B_____ SA répliquent brièvement et persistent dans leurs conclusions.

EN DROIT :

1. Le recours est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 385 al. 1 et 396 al. 1 CPP), concerner une ordonnance sujette à recours auprès de la Chambre de céans (art. 314 al. 5, 322 al. 2 et 393 al. 1 let. a CPP ; ACPR/323/2014 du 1^{er} juillet 2014 consid. 1 ; ACPR 419/2015 du 11 août 2015 consid. 1 et 2.1) et émaner de la plaignante qui, partie à la procédure (art. 104 al. 1 let. b CPP), a qualité pour agir, ayant un intérêt juridiquement protégé à la modification ou à l'annulation de la décision querellée (art. 382 al. 1 CPP).
2. La recourante considère que c'est à tort que le Ministère public a suspendu la présente procédure.

2.1. Selon l'art. 314 al. 1 let. b CPP, le ministère public peut suspendre l'instruction, notamment, lorsque l'issue de la procédure pénale dépend d'un autre procès dont il paraît indiqué d'attendre la fin. Le ministère public dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour décider d'une éventuelle suspension. Celle-ci ne se justifie toutefois que si le résultat de l'autre procédure peut véritablement jouer un rôle pour le résultat de la procédure pénale suspendue, et s'il simplifiera de manière significative l'administration des preuves dans cette même procédure (arrêt du Tribunal fédéral 1B_238/2018 du 5 septembre 2018 consid. 2.1 et les réf. citées).

Le principe de la célérité qui découle de l'art. 29 al. 1 Cst. et, en matière pénale, de l'art. 5 CPP, pose des limites à la suspension d'une procédure. Ce principe est notamment violé lorsque l'autorité ordonne la suspension d'une procédure sans motifs objectifs. Pareille mesure dépend d'une pesée des intérêts en présence et ne doit être admise qu'avec retenue, en particulier s'il convient d'attendre le prononcé d'une autre autorité compétente qui permettrait de trancher une question décisive (arrêts du Tribunal fédéral 1B_406/2017 du 23 janvier 2018 consid. 2 ; 1B_163/2014 du 18 juillet 2014 consid. 2.2 ; 1B_421/2012 du 19 juin 2013 consid. 2.3). Dans les cas limites ou douteux, le principe de célérité prime (ATF 130 V 90 consid. 5 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B_238/2018 du 5 septembre 2018 consid. 2.1 et les réf. citées).

2.2. L'art. 325^{quater} al. 2 CP punit de l'amende quiconque dénonce le bail parce que le locataire sauvegarde ou se propose de sauvegarder les droits que lui confère le code des obligations. En d'autres termes, il s'agit du congé-représailles (ATF 111 II 384 consid. 2d ; DUPUIS ET AL., *Petit commentaire, Code pénal*, 2^e éd., Bâle 2017, n. 10 ad art. 325^{bis} CP ; J. DÉLÈZE, *Commentaire romand, Code pénal II*, 1^{ère} éd., Bâle 2017, n. 12 ad 325^{bis} CP).

La norme protège la possibilité pour le locataire d'une habitation ou d'un local commercial d'exercer, librement et sans crainte, tous les droits que lui confère la loi en matière de droit du bail (ATF 141 IV 1 consid. 3.4.1 ; J. DÉLÈZE, *Commentaire*

romand, *Code pénal II*, 1^{ère} éd., Bâle 2017, n. 1 ad 325^{bis} CP). Elle constitue, sur le plan pénal, le parallèle de l'art. 271a al. 1 let. a CO, dont elle poursuit le même but (cf. D. LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 968).

Pour que l'infraction soit consommée, il suffit que le congé soit donné et que l'on soit en mesure d'en établir la raison. La doctrine diverge sur le point de savoir qui du locataire ou de l'autorité de poursuite pénale doit démontrer le lien de causalité entre l'exercice des droits et la résiliation du contrat (pour un avis en faveur du locataire, cf. D. LACHAT *op. cit.*, p. 1082 ; pour un avis en faveur de l'autorité chargée de la poursuite pénale, cf. L. F. MUSKENS, *Basler Kommentar, Strafrecht*, 4^e éd., Bâle 2019, n. 27 ad art. 325^{bis} CP). Un haut degré de vraisemblance suffit en tout état, la preuve absolue du rapport de causalité entre la prétention du locataire et la résiliation étant souvent éminemment difficile à apporter. Toutes les prétentions du locataire découlant du contrat de bail sont prises en compte, notamment la consignation du loyer. Peu importe toutefois que la prétention du locataire soit légitime ou non. Il suffit que celui-ci ait cru, de bonne foi, à l'existence de ses droits (DUPUIS ET AL., *op. cit.*, nn. 10-13, ad art. 325^{bis} CP et les réf. citées ; J. DÉLÈZE, *op. cit.*, n. 13 et 15 ad 325^{bis} CP). Ces considérations sont identiques à celles qui prévalent, sur le plan civil, s'agissant de l'art. 271a al. 1 CO (cf. D. LACHAT *op. cit.*, p. 969-970).

2.3. En l'espèce, rien au dossier ne permet en l'état d'affirmer, même sous l'angle de la vraisemblance, que la troisième résiliation notifiée aux recourantes constituerait un acte de représailles.

Bien que la chronologie des événements présentée par les recourantes puisse, à première vue, suggérer un lien avec leurs diverses actions, elle ne suffit en réalité pas à rendre vraisemblable que la résiliation aurait spécifiquement été motivée par l'exercice légitime de leurs droits. À l'appui de leur plainte, les recourantes ont en effet expliqué que le second congé leur était parvenu "*de manière inattendue*", respectivement que le troisième leur semblait "*superflu*" et "*abusif*". Elles n'ont pas indiqué les raisons invoquées par la bailleresse à leur appui, ni mentionné les autres points litigieux opposant les parties à cette époque, laissant par là croire que ces congés étaient dénués de toute justification, et qu'ils apparaissaient comme la conséquence directe et exclusive de leurs prétentions. Pourtant, les pièces annexées à leur plainte démontrent que la bailleresse a clairement motivé ses deuxième et troisième avis de résiliation et que les recourantes ont valablement pu les contester devant les autorités compétentes. Les recourantes, qui réfutent les motivations de la bailleresse, voient dans la démarche de celle-ci un simple prétexte, visant à masquer une véritable intention de représailles, respectivement un pur acte de contrainte visant à les faire quitter les lieux, sans un juste retour sur les investissements consentis pour leurs travaux dans les locaux. Il s'agit toutefois là de leur interprétation des faits, relevant, à ce stade, de l'hypothèse ou de la déduction tirée de l'enchaînement des événements, dont les recourantes ne peuvent, pour l'heure, tirer aucune conséquence juridique.

Savoir si et dans quelle mesure la résiliation litigieuse est réellement fondée sur un manquement des locataires à leur devoir de diligence en vertu de l'art. 257f al. 3 CO, est une question relevant exclusivement du droit civil, qu'il n'appartient pas à l'autorité de poursuite pénale de trancher. En effet, seul le juge civil est compétent pour déterminer si les motifs ainsi invoqués par le bailleur sont fondés et s'ils peuvent conduire ou non à la résiliation du bail.

La Chambre de céans ne partage pas l'interprétation, par les recourantes, de la portée de l'art. 325^{quater} al. 2 CP dans le contexte de la présente affaire. Dès lors que cette disposition protège effectivement les locataires contre les congés-représailles, son application présuppose de déterminer qu'il s'agisse effectivement d'un tel congé, ce qui nécessite donc de qualifier juridiquement, préalablement, les motifs à l'origine de la résiliation du bail contestée. S'il est vrai que cet article n'est en soi pas subsidiaire à l'art. 271a CO et qu'il poursuit un objectif propre – permettant à l'autorité pénale de procéder sans qu'une procédure civile formelle n'ait été engagée –, il est tout aussi clair que cette autorité doit céder le pas au juge civil lorsque celui-ci est déjà saisi de la question décisive à trancher, notamment aux fins d'éviter des jugements contradictoires. Or, les procédures civiles en cours n'ont en l'état pas démontré si la troisième résiliation litigieuse constitue un acte de représailles, ni si l'application de l'art. 271a CO ou sa sanction seraient "*inefficaces*". La durée de ces procédures tend ici bien plutôt à démontrer que l'analyse des circonstances et de la validité de la résiliation du bail n'est pas aussi évidente que le suggèrent les recourantes, qui plus est dans une procédure qu'elles qualifient elles-mêmes de "*volumineuse et complexe*".

Dans ce contexte, l'on ne saurait reprocher au Ministère public d'avoir voulu attendre l'issue de la procédure civile avant d'examiner si les éléments constitutifs objectifs et subjectifs de l'infraction de l'art. 325^{quater} al. 2 CP sont réalisés.

3. Justifiée, l'ordonnance querellée sera donc confirmée et le recours rejeté.
4. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais envers l'État, qui seront fixés en totalité à CHF 1'000.- (art. 428 al. 1 CPP et 13 al. 1 du Règlement fixant le tarif des frais en matière pénale, RTFMP ; E 4 10.03).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

Rejette le recours.

Condamne A_____ et les B_____ SA aux frais de la procédure de recours, arrêtés à CHF 1'000.-.

Dit que ce montant sera prélevé sur les sûretés versées.

Notifie le présent arrêt, en copie, aux recourantes et au Ministère public.

Siégeant :

Madame Daniela CHIABUDINI, présidente; Mesdames Valérie LAUBER, juge et Pierre BUNGENER, juge suppléant; Monsieur Julien CASEYS, greffier.

Le greffier :
Julien CASEYS

La présidente :
Daniela CHIABUDINI

Voie de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière pénale au sens de l'art. 78 de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110); la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 78 à 81 et 90 ss LTF. Le recours 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. Les mémoires doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral soit, à l'attention de ce dernier, à La Poste Suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse (art. 48 al. 1 LTF).

P/1983/2024

ÉTAT DE FRAIS

COUR DE JUSTICE

Selon le règlement du 22 décembre 2010 fixant le tarif des frais en matière pénale (E 4 10.03).

Débours (art. 2)

- frais postaux	CHF	20.00
-----------------	-----	-------

Émoluments généraux (art. 4)

- délivrance de copies (let. a)	CHF	
---------------------------------	-----	--

- délivrance de copies (let. b)	CHF	
---------------------------------	-----	--

- état de frais (let. h)	CHF	75.00
--------------------------	-----	-------

Émoluments de la Chambre pénale de recours (art. 13)

- demande sur récusation (let. b)	CHF	905.00
-----------------------------------	-----	--------

Total	CHF	1'000.00
--------------	------------	-----------------