



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17085/2021

ACJC/1398/2022

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 24 OCTOBRE 2022**

Entre

SI A_____ SA, p.a. **C_____**, sise _____[GE], recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 6 janvier 2022, comparant par Me Jean-François Marti, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____[GE], intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, dans les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 octobre 2022

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTBL/1/2022 du 6 janvier 2022, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a suspendu la procédure C/17085/2021 jusqu'à droit jugé dans la procédure C/2_____/2020 au motif que cette dernière aurait une portée préjudicielle pour la décision à rendre, et invité la partie la plus diligente à requérir la reprise.
- B.**
- a.** Par acte expédié le 17 janvier 2022 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), SI A_____ SA recourt contre cette décision, qu'elle a reçue le 7 janvier 2022, dont elle requiert l'annulation.
 - b.** B_____ conclut au rejet du recours.
 - c.** SI A_____ SA a répliqué, persistant dans ses conclusions.
 - d.** Les parties ont été informées par pli du greffe de la Cour du 10 mars 2022 que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** En date du 31 octobre 1990, SI A_____ SA (ci-après : la bailleuse) a remis à bail à B_____ (ci-après : la locataire), à partir du 1er janvier 1991, un appartement de 2,5 pièces situé au 8ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le 6 décembre 1990, elle lui a remis à bail, avec effet au 1er février 1991, une place de parking, emplacement n° 3_____, située au 1er sous-sol de l'immeuble précité.
 - b.** Par avis officiel du 18 février 2020, la bailleuse a résilié le bail de l'appartement de manière extraordinaire pour le 31 mars 2020, en application de l'art. 257f al. 3 CO, au motif d'une sous-location non autorisée et de la non-réintégration de l'appartement nonobstant une mise en demeure du 20 septembre 2019.

Par avis officiels du même jour, la bailleuse a résilié le bail de l'appartement et du parking de manière ordinaire pour le 31 mai 2019.
 - c.** Par requête du 3 mars 2020, déposée en vue de conciliation puis introduite devant le Tribunal le 7 septembre 2020, B_____ a agi en nullité, subsidiairement en annulation, des congés précités. Subsidiairement, elle a requis une prolongation de bail et une diminution du loyer.

SI A_____ SA a conclu à la validation de la résiliation anticipée et des résiliations ordinaires, ainsi qu'au déboutement de B_____ de ses conclusions subsidiaires.

Par jugement JTBL/1029/2021 du 10 décembre 2021, rendu dans la cause C/2_____/2020, le Tribunal a déclaré le congé extraordinaire efficace et les congés ordinaires valables, et condamné, en conséquence, la locataire à évacuer les locaux avec effet immédiat. En substance, il a retenu qu'il existait suffisamment d'éléments permettant de considérer que l'appartement était occupé par la sœur de la locataire, que cette situation durait depuis de nombreuses années, ce qui équivalait à une substitution de locataire, et que la locataire avait manifestement perdu toute intention de reprendre l'usage de son appartement, qu'elle n'avait au demeurant pas réintégré malgré la mise en demeure qui lui avait été adressée.

B_____ a appelé de ce jugement le 31 janvier 2022. Cette procédure est actuellement en cours auprès de la Cour.

d. Parallèlement, par avis officiel du 29 juin 2021, la bailleuse a résilié le bail de l'appartement de manière extraordinaire pour le 31 juillet 2021, en application de l'art. 257f al. 3 CO, motif pris de l'état d'encombrement et d'insalubrité du logement et de la non-remise en état nonobstant une ultime mise en demeure du 20 mai 2021.

Ce congé n'a pas été contesté.

e. Par requête du 6 septembre 2021, déposée en vue de conciliation puis introduite devant le Tribunal le 1er décembre 2021, la bailleuse a requis l'évacuation de la locataire.

C'est dans le cadre de cette procédure que l'ordonnance querellée du 6 janvier 2022 a été rendue.

EN DROIT

- 1. 1.1** Le recours, dirigé contre une décision ordonnant la suspension de la procédure en application de l'art. 126 al. 1 CPC – laquelle constitue une ordonnance d'instruction au sens de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC (ATF 141 III 270 consid. 3.3) – est recevable, indépendamment d'un risque de préjudice difficilement réparable (cf. art. 126 al. 2 CPC), pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans le délai utile de dix jours prévu pour les ordonnances d'instruction (art. 321 al. 2 CPC) et suivant la forme prévue par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 321 al. 1 CPC).

1.2 La cognition de la Cour est limitée à la constatation manifestement inexacte des faits et à la violation du droit (art. 320 CPC).

- 2.** La recourante reproche au Tribunal d'avoir suspendu la procédure. Elle fait valoir que la procédure C/2_____/2020 actuellement pendante devant la Cour n'avait aucune influence sur le sort de la présente procédure, de sorte qu'aucun motif ne justifierait la suspension de la présente procédure.

2.1 L'art. 126 al. 1 CPC autorise le tribunal à suspendre le procès civil lorsque des motifs d'opportunité le commandent, en particulier lorsque le jugement dépend du sort d'un autre procès.

Selon la jurisprudence, la suspension de procédure comporte toutefois le risque de retarder inutilement la procédure, de sorte qu'elle n'est admise qu'à titre exceptionnel, eu égard à l'exigence de célérité posée par l'art. 29 al. 1 Cst. Le juge saisi dispose d'une certaine marge d'appréciation, dont il doit faire usage en procédant à une pesée des intérêts des parties. Il lui appartiendra notamment de mettre en balance, d'une part, la nécessité de statuer dans un délai raisonnable et, d'autre part, le risque de décisions contradictoires. Dans les cas limites, l'exigence de célérité l'emporte (arrêt du Tribunal fédéral 5A_263/2021 du 18 mai 2021 consid. 3.1 et les références).

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 et les références; plus récemment : arrêt du Tribunal fédéral 4A_386/2020 du 17 août 2020 consid. 6).

- 2.2.** **2.2.1** Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

La résiliation anticipée au sens de l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1 et la référence).

Si ces conditions ne sont pas réunies, la résiliation est inefficace (nulle) (ATF 135 III 441 consid. 3.1 ; 121 III 156 consid. 1c ; LACHAT/BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3ème éd. 2021, n. 11 ad art. 257f CO).

2.2.2 A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose louée (art. 267 al. 1 CO).

Si le locataire ne s'exécute pas, le bailleur peut tenter une procédure d'expulsion à son encontre. L'admission de cette action présuppose toutefois que le contrat de bail ait valablement pris fin. Partant, avant de se prononcer sur le droit à la restitution des locaux, le Tribunal de céans doit trancher, à titre préjudiciel, la question de la validité du congé, c'est-à-dire vérifier qu'il n'est ni inefficace, ni nul, ni annulable. Cela présuppose, en présence d'un congé inefficace ou nul, que le locataire ait soulevé devant le juge de l'évacuation une objection d'inefficacité ou de nullité du congé (ATF 121 III 156 ; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n° 1431 ss, p. 260 ss; LACHAT/BOHNET, in Commentaire romand, op. cit., n. 3 ad art. 266oCO).

2.3 En l'espèce, le Tribunal a été saisi successivement de deux litiges opposant les mêmes parties et relatifs aux mêmes baux : le premier concernait la validité de deux congés ordinaires et d'un congé extraordinaire signifiés à l'intimée le 18 février 2020 pour sous-occupation illicite, et le second concernait l'expulsion de l'intimée ensuite d'un congé extraordinaire – non contesté – signifié le 29 juin 2021 pour encombrement et insalubrité.

S'il est vrai que les congés précités ont été donnés pour des motifs différents et qu'ils ne visent pas la même période, il n'en demeure pas moins qu'ils sont étroitement imbriqués et que l'issue de la première procédure peut être déterminante pour la seconde.

Il suit de ce qui précède que la suspension contestée procède d'une saine application de l'art. 126 CPC et que le Tribunal n'a pas mésusé de son large pouvoir d'appréciation en estimant qu'au regard des éléments objectifs du dossier la présente cause devait être suspendue jusqu'à droit jugé définitif dans la procédure C/2_____/2020.

Infondé, le recours sera, partant, rejeté.

- 3.** 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).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 17 janvier 2022 par SI A_____ 31 SA contre l'ordonnance OTBL/1/2022 rendue le 6 janvier 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17085/2021-2.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Ivo BUETTI et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, 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.

La décision de suspension de la procédure, au sens de l'art. 126 al. 1 CPC, étant une décision de mesures provisionnelles au sens de l'art. 98 LTF, les griefs sont limités à la violation des droits constitutionnels (art. 98 LTF ; ATF 137 III 261 consid. 1.3 ; plus récemment : arrêt du Tribunal fédéral 4A_66/2022 du 25 mars 2022 consid. 2).

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.