

BGer 4A_184/2025 vom 4. August 2025

Bundesgericht, 2025-08-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_184_2025

FR: TF 4A_184/2025 du 4 août 2025

IT: TF 4A_184/2025 del 4 agosto 2025

Erwägungen

E. 1

C._____ et sa mère E._____ ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement dans un immeuble sis... en ville de Genève. D._____ a allégué avoir convenu en avril 2019 d'une sous-location orale sur cet objet avec les deux prénommées. Ces dernières l'ont contesté.

E. 2

Le 28 janvier 2022, les deux précitées ont résilié le contrat oral prétendument conclu avec D._____ pour le 28 février 2022.

E. 3

Le 2 mars 2022, D._____ a contesté ce congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève (ci-après: la commission de conciliation ou l'autorité de conciliation). Le numéro C/1.../2022 a été attribué à cette cause.

E. 4

Le 5 mai 2022, D._____ a également saisi l'autorité de conciliation d'une requête en fixation judiciaire du loyer. Elle l'a aussi dirigée contre C._____ et E._____. Le numéro C/2.../2022 a été donné à cette procédure.

E. 5

E._____ est décédée le 28 mai 2022. Elle a laissé pour héritiers A._____, B._____ et C._____.

E. 6

Après avoir supprimé sans explication le nom de E._____ de ces procédures, l'autorité de conciliation a cité uniquement D._____ et C._____ à comparaître à une audience concernant les deux causes (C/1.../2022 et C/2.../2022). Le 5 septembre 2022, elle a délivré deux autorisations de procéder ne mentionnant que C._____ comme bailleresse.

E. 7

Face à l'échec des conciliations, D._____ a porté ces affaires devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Elle a dirigé ses deux demandes contre A._____, B._____ et C._____.

E. 8

Par jugement du 16 mars 2023, le tribunal a rayé du rôle la cause C/1.../2022, soit la contestation du congé.

E. 9

Le 14 juillet 2023, cette même autorité, soit le Tribunal des baux et loyers genevois, a constaté la nullité de l'autorisation de procéder délivrée le 5 septembre 2022; elle a déclaré irrecevable la demande formée le 5 octobre 2022, et a renvoyé la cause à la commission de conciliation. En bref, ce tribunal a estimé que l'autorité de conciliation aurait dû convoquer à son audience tous les héritiers de E._____, et délivrer une autorisation de procéder incluant leurs trois noms.

E. 10

Saisie d'un appel formé par A._____, B._____ et C._____, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice genevoise a confirmé cette décision le 24 avril 2024. Le 17 juin 2024, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours interjeté contre cet arrêt (cause 4A_322/2024).

E. 11

Dans l'intervalle, soit le 7 juin 2024, D._____ a déposé une nouvelle requête devant l'autorité genevoise de conciliation. Elle y demandait que le loyer soit judiciairement fixé. Elle sollicitait aussi la suspension de cette procédure jusqu'à droit connu dans la cause pendante devant le Tribunal fédéral. Le 26 novembre 2024, la commission de conciliation a fait droit à cette dernière conclusion: elle a ordonné de suspendre la procédure dans l'attente du droit jugé dans la cause C/2.../2022. Elle a considéré que les trois héritiers de E._____ contestaient avoir été valablement actionnés. Cette procédure et la cause C/2.../2022 portaient sur le même complexe de faits. Il se justifiait de connaître l'issue de cette dernière pour savoir quelles parties étaient définitivement admises au litige. Par acte expédié le 9 décembre 2024, les trois hoirs A._____, B._____ et C._____ ont formé un recours cantonal contre cette ordonnance de suspension. Ils ont demandé son annulation. La Cour de justice devait déclarer irrecevable la nouvelle demande de fixation judiciaire du loyer.

E. 12

Par arrêt du 5 mars 2025, la Cour de justice, plus précisément sa Chambre des baux et loyers, a rejeté ce recours. Elle a aussi débouté les parties de toutes autres conclusions. En substance, elle a considéré que le recours avait été formé en temps utile et dans la forme prescrite par la loi; il était donc recevable. Toutefois, le grief de violation de l' art. 126 al. 1 CPC était infondé. Tout au plus convenait-il d'opérer une substitution de motifs: la suspension restait justifiée, mais pour une autre raison que celle invoquée. Aussi le recours devait-il être rejeté.

E. 13

Contre cette dernière décision, A._____, B._____ et C._____ (les recourants) interjetent un recours en matière civile doublé d'un recours constitutionnel subsidiaire. Ils demandent au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt rendu par la Cour de justice le 5 mars 2025, de déclarer irrecevable la nouvelle demande du 7 juin 2024, de constater que la suspension de la cause est contraire au droit, et de radier du rôle la demande du 7 juin 2024. L'intimée D._____ devrait aussi être déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

E. 14

L'intimée n'a pas été invitée à répondre à ce recours. Elle avait été informée du fait que l'"ASLOCA n'est pas autorisée à [la] représenter devant le Tribunal fédéral. Le mandataire doit être titulaire d'un brevet d'avocat" (Act. 9 Ex. 2/4). Une copie de l'avance de frais -

payée en temps utile -, postée en recommandé à l'adresse de D. _____ à Genève est revenue au Tribunal fédéral avec la mention "[n]on réclamé".

E. 15

Dans leur recours en matière civile, les recourants dénoncent la "violation du droit fédéral", plus spécifiquement des art. 59, 62, 64 et 126 CPC. S'il devait être jugé que la décision - soi-disant infondée - de suspendre la procédure ne leur cause pas déjà un "préjudice irréparable" au sens de l' art. 93 al. 1 let. a LTF , la requête/demande du 7 juin 2024 serait de toute façon irrecevable, "vu la litispendance préexistante, et l'utilisation abusive d'une nouvelle requête". Or, l'autorité de conciliation aurait "implicitement" et à tort déclaré recevable cette nouvelle démarche, et ordonné de suspendre la procédure "jusqu'à droit connu" dans la cause C/2../2022 "déjà pendante devant le Tribunal des baux et loyers". Les "juges précédents" de la Cour de justice auraient "définitivement" tranché la question - contestée - de la recevabilité de cette nouvelle demande. Les recourants subiraient aussi ainsi un "préjudice irréparable", faute de pouvoir contester ultérieurement la recevabilité de la nouvelle demande. Il en irait de même avec la décision erronée de suspendre la procédure. Les juges cantonaux auraient de surcroît tardé de façon "injustifié[e]" à traiter la cause C/3../2024 afférente à la nouvelle demande du 7 juin 2024. Enfin, l'admission du recours permettrait d'aboutir à une décision finale, et devrait éviter une procédure probatoire "longue et coûteuse".

E. 16

Las pour les recourants, ils se méprennent tant sur la notion de "préjudice irréparable" que sur celle de "procédure probatoire longue et coûteuse" (cf. art. 93 al. 1 LTF). Les conditions posées par l' art. 93 LTF ne sont clairement pas réalisées in casu , ce que les recourants échouent à démontrer, si tant est qu'ils s'y emploient à satisfaction. La même réflexion prévaut pour les violations dénoncées.

E. 17

La cour de céans ne voit pas pourquoi il y aurait place pour un recours constitutionnel, par essence subsidiaire (cf. art. 113 LTF). Celui-ci est ouvert à l'encontre des décisions des autorités cantonales de dernière instance qui ne peuvent faire l'objet d'aucun recours selon les art. 72 à 89 LTF (art. 113 LTF), et non contre les décisions incidentes notifiées séparément qui, faute de remplir les conditions de l' art. 93 al. 1 let. a ou let. b LTF , ne peuvent faire l'objet d'aucun recours (cf. art. 117 LTF). Même si l'un ou l'autre de ces recours était recevable, les griefs d'interdiction de l'arbitraire, de violations du principe de la bonne foi et du droit d'être entendu (droit à une motivation suffisante), censés valoir pour les deux formes de recours, devraient être rejetés. Il en va de même, plus généralement, pour toutes les prétendues violations invoquées notamment en page 9 du recours. Les recourants, ne leur en déplaise, n'ont pas plus raison parce qu'ils citent de la jurisprudence qui ne vaut pas pour ce cas d'espèce (par exemples arrêt 4A_248/2024 du 5 mars 2025 consid. 6.3.1 ss, ou arrêt 4A_141/2013 du 22 août 2013 consid. 2.2 ss). En particulier, la cour de céans ne discerne aucun arbitraire ou abus de droit dans la décision entreprise, malgré les explications plus ou moins satisfaisantes des intéressés. Il en va de même concernant la critique plus spécifique d'utilisation contraire à la bonne foi de l'institution juridique de la suspension, prétendument non prévue pour cette fin, et qui aboutirait ici à "sauvegarder les intérêts" de l'intimée "au détriment de ceux des recourants". La cour de céans ne distingue pas non plus de "favoritisme" ou de "prévention" dont aurait fait montre

l'autorité précédente, pour autant que ces reproches aient été formulés de façon conforme aux requisit . Et il ne suffit pas de dire que la "suspension querellée" est incompatible avec le principe de célérité pour obtenir gain de cause.

E. 18

Vu les considérants qui précèdent, le présent recours doit être déclaré irrecevable. Les frais de la présente procédure seront supportés conjointement et solidairement par les recourants, qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Aucune indemnité de dépens ne sera due à l'intimée, laquelle n'est pas représentée et n'a pas eu à se déterminer (art. 68 al. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.