

GE_GERICHTE ACJC/1018/2009 vom 12. November 2008

GE Cour de justice, 2008-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1018_2009

FR: GE_GERICHTE ACJC/1018/2009 du 12 novembre 2008

IT: GE_GERICHTE ACJC/1018/2009 del 12 novembre 2008

Erwägungen

E. 1.1

L'appel a été formé dans le délai et la forme prescrits (art. 443 et 444 LPC). Il a par ailleurs pour objet un jugement de suspension, statuant sur un incident de procédure proprement dit, qui est dès lors susceptible d'appel immédiat (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, no 8 ad art. 291 LPC).

L'appel est partant recevable.

E. 1.2

Devant la Cour, l'appelante critique uniquement la décision des premiers juges de prononcer une suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure administrative. Il convient donc de qualifier cet aspect de la décision du Tribunal pour déterminer le pouvoir d'examen de la Cour de céans.

E. 1.3

Est un jugement sur incident proprement dit le jugement qui tranche une difficulté procédurale survenue à propos de l'instruction de la cause, mais qui n'a pas trait à une mesure d'instruction (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., nos 8, 10 et 11 ad art. 291 LPC). La décision de suspendre, respectivement de refuser de suspendre une procédure en application de l'art. 107 LPC doit ainsi être qualifiée de jugement sur incident. A cet égard, ce n'est pas l'intitulé mais le contenu de la décision qui en détermine sa nature (CJ, SJ 1973 p. 385 consid. 3). Conformément à l'art. 26 LOJ, entré en vigueur le 1er janvier 2001, tous les incidents se jugent en dernier ressort, sauf ceux relatifs au renvoi des affaires devant les différentes chambres du Tribunal (décisions non susceptibles de recours), et ceux relatifs à la compétence (décisions toujours rendues en premier ressort). Dès lors, en l'espèce, seul l'appel extraordinaire en violation de la loi est ouvert au sens de l'art. 292 LPC.

- 5/8 -

C/18772/2007

E. 1.4

Pour examiner les griefs allégués, la Cour se place dans la situation où se trouvait le premier juge lorsqu'il a rendu sa décision, ce qui implique la prohibition de nouveaux allégués et de nouveaux moyens de preuve, pour autant que l'ordre public ne soit pas en cause ou qu'il ne s'agisse pas de faits dont les tribunaux doivent connaître d'office (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 6 ad art. 292 LPC). Dans le cadre des moyens que lui présentent les parties, la Cour apprécie en revanche librement le

droit (SCHMIDT, Le pouvoir d'examen en droit de la Cour en cas d'appel pour violation de la loi, SJ 1995 p. 521 ss). La jurisprudence genevoise en matière d'appel extraordinaire donne cependant plusieurs exemples où elle a refusé de voir une violation de la loi: tel est le cas de la décision qui relevait de l'opportunité ou du pouvoir d'appréciation; le juge ne viole pas non plus la loi en tranchant - dans un sens plutôt que dans l'autre - une question controversée en doctrine et en jurisprudence (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 8 ad art. 292 LPC).

E. 2

De manière générale, le juge est autorisé à suspendre l'instruction d'une action civile lorsqu'il s'agit d'attendre la fin d'une procédure qui a une portée préjudicielle pour la décision à rendre dans le procès pendant ou qui pourrait l'influencer de manière décisive (art. 107 LPC).

Les causes de suspension les plus fréquentes sont celles qui se fondent sur l'existence d'une autre cause pendante, revêtant un caractère préjudiciel ou dont le sort est de nature à influencer de manière déterminante celui du procès à suspendre. Selon la jurisprudence, la suspension n'est justifiée que si les deux causes sont intimement liées et que le sort de l'autre procès est sur le point d'être réglé définitivement (SJ 1983 p. 57; SJ 1985 p. 272). Sur cette dernière exigence, la Cour a assoupli sa jurisprudence et elle ne fait plus de l'imminence du jugement à intervenir une condition de la suspension (SJ 1988 p. 606) (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 2 ad art. 107 LPC).

Pour éviter que la suspension de la procédure ne provoque des effets dilatoires incompatibles avec la diligence attendue dans l'administration de la justice, le juge doit se montrer strict dans l'examen des motifs suffisants propres à justifier la suspension (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 1 ad art. 107 LPC) et ne l'ordonner qu'à titre exceptionnel (GAILLARD, La règle « le pénal tient le civil en l'état en procédure genevoise, SJ 1985 p. 147). Il n'en dispose pas moins d'une très large liberté d'appréciation, dans le cadre de laquelle il lui incombe de procéder à une pesée des intérêts entre, d'une part, la nécessité de statuer dans un délai raisonnable et, d'autre part, le risque de contrariété découlant de l'existence d'un procès connexe (SJ 2004 I 146). En cas de doute, le principe de célérité l'emporte sur les intérêts opposés (ATF 119 II 386, SJ 1995 p. 740 et les références citées).

- 6/8 -

C/18772/2007

E. 2.1

La sous-location se caractérise comme une superposition de deux contrats portant sur le même objet. Le principe de la relativité des conventions implique certes une indépendance juridique des deux rapports contractuels, mais on ne peut perdre de vue que les deux contrats sont étroitement liés, en particulier que le bail principal limite le pouvoir du sous-bailleur. En conséquence, lorsque le juge est amené à déterminer le loyer adéquat applicable à un contrat de sous-location, les conditions dans lesquelles le contrat principal a été conclu, de même que l'évolution du loyer de ce dernier, font partie des circonstances à prendre en considération au sens de la jurisprudence pertinente en matière de fixation du loyer initial (SJ 1998 p. 305).

E. 2.2

En l'occurrence, l'appelante et l'intimée sont liées par un contrat de sous-location alors que l'appelante et A_____ SA sont liées par un contrat de bail principal portant sur l'appartement litigieux.

L'intimée a informé le DCTI de l'exécution de travaux dans l'appartement litigieux manifestement assujettis, selon elle, à autorisation administrative laquelle pourrait emporter fixation d'un loyer maximal après travaux par l'autorité compétente.

Certes, la fixation éventuelle d'un loyer maximal par l'autorité administrative compétente concernerait le loyer principal, soit celui pratiqué par A_____ SA et B_____ à l'égard de l'appelante.

Toutefois, la fixation d'un tel loyer serait à l'évidence un élément que le juge appelé à déterminer le loyer adéquat applicable au contrat de sous-location liant l'appelante à l'intimée devrait prendre en considération au vu de la jurisprudence rappelée plus haut.

Si la présente procédure devait suivre son cours indépendamment de la procédure administrative opposant A_____ SA et le DCTI, le risque de contrariété entre la décision administrative portant sur l'éventuelle fixation du loyer principal et le jugement rendu à l'issue de la présente procédure portant sur la fixation du sous-loyer concernant le même objet ne serait pas négligeable, compte tenu des loyers fixés par la LDTR (art. 9 al. 3 LDTR; arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population publié dans la FAO du 30 juin 2006).

Ce risque l'emporte dans la pesée des intérêts en présence sur le retard que pourrait connaître la présente procédure en raison de sa suspension. Ce retard ne doit au demeurant pas être exagéré, la procédure administrative opposant A_____ SA et le DCTI pouvant également connaître une issue rapide.

- 7/8 -

C/18772/2007

Les premiers juges n'ont dès lors pas erré en estimant opportun de suspendre la présente procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure administrative opposant A_____ SA et le DCTI.

E. 3

Vu l'issue de la procédure, un émolument d'appel de 300 fr. sera mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 447 al. 2 LPC).

E. 4

La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., dès lors qu'en présence d'un contrat de sous-location de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse est calculée en fonction de la baisse requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (4C.169/2002 du 16 octobre 2002) (art. 51 al. 1 litt. b LTF). * * * * *

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