

GE_GERICHTE ACJC/1398/2022 vom 25. Oktober 2022

GE Cour de justice, 2022-10-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1398_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/1398/2022 du 25 octobre 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/1398/2022 del 25 ottobre 2022

Erwägungen

E. 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).

- 4/6 -

C/17085/2021

E. 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).

E. 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.

E. 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).

E. 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).

- 5/6 -

C/17085/2021 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).

E. 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 intenter 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).

E. 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.

E. 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). * * * * *

- 6/6 -

C/17085/2021 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 Maité 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.

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