

GE_GERICHTE ACJC/1746/2019 vom 2. Dezember 2019

GE Cour de justice, 2019-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1746_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/1746/2019 du 2 décembre 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/1746/2019 del 2 dicembre 2019

Erwägungen

E. 1.1

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC) et contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi (art. 319 let. b ch. 1 CPC) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2).

Les ordonnances d'instruction sont susceptibles d'un recours immédiat dans les dix jours à compter de leur notification (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

La décision ordonnant la suspension de la procédure en application de l'art. 126 CPC constitue également une ordonnance d'instruction (arrêt du Tribunal fédéral 5A_878/2014 du 17 juin 2015 consid. 3.3). La décision de suspension se caractérise par le fait qu'elle met la procédure à l'arrêt («Stillstand»; STAEHELIN, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 3ème éd. 2016, n. 3 ad art. 126 CPC). Conformément à l'art. 126 al. 2 CPC, cette décision peut faire l'objet d'un recours indépendamment d'un risque de préjudice difficilement réparable.

Le recours dirigé contre une ordonnance d'instruction doit être formé par écrit, motivé et déposé auprès de l'instance de recours dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision (art. 321 al. 1 et 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_878/2014 du 17 juin 2015 consid. 3.3).

E. 1.2

Interjeté en temps utile et dans la forme prescrite par la loi, le recours est en l'espèce recevable.

E. 1.3

Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables.

Les pièces nouvelles produites par les recourantes (70 à 74) ainsi que les allégations de fait s'y rapportant sont donc irrecevables.

- 15/22 -

C/24047/2017

E. 1.4

Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

E. 2

Les recourantes reprochent au Tribunal, d'une part, d'avoir violé leur droit d'être entendues en raison de l'absence de toute motivation de l'ordonnance rendue le 31 août 2018 et, d'autre part, d'avoir violé l'art. 126 CPC qui règlemente les conditions autorisant la suspension d'une procédure.

E. 2.1.1

Le droit d'être entendu, ancré à l'art. 29 al. 2 Cst. en tant que garantie constitutionnelle minimale, se trouve réglé au niveau légal par l'art. 53 CPC, pour le domaine d'application du CPC. La jurisprudence développée par le Tribunal fédéral en relation avec l'art. 29 al. 2 Cst. doit aussi être prise en compte pour l'interprétation de cette disposition (arrêts du Tribunal fédéral 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 5.1; 5A_805/2012 du 11 février 2013 consid. 3.2.3; 5A_109/2012 du 3 mai 2012 consid. 2.1; 5A_31/2012 du 5 mars 2012 consid. 4.3 et les références).

Le droit d'être entendu est un grief de nature formelle dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa), qu'il convient d'examiner avant tout autre (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; 124 I 49 consid. 1).

Une violation du droit d'être entendu qui n'est pas particulièrement grave peut être exceptionnellement réparée devant l'autorité de recours lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une telle autorité disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente sur les questions qui demeurent litigieuses (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2; 133 I 201 consid. 2.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_126/2018 du 14 septembre 2018 consid. 5 et 6; 5A_897/2015 du 1er février 2016 consid. 3.2.2), et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 a contrario).

E. 2.1.2

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2).

E. 2.2

En vertu de l'art. 126 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

- 16/22 -

C/24047/2017

Cette suspension doit correspondre à un vrai besoin. Il peut s'agir par exemple, comme l'art. 126 al. 1 CPC le spécifie, d'attendre la décision qui sera rendue dans un autre procès et qui peut avoir une influence déterminante sur la procédure pendante (HALDY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 5 ad art. 126 CPC).

Dès lors qu'elle contrevient à l'exigence de célérité de la procédure, imposée par les art. 29 al. 1 Cst et 124 al. 1 CPC, la suspension ne peut être ordonnée qu'exceptionnellement, en présence d'un motif objectif sérieux, en particulier lorsqu'il s'agit d'attendre le jugement principal d'une autorité compétente permettant de trancher une question de nature préjudicielle (ACJC/617/2018 du 15 mai 2018 consid. 2.1.1; ATF 119 II 386 consid. 1b).

Le juge doit procéder à une pesée des intérêts des parties, l'exigence de célérité devant l'emporter en cas de doute (ACJC/617/2018 du 15 mai 2018 consid. 2.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 9C_293/2014 du 16 octobre 2014 consid. 2.2.2; ATF 135 III 127 consid. 3.4).

E. 2.3

Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de trente jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. En cas de non paiement dans le délai, il peut, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner d'office si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire était assorti d'une menace de résiliation de bail en cas de non paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues par la loi (ACJC/1303/2008 du 3 novembre 2008 et réf. citées).

En vertu de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire.

La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). Le locataire (ou le bailleur) doit informer l'autre partie de manière non équivoque, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2ème éd. 2019, p. 381).

La compensation peut intervenir en tout temps, même en cours de procès. Toutefois, lorsqu'il est en demeure dans le paiement de son loyer (art. 257d CO), le locataire doit invoquer en compensation une créance certaine dans le délai

- 17/22 -

C/24047/2017 comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO. A défaut, il ne pourra pas faire obstacle à la résiliation anticipée du bail (LCHAT, *op. cit.*, p. 381).

Le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer au sens de l'art. 257d CO a la possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée; la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248; arrêt du Tribunal fédéral 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in *CdB* 2007 22; cf. toutefois arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid.4.2.3, in *RtiD* 2009 II 681, qui exclut une telle possibilité dans une situation où la loi permet de consigner le loyer). Si le bailleur donne néanmoins le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra à titre préjudiciel se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-créance, et

partant instruire sur ce point. Cela étant, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la cause. La loi prévoit que si le paiement du loyer n'intervient pas durant le délai de grâce, le congé peut être donné avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO); une prolongation de bail est exclue (art. 272a al. 1 let. a CO). Cette réglementation légale signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard. L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais : cette volonté découle des règles de droit matériel évoquées ci-dessus, sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la contestation de l'efficacité du congé relève de la procédure ordinaire ou simplifiée (cf. ATF 139 III 457 consid. 5.3 in fine, qui laisse la question indécise). Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai; si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation de congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente. Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages- intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échû; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO (AUBERT, in *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2ème éd. 2017, n. 6 ad art. 259g CO; LACHAT, *op. cit.*, p. 341). Il est donc dans son tort s'il retient le loyer, ce qui a même conduit une fois la Cour de céans à exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in *RtiD* 2009 II 681). Si le locataire passe outre,

- 18/22 -

C/24047/2017 il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignant et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls. LACHAT relève dans ce sens que le locataire peut se libérer en compensant avec une «créance certaine» (LACHAT, *op. cit.*, ch. 15.3.7 p. 381 et ch. 30.2.3.5 p. 880) (arrêts du Tribunal fédéral 4A_140/2014 et 4A_250/2014 consid. 5.2 in *SJ* 2015 I 1; ACJC/931/2017 du 2 août 2017 consid. 2.3).

E. 2.4.1

En l'espèce, l'ordonnance du 31 août 2018 prononce la suspension de la cause jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2016 sans autre motivation.

S'agissant de la motivation de la décision, le Tribunal s'est contenté d'indiquer que la cause devait être suspendue jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2016. L'on comprend toutefois que les premiers juges ont considéré cette suspension justifiée par l'existence d'une procédure pendante entre les parties et que la décision à rendre dans cette dernière pouvait avoir une influence déterminante sur la présente procédure.

Un éventuel manque de motivation peut, en toute hypothèse, être réparé par la Cour, qui, dans le cadre de son pouvoir d'examen attaché au présent recours, dispose d'un plein

pouvoir de cognition en droit. Les recourantes ont eu la possibilité de s'exprimer librement sur la question de la suspension dans leur recours et leur réplique.

Le grief de violation du droit d'être entendu n'est donc pas fondé.

E. 2.4.2

Reste donc à examiner si la décision du Tribunal de suspendre la cause jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2016 est conforme à l'art. 126 CPC.

Les recourantes reprochent aux premiers juges d'avoir violé l'art. 126 al. 1 CPC; le congé notifié aux intimées le 22 septembre 2017 pour défaut de paiement au sens de l'art. 257d CO contraignait le Tribunal à instruire rapidement la procédure, qui ne pouvait être suspendue jusqu'à droit jugé dans la procédure parallèle opposant les parties (cause n° C/1_____/2016); faute de décision imminente devant être rendue dans cette cause, la suspension ne pouvait être ordonnée, conformément à la récente jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière selon laquelle la contre- créance évoquée en compensation par le locataire pour faire obstacle à un congé pour défaut de paiement doit être prouvée sans délai.

De leur côté, les intimés soutiennent que la cause n° C/1_____/2016 opposant les parties permettra de déterminer si le loyer réclamé pour l'arcade louée était bien exigible, exigibilité que les intimés contestent en se fondant sur la violation du protocole d'accord du 14 août 2014 et sur une importante réduction de la surface locative à la suite de la réintégration des locaux; en outre, cette procédure

- 19/22 -

C/24047/2017 déterminera également le fondement de la contre-créance qu'ils ont opposée en compensation dans le délai comminatoire de 30 jours, point qui devra être instruit et tranché de manière préjudicielle pour examiner la validité du congé notifié pour défaut de paiement; la décision à rendre dans cette cause est imminente, si bien que la suspension de la cause se justifie afin d'éviter des jugements contradictoires et une instruction double sur les mêmes questions.

Il résulte du protocole d'accord du 14 août 2014 que les parties ont choisi de régler les modalités d'usage des locaux pendant le chantier et les conditions financières de l'occupation de l'arcade et du logement de remplacement mis provisoirement à disposition des intimés.

Le chiffre 17 de ce protocole prévoit une réduction de 50% du loyer et des charges pour une période de 12 mois fermes à compter du 1er septembre 2014, période prolongeable jusqu'à ce que les intimés aient eu l'occasion d'exploiter les locaux entièrement après leur réintégration et ce pendant une durée minimum de 6 mois. Les parties ont en outre expressément convenu que cette période d'exploitation de six mois devait débiter dès que les travaux à la charge de la direction des travaux (DT) à l'intérieur de la surface louée seraient terminés, à l'exclusion de la rénovation des fenêtres.

Il résulte des déclarations des parties et des témoins entendus dans la cause C/1_____/2016 qu'il n'est, à ce stade de l'avancement de la procédure, pas possible de déterminer si les locaux de l'arcade étaient entièrement exploitables lors de la réintégration de cette dernière le 19 décembre 2016 et si les travaux devant être exécutés par la direction des travaux des recourantes à l'intérieur de la surface louée étaient terminés. L'établissement

de ces divers points de fait nécessitent qu'une instruction complète puisse être menée, notamment pour établir si, comme le soutiennent les recourantes, les intimés sont à l'origine, par une attitude chicanière et non coopérative, de l'impossibilité de terminer les travaux d'aménagement de l'arcade en conformité du protocole d'accord du 14 août 2014, ou si, au contraire et comme soutenu par les intimés, le manque de collaboration provient des recourantes et de la direction des travaux qui ont refusé notamment d'établir des plans d'exécution comprenant les souhaits et besoins des locataires en matière d'aménagement des locaux et ont remis des locaux non-conformes au protocole d'accord.

Il découle également des divers éléments versés à la procédure que la surface de l'arcade a été réduite de plusieurs m², ce en raison de la création d'une cage d'escalier dans les parties communes de l'immeuble, mais également de l'installation de WC à l'intérieur de l'arcade alors même que le protocole du 14 août 2014 avait prévu qu'ils soient créés en sous-sol, avec un accès direct et sécurisé par le rez-de-chaussée. En l'état, l'instruction du dossier ne permet pas de déterminer si cette perte d'espace a été compensée par la mise à disposition

- 20/22 -

C/24047/2017 d'espaces supplémentaires en sous-sol, comme semblent l'avoir indiqué les représentants des recourantes lors de leurs auditions. Sur ce point également, une instruction complète doit être menée.

L'établissement de ces faits permettra de déterminer si les travaux à l'intérieur de l'arcade étaient bien terminés lors de la réintégration de l'arcade le 19 décembre 2016 et si cette dernière était entièrement exploitable pendant une durée minimum de 6 mois. En cas de réponse négative, les recourantes ne pouvaient réclamer, par l'avis comminatoire notifié le 11 août 2017, le loyer réduit de 50% dès le 1er janvier 2017, ni le loyer complet à compter du 1er août 2017, faute de réalisation de la condition d'exigibilité fixée dans le protocole d'accord d'entente entre les parties.

Or, la cause C/1_____/2016 pendante entre les parties depuis l'introduction au Tribunal le 5 septembre 2016, vise les conclusions des locataires tendant à obtenir diverses réductions et exemptions de loyer, le paiement de dommages-intérêts de 390'997 fr. et que les bailleressexes exécutent l'accord du 14 août 2014. L'instruction de cette cause ne se limite pas aux prétentions en réduction de loyer pour défaut de la chose louée et en dommages-intérêts des locataires et donc au bien-fondé de la contre-créance invoquée par les intimés en compensation des loyers et charges réclamés par l'avis comminatoire du 11 août 2017. Elle concerne également l'exigibilité des loyers et charges depuis la réintégration de l'arcade par les intimés et les prétentions en exécution du protocole d'accord du 14 août 2014.

En cela, la présente espèce se distingue notablement de celle de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 où l'exigibilité des loyers et charges réclamés dans l'avis comminatoire n'était pas remise en question.

Le Tribunal a ainsi fait une juste application de l'art. 126 CPC en ordonnant la suspension de la présente cause jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2016 dès lors que le sort de ce procès pendant est susceptible de déterminer l'exigibilité ou non des loyers et charges réclamés par les recourantes par l'avis comminatoire du 11 août 2017. En d'autres termes, l'issue de cette procédure permettra de déterminer si les intimés sont débiteurs des montants réclamés dans l'avis comminatoire et dont le non-paiement a fondé le congé du 22 septembre 2017, contesté dans la présente procédure.

Des motifs d'opportunité et d'économie de procédure commandent également d'attendre la décision qui sera rendue dans la cause C/1_____/2016; en effet, les prétentions des intimés opposées en compensation sont connues de longue date des recourantes et ont fait l'objet d'une demande introduite auprès du Tribunal le

E. 2.5

Le recours sera rejeté et l'ordonnance querellée confirmée. 3. A teneur l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. * * *

- 22/22 -

C/24047/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours formé le 18 septembre 2018 par A_____ SA, B_____ SA et D_____ SA contre l'ordonnance OTBL/94/2018 rendue le 31 août 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24047/2017-6-OSB. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.

E. 5

septembre 2016, soit près d'une année avant la notification de l'avis comminatoire. Les intimés ont donc offert à temps des moyens de preuve suffisants pour prouver leur contre-créance; la compensation n'a pas été évoquée

- 21/22 -

C/24047/2017 dans une volonté dilatoire visant à retarder l'examen de la validité du congé du 22 septembre 2017. En cela également, la présente espèce diffère de celle faisant l'objet de l'arrêt du Tribunal fédéral précité où la contre-créance invoquée en compensation ne faisait pas encore, au moment où elle avait été invoquée, l'objet d'une action qui n'avait été introduite que quatre mois plus tard.

Compte tenu de ces circonstances particulières et de la complexité d'un litige qui oppose les parties depuis plus de cinq ans, une exception au principe de célérité attachée à la procédure simplifiée se justifie dans la présente espèce dans l'attente d'une décision qui aura une influence déterminante sur la présente procédure.

C'est donc à bon droit que le Tribunal a ordonné la suspension de la présente cause jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2016.

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