



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1024/2016

ACJC/1288/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 29 SEPTEMBRE 2016

Entre

- 1) **Monsieur A** _____, domicilié _____, Genève,
- 2) **B** _____ **SA**, sise _____, Genève,

recourants contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 7 septembre 2016, comparant tous deux par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

SOCIETE IMMOBILIERE C _____ **SA**, _____, Genève, intimée, comparant par Me Cyril AELLEN, avocat, ARC Avocats, rue du Rhône 61, case postale 3558, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29 septembre 2016.

Vu, **EN FAIT**, la procédure C/1024/2016, pendante devant le Tribunal des baux et loyers, en contestation de congé extraordinaire;

Vu l'ordonnance du 7 septembre 2016 rendue par le Tribunal des baux et loyers, remise aux parties à l'issue de l'audience de débats, rejetant la demande de suspension de la procédure dans l'attente de droit jugé dans la cause C/1_____/2013, fixant un délai aux locataires au 16 septembre 2016 pour déposer au Tribunal leur liste de témoins, rejetant la demande des locataires de traiter préalablement la question de la validité du congé et leur fixant un délai au 5 octobre 2016 pour déposer des pièces et compléter leurs allégués;

Vu le recours formé en temps opportun par les locataires contre cette décision, sollicitant son annulation;

Qu'ils ont conclu, principalement, à ce que la Cour suspende la présente procédure jusqu'à droit jugé définitif dans la cause C/1_____/2013, subsidiairement à ce qu'elle dise que l'instruction de la présente affaire est limitée à l'examen de la validité du congé notifiée le 18 décembre 2015 pour le 30 juin 2016, et, plus subsidiairement, que la Cour renvoie la cause en première instance pour nouvelle décision;

Que les locataires ont préalablement requis la suspension du caractère exécutoire de la décision déferée, faisant en substance valoir subir un préjudice difficilement réparable, plusieurs délais procéduraires ayant été fixés par les premiers juges, dont les effets, s'ils n'étaient pas suspendus, ne pourraient plus être supprimés;

Qu'ils indiquent par ailleurs qu'à défaut de restitution de l'effet suspensif, le recours serait privé de substance;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a, le 26 septembre 2016, conclu au rejet de la demande d'effet suspensif; qu'elle a fait valoir que les locataires ne subissent aucun préjudice en l'absence de suspension de la procédure;

Que le délai fixé en vue de compléter les allégués des locataires avait pour but de combler les lacunes de la requête en contestation du congé et que la production des comptes par la société locataire était nécessaire pour statuer notamment sur la demande de prolongation de bail;

Considérant, **EN DROIT**, que la décision querellée est une ordonnance d'instruction (art. 124 CPC), susceptible du seul recours, recours dont la recevabilité est subordonnée à l'existence d'un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 2 CPC), la cognition de la Cour étant limitée à l'appréciation manifestement inexacte des faits et à la violation de la loi (art. 321 al. 2 CPC);

Que la loi prévoit que l'ordonnance de suspension peut faire l'objet d'un recours (art. 126 al. 2 CPC);

Que seul le prononcé d'une suspension tombe dans le champ de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC; qu'un refus de suspension ne peut faire l'objet d'un recours que dans la mesure où il est susceptible de causer un préjudice difficilement réparable, en application de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET et al. [éd.], 2011, n. 18 let. g ad art. 319 CPC; FREI, in Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, HAUSHEER/WALTER [éd.], 2012, n. 22 ad art. 126 CPC; STAEHELIN in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, SUTTER-SOMM et al. [éd.], 2e éd. 2013, n. 8 ad art. 126 CPC);

Que la notion de "préjudice difficilement réparable" au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC est plus large que celle de "préjudice irréparable" au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (ATF 137 III 380 consid. 2 = SJ 2012 I 73; 138 III 378 consid. 6.3). Elle comprend tout préjudice, de nature patrimoniale ou immatérielle (Message relatif au CPC, FF 2006 p. 6961; BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, Bohnet et al. [éd.], 2011, n. 11 ad art. 261 CPC; HUBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM et al. [éd.], 2ème éd., 2013, n. 20 ad art. 261 CPC) et implique une urgence (Message relatif au CPC, FF 2006 p. 6961; BOHNET, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC);

Qu'est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1); qu'une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais ne constitue en principe pas un préjudice difficilement réparable (SPÜHLER, in Basler Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd. 2013, n. 7 ad art. 319 CPC; HOFFMANN-NOWOTNY, ZPO Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, 2013, n. 25 ad art. 319 CPC);

Que l'admissibilité d'un recours contre une ordonnance d'instruction doit demeurer exceptionnelle et le seul fait que le recourant ne puisse se plaindre d'une violation des dispositions en matière de preuve qu'à l'occasion d'un appel sur le fond ne constitue pas en soi un préjudice difficilement réparable (Message du Conseil fédéral relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 p. 6884; arrêt du Tribunal fédéral 4A_248/2014 du 27 juin 2014 consid. 1.2.3; ACJC/1527/2014 du 12 décembre 2014 consid. 2.1; GUYAN, Beweisverfügung nach Art. 154 ZPO in ZZZ 2011/2012, p. 175; Jeandin, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET et al. [éd.], 2011, n. 22 ad art. 319 CPC; REICH, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], BAKER & MCKENZIE [éd.], 2010, n. 8 ad art. 319 CPC); qu'autrement dit, en l'absence de circonstances particulières, la prolongation de la procédure due au fait que le recourant ne pourra attaquer l'ordonnance litigieuse qu'avec le jugement rendu sur le fond (cf. JEANDIN, op. cit., n. 25 ad art. 319 CPC) ne constitue pas, en tant que telle, un dommage difficilement réparable (ACJC/351/2014 du 14 mars 2014 consid. 2.3.1);

Qu'il appartient au recourant d'alléguer et d'établir la possibilité que la décision incidente lui cause un préjudice difficilement réparable, à moins que cela ne fasse

d'emblée aucun doute (par analogie : ATF 134 III 426 consid. 1.2 et 133 III 629 consid. 2.3.1; HALDY, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET et al. [éd.], 2011, n. 9 ad art. 126 CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision entreprise, l'autorité de recours (soit la Cour de justice) pouvant suspendre le caractère exécutoire en ordonnant au besoin des mesures conservatoires ou le dépôt de sûretés (art. 325 CPC);

Considérant que la Présidente soussignée a compétence pour statuer sur la requête d'effet suspensif, vu la nature incidente et provisionnelle d'une telle décision et la délégation prévue à cet effet par l'art. 18 al. 2 LaCC, concrétisée par une décision de la Chambre civile siégeant en audience plénière et publiée sur le site internet de la Cour;

Que, saisie d'une demande de suspension de l'effet exécutoire, l'autorité de recours doit faire preuve de retenue et ne modifier la décision de première instance que dans des cas exceptionnels; elle dispose cependant d'un large pouvoir d'appréciation permettant de tenir compte des circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 137 III 475 consid. 4. 1);

Que l'instance de recours jouit d'un large pouvoir d'appréciation (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 325 CPC);

Que selon les principes généraux applicables en matière d'effet suspensif, le juge procédera à une pesée des intérêts en présence et se demandera en particulier si sa décision est de nature à provoquer une situation irréversible;

Qu'elle prendra également en considération les chances de succès du recours (ATF 115 Ib 157 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Considérant qu'en l'espèce, la décision attaquée a trait tant au refus de suspension de la procédure, qu'au refus de limiter la procédure qu'à la production de pièces complémentaire et le dépôt d'une nouvelle écriture par les recourants, de sorte qu'il s'agit d'une ordonnance d'instruction, contre laquelle un recours est ouvert, pour autant qu'il existe un préjudice difficilement réparable;

Que dans le présent cas, l'existence d'un préjudice difficilement réparable est *prima facie* douteuse;

Qu'en tout état de cause les recourants pourraient attaquer l'ordonnance querellée avec la décision au fond (Message du Conseil fédéral CPC, FF 2006 6841, ad art. 316 p. 6984; BRUNNER, Kurzkomentar, Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, Basel 2010, n. 13 ad art. 319 CPC; BLICKENSTORFER, Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Zurich/St-Gallen 2011 n. 40 ad art. 319 CPC);

Que le simple accroissement de la procédure et des coûts liés à celle-ci ne constituent, en principe, pas un préjudice difficilement réparable;

Que les faibles chances de succès du recours justifient dès lors le rejet de la requête de suspension de l'effet exécutoire attaché à la décision attaquée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Statuant sur la suspension de l'effet exécutoire :

Rejette la requête de B_____ SA et A_____ tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché à l'ordonnance rendue le 7 septembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1024/2016.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (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.

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