



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10527/2020

ACJC/345/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 11 MARS 2025

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____, recourant contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 17 octobre 2024, en personne,

et

FONDATION DE PREVOYANCE B _____, sise _____, intimée, représentée par Me Zena GOOSSENS-BADRAN, avocate, avenue Léon-Gaud 5, case postale, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 mars 2025.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance du 17 octobre 2024, expédiée pour notification aux parties le 18 octobre 2024, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la requête de suspension formée par A_____, refusé d'ordonner des plaidoiries orales, et annoncé aux parties que la cause serait gardée à juger sous quinzaine.

Il a retenu qu'il avait, par décision du 15 décembre 2023, ordonné des plaidoiries écrites, qu'il n'existait pas de motif de revenir sur cette décision, étant précisé que deux audiences avaient été appointées aux fins de plaider oralement, auxquelles A_____ ne s'était pas présenté, en raison d'incapacités attestées par certificats médicaux, dont il ressortait, "de l'appréciation du Tribunal" que le précité était durablement incapable de comparaître. La suspension de la procédure ne se justifiait pas.

Cette décision ne porte pas d'indications de voies de recours.

- B.** Par acte du 1^{er} novembre 2024 à la Cour de justice, A_____ a formé recours (la page de garde porte la mention "appel") contre l'ordonnance précitée. Il a conclu à l'annulation de celle-ci, cela fait au renvoi de la cause au Tribunal pour qu'il puisse exercer son droit d'être entendu oralement, subsidiairement par écrit.

La FONDATION DE PREVOYANCE B_____ a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement au rejet de celui-ci.

Par avis du 9 décembre 2024, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

Le 23 décembre 2024, A_____ a fait parvenir un courrier à la Cour concluant à l'irrecevabilité de la réponse.

- C.** Il résulte de la procédure de première instance les faits pertinents suivants:

a. Le 22 janvier 2021, A_____, alors représenté par l'ASLOCA, a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête en contestation du loyer initial dirigée contre la FONDATION DE PREVOYANCE B_____.

Celle-ci a déposé une réponse.

b. Le 4 avril 2022, le Tribunal a tenu une audience, au cours de laquelle un témoin a été entendu. Le procès-verbal d'audience comporte la mention que les parties plaideraient oralement à la suite des enquêtes à fixer.

c. Par lettre du 5 avril 2022, l'ASLOCA a informé le Tribunal cesser d'occuper pour A_____.

d. Le 26 août 2022, les parties ont été citées à comparaître à une audience de plaidoiries finales fixée le 13 octobre 2022.

A_____ a requis le report de l'audience, ce qui a été expressément refusé par le Tribunal.

A l'audience du 13 octobre 2022, A_____ n'a pas comparu. La FONDATION DE PREVOYANCE B_____ a plaidé. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

e. Par ordonnance du 27 juin 2023, le Tribunal, sur requête de restitution du 14 octobre 2022 de A_____ (assortie d'un certificat médical émanant d'un médecin psychiatre-psychothérapeute selon lequel l'intéressé n'était pas en mesure de se rendre à l'audience), a admis cette requête et cité les parties à une nouvelle audience. Celle-ci a, par avis du 21 août 2023, été agendée au 19 octobre 2023.

Par pli déposé au Tribunal le 18 octobre 2023, A_____ a versé un certificat médical de son médecin psychiatre-psychothérapeute attestant de son incapacité à "se rendre à l'audition" du lendemain.

f. Par ordonnance du 15 décembre 2023, le Tribunal, retenant au vu des deux certificats médicaux précités, que A_____ était durablement incapable de se rendre à une audience de plaidoiries, a ordonné des plaidoiries écrites, à déposer au 15 janvier 2024.

Dans le délai imparti, la FONDATION DE PREVOYANCE B_____ a persisté dans ses dernières conclusions, soit la fixation du loyer initial à 28'470 fr. par an et le déboutement de A_____ des fins de ses conclusions pour le surplus.

Dans le même délai, A_____ a contesté être durablement incapable de se rendre à une audience de plaidoiries, ajoutant qu'il avait comparu à une audience de conciliation dans la procédure C/1_____/2023 qu'il avait initiée contre la FONDATION DE PREVOYANCE B_____ en exécution de travaux et consignation de loyer, et qu'il ne renonçait pas à des plaidoiries orales. Il a requis la suspension de la présente cause dans l'attente du sort de la procédure précitée.

Par acte du 27 mars 2024, la FONDATION DE PREVOYANCE B_____ a conclu au rejet de la requête de suspension de la présente procédure, et rappelé que celle-ci était en état d'être jugée.

EN DROIT

1. **1.1** Selon l'art. 319 let. b CPC, le recours est recevable contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi (ch. 1 CPC) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2).

En l'espèce, le Tribunal a refusé d'ordonner des plaidoiries orales et gardé la cause à juger (sous quinzaine). Ce faisant, le Tribunal a pris une décision d'ordre procédural, qui doit être qualifiée d'ordonnance d'instruction, laquelle peut faire l'objet d'un recours au sens de l'art. 319 let. b CPC.

1.2 Introduit dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 321 CPC), le recours est recevable de ces points de vue, étant précisé qu'il sera admis qu'il ne porte pas sur la question de la suspension de la procédure qui ne fait pas l'objet de critiques.

1.3 L'hypothèse visée par l'art. 319 let. b ch. 1 CPC n'étant pas réalisée, il reste à déterminer si l'ordonnance attaquée est susceptible de causer un préjudice difficilement réparable au recourant au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC.

A bien le comprendre, le recourant soutient que tel serait le cas, dans la mesure où son droit d'être entendu aurait été violé parce que le Tribunal aurait retenu qu'il était durablement empêché de se présenter à une audience.

1.3.1 Constitue un "préjudice difficilement réparable" au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, qui ne peut être que difficilement réparée dans le cours ultérieur de la procédure. L'instance supérieure devra se montrer exigeante, voire restrictive, avant d'admettre l'accomplissement de cette dernière condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu : il s'agit de se prémunir contre le risque d'un prolongement sans fin du procès (parmi d'autres : ACJC/1458/2022 du 3 novembre 2022 consid. 2.1; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 22 ad art. 319 CPC).

Le préjudice sera considéré comme difficilement réparable s'il ne peut pas être supprimé ou seulement partiellement, même dans l'hypothèse d'une décision finale favorable au recourant (ATF 134 III 188 consid. 2.1 et 2.2), ce qui surviendra par exemple lorsque des secrets d'affaires sont révélés ou qu'il y a atteinte à des droits absolus à l'instar de la réputation, de la propriété et du droit à la sphère privée, ou encore, lorsqu'une ordonnance de preuve ordonne une expertise ADN présentant un risque pour la santé ce qui a pour corollaire une atteinte à la personnalité au sens de l'art. 28 CC (JEANDIN, op. cit., n. 22a ad art. 319 CPC et les références citées).

Une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais de celle-ci ne constitue pas un préjudice difficilement réparable (SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, n. 7 ad art. 319 CPC). De même, le seul fait que la partie ne puisse se plaindre d'une administration des preuves contraire à la loi qu'à l'occasion d'un recours sur le fond n'est pas suffisant pour retenir que la décision attaquée est susceptible de lui causer un préjudice difficilement réparable

(COLOMBINI, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131 ss, 155). Retenir le contraire équivaldrait à permettre à un plaideur de contester immédiatement toute ordonnance d'instruction pouvant avoir un effet sur le sort de la cause, ce que le législateur a justement voulu éviter (parmi plusieurs : ACJC/220/2023 du 13 février 2023 consid. 2.1; ACJC/943/2015 du 28 août 2015 consid. 2.2; ACJC/35/2014 du 10 janvier 2014 consid. 1.2.1).

Il appartient au recourant d'alléguer et d'établir la possibilité que la décision attaquée 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).

Si la condition du préjudice difficilement réparable n'est pas remplie, le recours est irrecevable et la partie doit attaquer la décision incidente avec la décision finale sur le fond (BRUNNER, Schweizerische Zivilprozessordnung, n. 13 ad art. 319 CPC).

1.3.2 L'art. 232 al. 2 CPC prévoit que les parties peuvent renoncer d'un commun accord aux plaidoiries orales et requérir le dépôt de plaidoiries écrites. Le Tribunal fixe un délai à cet effet.

1.3.3 L'art. 53 CPC, qui reprend la formulation générale de l'art. 29 al. 2 Cst., prévoit que les parties ont le droit d'être entendues.

Le droit d'être entendu comprend notamment le droit de l'intéressé à pouvoir se déterminer sur la cause avant le prononcé d'une décision qui l'affecte, en tout cas au moins sur le résultat de l'administration des preuves, lorsque celui-ci peut influencer l'issue de la procédure. En règle générale, une renonciation du Tribunal aux plaidoiries finales, sans déclaration expresse des parties en ce sens selon l'art. 232 al. 2 CPC, doit conduire à l'annulation de la décision, dès lors qu'une telle renonciation constitue une violation du droit d'être entendu qui n'est guérissable qu'exceptionnellement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_587/2018 du 16 avril 2019, consid. 2).

Malgré son caractère formel, la garantie du droit d'être entendu n'est pas une fin en soi (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_283/2013 du 20.8.2013 consid. 3.3).

1.3.4 En l'espèce, il apparaît d'emblée que le recourant n'a pas formé de recours contre l'ordonnance du 15 décembre 2023 qui ordonnait le dépôt de plaidoiries écrites, en fixant un délai à ces fins. Il ne s'est pas non plus conformé à cette ordonnance, dont il s'est limité à requérir une reconsidération.

Il est ainsi malvenu de faire grief au Tribunal d'une décision déjà en force, l'ordonnance attaquée se limitant à traiter la reconsidération requise, alors que le

délai pour le dépôt des plaidoiries écrites, dont l'intimée a pour sa part fait usage, était échu.

Le recourant n'a pas non plus tiré parti du délai de quinze jours, fixé dans la décision dont est recours, avant que le jugement ne soit rendu. Il n'a pas plus assorti le présent recours de conclusions sur effet suspensif, de sorte que ladite décision est en force.

Au demeurant, comme le rappelle la jurisprudence, la garantie du droit d'être entendu n'est pas une fin en soi. Elle est également tempérée par le principe de la bonne foi. En l'occurrence, s'il est vrai que le recourant a pu présenter par deux fois des certificats médicaux relatifs à sa non comparution aux audiences de plaidoiries fixées par le Tribunal, il n'en reste pas moins qu'il a bénéficié de deux chances de s'exprimer oralement (comme cela avait été décidé en avril 2022 lorsque le recourant était représenté). Le Tribunal, saisi d'une procédure soumise à la procédure simplifiée, était ainsi fondé, en décembre 2023, à ordonner des plaidoiries écrites sur le vu de ce qui précède, sans avoir à prendre en considération d'office des éléments d'autres procédures. Le recourant a de son propre chef décidé de ne pas se soumettre à cette décision; il s'est ainsi lui-même privé de la possibilité d'exercer son droit d'être entendu.

Pour le surplus, le recourant n'expose pas en quoi des plaidoiries écrites n'auraient pas été appropriées dans le cas d'espèce, ni ce qu'il n'aurait pu exprimer qu'oralement. Il a d'ailleurs, dans ses conclusions subsidiaires de recours, requis un renvoi pour que soient ordonnées des plaidoiries écrites, ce qui tend à établir qu'il aurait été en mesure de s'en satisfaire.

En définitive, au vu de ce qui précède, la condition du préjudice difficilement réparable n'est pas réalisée, ce qui rend le recours irrecevable.

2. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

Déclare irrecevable le recours formé le 1^{er} novembre 2024 par A_____ contre l'ordonnance rendue le 17 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10527/2020.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Nevena PULJIC, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, 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.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.