



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10910/2012

ACJC/879/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 16 JUILLET 2014

Entre

A _____ SA, sise _____ (GE), recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 12 novembre 2013, comparant par Me Benedict Fontanet, avocat, 25, Grand-rue, à Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) **Madame B** _____, domiciliée _____ Genève,

2) **Madame C** _____, domiciliée _____ (GE), intimées, comparant toutes les deux par Me David Lachat, avocat, 100, rue du Rhône à Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.07.2014.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance du 12 novembre 2013, expédiée pour notification aux parties le 13 novembre 2013, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la reprise de la procédure et cité les parties aux débats, précisant qu'une convocation suivrait.

En substance, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), qui avait ordonné la suspension de la procédure jusqu'au dépôt du rapport d'expertise des parcelles 1_____ et 2_____ de la Commune de D_____, par ordonnance du 24 septembre 2013, a indiqué que ledit rapport lui avait été transmis par courrier du 5 novembre 2013 des locataires, de sorte qu'il considérait que le motif de suspension n'existait plus.

- B. a.** Par acte du le 25 novembre 2013, A_____ SA (ci-après : la recourante ou la locataire) forme recours contre cette ordonnance, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, à la forme, à la recevabilité de son recours et, au fond, à l'annulation de l'ordonnance rendue par le Tribunal le 12 novembre 2013, et à la suspension de la procédure C/10910/2012 jusqu'au dépôt du rapport d'expertise finale des parcelles 1_____ et 2_____ de la Commune de D_____ sollicité le 25 juin 2013 par le Ministère public dans le cadre du dossier P/3_____.

A_____ SA motive son recours en expliquant, sous l'angle de la recevabilité, que la poursuite de la procédure lui causerait un préjudice difficilement réparable, car elle l'empêcherait d'invoquer le résultat de l'expertise en sa faveur et donc de prouver le caractère abusif du congé. Sur le fond, elle expose qu'il était opportun de maintenir la suspension de la procédure, dans la mesure où des compléments d'expertise seraient susceptibles de démontrer le comportement abusif des intimées.

Conjointement à son acte de recours, A_____ SA produit un bordereau de huit pièces. Les pièces numéro cinq, six et sept n'ont pas été produites en première instance.

- b.** Dans leur réponse du 9 décembre 2013, B_____ et C_____ (ci-après : les intimées ou les bailleuses) concluent principalement à ce que le recours soit déclaré irrecevable et, partant, à la confirmation de l'ordonnance et, subsidiairement, à ce qu'il soit constaté qu'il n'y a pas lieu de suspendre la procédure et, cela fait, à la confirmation de l'ordonnance et au déboutement de A_____ SA de toutes ses conclusions.

Elles exposent que la reprise de la procédure n'est pas susceptible de causer un préjudice difficilement réparable à A_____ SA, de sorte que le recours doit être déclaré irrecevable. Sur le fond, elles expliquent que la prolongation de la suspension ne se justifie pas pour deux raisons : les compléments d'expertise

n'auraient pas d'influence déterminante sur le procès civil et la prolongation aurait pour conséquence la violation du principe de célérité.

c. Le 23 décembre 2013, A_____ SA a répliqué, indiquant, à la forme, que le refus de suspendre la procédure l'exposerait à solliciter des actes d'instruction potentiellement inutiles, engendrant un coût et une perte de temps. Dans la pire des hypothèses, le refus de suspension la priverait de sa faculté d'établir le caractère abusif du congé. Sur le fond, elle a persisté à soutenir qu'il est essentiel que le Tribunal tranche le litige en disposant d'une expertise complète. Elle a persisté dans les conclusions prises dans son recours.

d. B_____ et C_____ n'ont pas fait usage de leur droit de dupliquer par écrit.

e. Les parties ont été avisées le 27 janvier 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

f. Le 16 mai 2014, B_____ et C_____ ont fait parvenir à la Cour copie d'un courrier adressé à A_____ SA.

C. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail du 27 janvier 2007 portant sur un local commercial situé _____, à D_____, depuis le 1^{er} novembre 2006.

b. Par courrier daté du 23 avril 2012 et avis officiel daté du 22 avril 2012, adressés à A_____ SA, B_____ et C_____ ont procédé à la résiliation de bail des locaux, pour le 31 octobre 2012, au motif, évoqué par la suite dans un courrier daté du 23 mai 2012, qu'A_____ SA aurait adopté un comportement contraire aux normes légales, soit notamment la loi sur l'environnement et la loi genevoise sur les déchets, actes qui seraient constitutifs de dommage à la propriété et consacraient manifestement des violations du contrat de bail.

c. Par requête du 5 octobre 2012 adressée au Tribunal, A_____ SA a conclu préalablement à la suspension de la procédure jusqu'à droit connu dans la procédure pénale P/3_____. Principalement, elle a conclu à l'annulation du congé, à la condamnation de B_____ et C_____ au paiement de la somme de 200'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 26 septembre 2009, sous réserve d'amplification, et au déboutement de B_____ et C_____ de toutes autres conclusions. Subsidièrement, A_____ SA a conclu à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans, à la condamnation de B_____ et C_____ au paiement de la somme de 200'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 26 septembre 2009, sous réserve d'amplification, et au déboutement de B_____ et C_____ de toutes autres conclusions.

d. Dans leur mémoire de réponse déposé le 17 janvier 2013 au Tribunal, B_____ et C_____ ont préalablement conclu à ce que le Tribunal des baux et loyers dise qu'il n'y avait pas lieu de suspendre la procédure, et partant, à ce que le Tribunal ordonne l'ouverture des enquêtes et éventuellement un transport sur place, et principalement, à ce que le congé soit déclaré valable et au déboutement d'A_____ SA de toutes ses conclusions.

e. Le 4 septembre 2013 s'est tenue une audience de débats principaux par-devant le Tribunal.

Lors de l'audience, A_____ SA, par le biais de son représentant, a sollicité la suspension de la procédure jusqu'à droit connu dans la procédure pénale P/3_____, indiquant qu'il était évident que les procédures étaient liées et avaient un effet l'une sur l'autre.

B_____ et C_____, par l'intermédiaire de leur représentant, se sont opposées à la suspension, invoquant la nécessité qu'un jugement soit rendu à relativement court terme.

A_____ SA a persisté dans sa demande, dès lors qu'elle considérait que la procédure pénale avançait rapidement.

f. Par ordonnance du 24 septembre 2013, le Tribunal a suspendu la procédure jusqu'au dépôt du rapport d'expertise des parcelles 1_____ et 2_____ de la Commune de D_____ sollicité le 25 juin 2013 par le Ministère public dans le cadre du dossier P/3_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), dit que la procédure était gratuite (ch. 3), et indiqué les voies de droit (ch. 4).

g. Les parties n'ont pas recouru contre cette ordonnance.

h. Par courrier adressé au Tribunal le 5 novembre 2013, B_____ et C_____ ont transmis le rapport d'expertise établi en octobre 2013 par le bureau de recherche en biologie et environnement et réceptionné par le Ministère public le 17 octobre 2013, et indiqué que ce document était manifestement suffisant pour que le Tribunal ordonne la reprise de la procédure et des enquêtes.

i. Par courrier du 14 novembre 2013, A_____ SA, a indiqué que le rapport d'expertise n'était pas définitif et sollicité à nouveau que la procédure soit suspendue, jusqu'à ce que les compléments d'enquête soient menés et que l'expertise devienne définitive.

j. Le 19 novembre 2013, B_____ et C_____ se sont opposées à la prolongation de la suspension de la procédure et ont sollicité expressément que le Tribunal

persiste dans son ordonnance du 12 novembre 2013, ordonnant la reprise de l'instance.

Le complément d'expertise ordonné par le Ministère public était inutile à l'instruction de la cause car il visait à quantifier plus précisément le dommage, alors que la procédure était, elle, limitée à la validité du congé et à l'éventuelle prolongation de bail. Par ailleurs, l'expertise ne servirait pas à déterminer des personnes responsables d'avoir enfoui ou déversé des matériaux dans les parcelles louées.

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales, les décisions incidentes ainsi que contre les décisions sur mesures provisionnelles de première instance (art. 308 al. 1 CPC).

La décision finale met fin au procès. Quant à la décision incidente, elle peut être rendue lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable (art. 237 al. 1). Les autres décisions et ordonnances d'instruction prévues par le CPC ne sont pas sujettes à appel (JEANDIN, Code de procédure civil commenté, Bâle, 2011, n. 7, 8 et 11 ad art. 308 CPC).

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

1.2 En l'espèce, la décision entreprise est celle de la reprise de la procédure par le Tribunal, après le prononcé de la suspension de la procédure, conformément à l'art. 126 CPC.

Une telle décision n'est pas une décision finale, dès lors qu'elle ne met pas fin au litige (art. 236 al. 1 CPC). Elle n'est pas non plus une décision incidente, dans la mesure où l'admission d'un recours contre elle ne mettrait pas fin au procès (art. 237 CPC). Enfin, la décision querellée n'est pas une « autre décision » au sens de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC, la loi ne prévoyant pas de recours à l'encontre d'une décision de reprise de la procédure.

La décision entreprise est donc bien une « autre décision », au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, uniquement susceptible du recours dans le cas où elle peut causer un préjudice difficilement réparable.

1.3 Le recours n'est recevable que si la décision entreprise cause un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 2 CPC).

La notion de «préjudice difficilement réparable» est plus large que celle de préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF relatif au recours dirigé contre des décisions préjudicielles ou incidentes (ATF 137 III 380 consid. 2 = JJ 2012 I 73), puisqu'elle ne vise pas seulement un inconvénient de nature juridique, mais toute incidence dommageable, qui peuvent être de nature financière ou temporelle, pourvu qu'elles soient difficilement réparables. L'instance supérieure doit toutefois 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 (ACJC/111/2012 du 26 janvier 2011; JEANDIN, op. cit., n. 22 ad art. 319; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2485, p. 449; STAEHLIN/STAEHLIN/GROLIMUND, Zivilprozessrecht, 2008, n. 31, p. 446; BRUNNER/GASSER/SCHWANDER, Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2011, n. 39 ad art. 319).

Constitue un " préjudice difficilement réparable" 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 doit se montrer exigeante, voire restrictive, avant d'admettre l'accomplissement de cette condition. 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 (ACJC/615/2014 du 23 mai 2014 consid. 1.4.1).

Ainsi, l'admissibilité d'un recours contre une ordonnance d'instruction doit demeurer exceptionnelle (ACJC/351/2014 du 14 mars 2014 consid. 2.3.1 et les références citées). COLOMBINI admet la recevabilité du recours uniquement à l'encontre d'un prononcé par lequel le juge a déclaré la réponse d'une partie irrecevable en procédure ordinaire, après fixation d'un délai selon l'art. 132 CP (Condensé de jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131, p. 158 et les références citées).

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).

1.4 Dans le cas d'espèce, la recourante allègue que le refus de suspendre la procédure entraînerait un coût supplémentaire en raison du fait que certains actes d'instruction devraient être menés inutilement. Ce refus prolongerait le temps durant lequel elle serait dans l'incertitude quant au maintien ou non du contrat de

bail. Dans la pire des hypothèses, elle la priverait de sa faculté d'établir le caractère abusif du congé.

Au vu de la jurisprudence rappelée ci-dessus (ACJC/111/2012 du 26 janvier 2011), il faut considérer que le prolongement et la complexification du procès, de même que l'éventuel coût supplémentaire qui y serait lié, ne sont pas susceptibles de causer à la recourante un dommage difficilement réparable.

Par ailleurs, contrairement à la thèse de la recourante, il n'y a pas lieu de considérer que la reprise de la procédure l'empêcherait d'établir le caractère abusif du congé. Le Tribunal pourra en effet, s'il l'estime opportun, suspendre à nouveau la procédure, puisqu'il n'avait pas connaissance du fait que l'expertise allait probablement être complétée lorsqu'il a rendu son ordonnance de reprise de la procédure. En outre, la recourante aura la possibilité, en cas de refus du Tribunal, de solliciter l'audition de l'expert.

Partant, le recours sera déclaré 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, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

Déclare irrecevable le recours interjeté le 25 novembre 2013 par A_____ SA contre l'ordonnance OTBL/133/2013 rendue le 12 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10910/2012.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

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.