

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16820/2013

ACJC/1189/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 6 OCTOBRE 2014

Entre

A_____, domicilié 1_____, Genève, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 mars 2014, comparant en personne,

et

B_____, domicilié _____ (GE) intimé, représenté par **C**_____, _____ Genève, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 8.10.2014.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance du 18 mars 2014, expédiée le même jour pour notification aux parties, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevable la nouvelle écriture de A_____ reçue le 17 mars 2014.

Le Tribunal a constaté, en se basant sur l'art. 246 al. 2 du Code de procédure civile (CPC), qu'un échange d'écritures était déjà intervenu et qu'il n'en avait pas ordonné de second.

- B. a.** Par acte expédié le 21 mars 2014, A_____ (ci-après : le recourant ou le locataire) forme recours contre cette ordonnance, dont il sollicite l'annulation. Il conclut à ce que la Cour enjoigne au Tribunal des baux et loyers de procéder à un deuxième échange d'écritures.

Le recourant soutient que les parties possèdent un droit de réplique inconditionnel à se déterminer sur tous les actes de la partie adverse si des observations sont déposées immédiatement après la communication, ce qu'il a fait par courrier du 14 mars 2014 à la suite de la réponse de la partie adverse reçue le 11 mars 2014. Il allègue que les arguments de la partie adverse étaient propres à induire le Tribunal en erreur et devaient être contestés. Au surplus, il soutient que l'ordonnance ne contenait pas d'indication de moyens de droit et était, par conséquent, viciée.

b. Dans sa réponse du 10 avril 2014, B_____ (ci-après : l'intimé ou le bailleur) conclut, principalement, à ce que le recours soit déclaré irrecevable et, subsidiairement, à ce que l'ordonnance du 18 mars 2014 soit confirmée.

L'intimé soutient que l'ordonnance querellée ne cause aucun préjudice difficilement réparable au locataire, qui a pu s'exprimer à différentes reprises, notamment devant la Commission de conciliation et dans les diverses écritures déposées et qu'il pourra en outre faire valoir ses arguments lors des plaidoiries finales.

c. Dans sa réplique du 7 avril 2014, le recourant a persisté à faire valoir son droit à répliquer et a invoqué en outre le principe de l'économie de procédure. Selon lui, le droit de réplique permet d'éviter des erreurs du Tribunal susceptibles de faire l'objet de recours subséquents.

d. Par courrier du 16 avril 2014, l'intimé a persisté dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 17 avril 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

Par contrat du 18 novembre 2002, D_____, représentée par C_____ (ci-après : la régie) a remis à bail à A_____ un parking extérieur n° _____ sis dans l'immeuble 1_____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année et quinze jours, échéant au 30 novembre 2003, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf congé signifié trois mois à l'avance.

Le parking était destiné au stationnement d'un véhicule exclusivement.

Le loyer annuel a été initialement fixé à 1'200 fr.

Un contrat de bail à loyer du 29 janvier 1998 lie les mêmes parties, portant sur un appartement de 3,5 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Par courrier du 1^{er} décembre 2003, la régie a informé A_____ que le bailleur était désormais E_____, lequel était devenu propriétaire de l'immeuble; la lettre tenait lieu d'avenant au contrat de bail et les autres clauses et conditions demeuraient inchangées.

A la suite du décès du propriétaire, la régie s'est vue informée par courrier de l'exécuteur testamentaire, Me _____, du 18 janvier 2012 que B_____ s'était vu attribuer l'immeuble avec effet au 1^{er} janvier 2012.

Par avis de majoration ou d'autres modifications du bail du 11 juillet 2013, B_____ a notifié à A_____ une majoration de loyer faisant passer celui-ci annuellement de 1'200 fr. à 1'440 fr. dès le 1^{er} décembre 2013.

Le courrier joint à cet avis mentionnait que le loyer n'avait pas été réadapté depuis le 15 novembre 2002.

Par requête du 23 juillet 2013 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a contesté la majoration de loyer, a sollicité qu'un dédommagement de 200 fr. lui soit accordé en raison du caractère téméraire de la requête du bailleur, et a pris des conclusions en baisse de loyer.

Lors de l'audience du 13 novembre 2013 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ s'est opposé à la hausse de loyer et a persisté dans ses conclusions en baisse de loyer, de sorte que les parties se sont toutes deux vues délivrer l'autorisation de procéder, B_____ concernant la contestation de la hausse de loyer et A_____ concernant ses prétentions en baisse de loyer.

Par acte du 10 décembre 2013, A_____ a saisi le Tribunal d'une requête en annulation de hausse de loyer et a conclu, principalement, à l'annulation de l'augmentation de loyer du 11 juillet 2013 et, subsidiairement, à la condamnation

du bailleur à maintenir et entretenir correctement l'objet du bail et à prendre toutes les dispositions utiles pour assurer la sécurité routière à la rue 1 _____

Dans sa requête en validation de hausse de loyer du 11 décembre 2013, B_____ a porté la cause devant le Tribunal et conclu à ce que la validité de la hausse de loyer notifiée le 11 juillet 2013 soit constatée.

Par ordonnance du 17 janvier 2014, le Tribunal des baux et loyers a transmis les demandes respectives aux parties et leur a imparti un délai au 24 février 2014 pour y répondre par écrit.

Dans leurs réponses adressées respectivement les 15 et 17 février 2014 au Tribunal, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions.

Dans une nouvelle écriture datée du 14 mars 2014 et réceptionnée le 17 mars 2014 au Tribunal, A_____ a pris position sur la réponse de B_____.

- 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 et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Le recours est notamment recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent 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 ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b CPC).

Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, et si les conditions de l'acte qui aurait dû être formé sont remplies, une conversion de l'acte déposé en l'acte recevable est exceptionnellement possible si cela ne nuit pas aux droits de la partie adverse; cette solution vaut aussi si la juridiction de première instance a indiqué de manière erronée des voies de droit selon l'art. 238 let. f CPC (REETZ in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2013, n. 26 et 51 ad art. 308-318 CPC).

Une décision est finale au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC lorsqu'elle met fin au procès, soit en déclarant la demande irrecevable (art. 59 et 60 CPC), soit en tranchant le fond du litige tel que porté devant le juge (art. 236 CPC; JEANDIN, Code

de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 7 ad art. 308; REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 14 ad art. 308).

En revanche, les décisions visées à l'art. 319 let. b CPC ne sont ni finales, ni partielles, ni incidentes, ni provisionnelles. Il s'agit de décisions d'ordre procédural par lesquelles le tribunal détermine le déroulement formel et l'organisation matérielle de l'instance (JEANDIN, op. cit., n. 11 ad art. 319 CPC; FREIBURGH/AFHEDT, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozess-ordnung, n. 11 ad art. 319 ZPO).

Les ordonnances d'instruction se rapportent à la préparation et à la conduite des débats; elles statuent en particulier sur l'opportunité et les modalités de l'administration des preuves, ne déploient ni autorité ni force de chose jugée et peuvent en conséquence être modifiées ou complétées en tout temps. Il en va ainsi, par exemple lorsque le tribunal ordonne des échanges d'écritures (JEANDIN, op. cit., n. 14 ad art. 319 CPC).

En procédure simplifiée, le tribunal peut ordonner un échange d'écritures et tenir des audiences d'instruction si les circonstances l'exigent (art. 246 al. 2 CPC).

1.2 En l'occurrence, l'ordonnance querellée a été rendue en procédure simplifiée au sens des art. 243 ss CPC. La décision entreprise est prononcée par le Tribunal et déclare irrecevable la seconde écriture du recourant, vu la procédure, en application de l'art. 246 al. 2 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). Il ne s'agit par ailleurs pas d'une demande de mesures provisionnelles.

La décision entreprise est donc bien une "autre décision", au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, uniquement susceptible du recours (HALDY, CPC commenté, Bâle, 2011, n. 3 ad art. 125 CPC; ABBET, Les décisions du Tribunal de première instance en procédure civile suisse : typologie, procédure et voies de droits, RVJ 2012, p. 400).

L'appel est en conséquence irrecevable en tant que tel, mais répond néanmoins aux conditions de forme prévues pour le recours (art. 130, 131 et 319 CPC).

On ne voit a priori pas en quoi la conversion de l'appel en recours nuirait aux intérêts de l'intimé.

Par ailleurs, adressé au greffe de la Cour par pli du 21 mars 2014, il intervient dans le délai de dix jours prévu par l'art. 321 al. 2 CPC.

Par conséquent, l'acte déposé par le locataire, qu'il a intitulé "appel", sera examiné en tant que recours, au sens des art. 319 et suivants CPC, pour autant que les autres conditions de recevabilité soient remplies.

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, puisqu'elle ne vise pas seulement un inconvénient de nature juridique, mais toutes incidences dommageables, 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).

C'est au recourant qu'il appartient 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 (ACJC/533/2014 du 2 mai 2014).

Lorsque la condition du préjudice difficilement réparable n'est pas remplie, la décision incidente n'est alors attaquable qu'avec le jugement au fond (ACJC/533/2014 du 2 mai 2014; JEANDIN, op. cit., n. 24 et ss ad art. 319 CPC; BRUNNER in *Kurzkomentar Schweizerische Zivilprozessordnung*, ZPO 2014, n. 13 ad art. 319 CPC; BLICKENSTORFER in *Schweizerische Zivilprozessordnung* (ZPO), BRUNNER/GASSER/SCHWANDER, 2011, n. 40 ad art. 319 CPC).

1.4 En l'occurrence, le recourant fait valoir un "droit de réplique inconditionnel", mais il n'allègue pas que la décision querellée lui causerait un préjudice difficilement réparable, au sens de l'art 319 let b ch. 2 CPC.

Or, la procédure n'étant pas terminée, le recourant aura vraisemblablement encore l'occasion de s'exprimer par la suite. En outre, le simple risque - à ce stade hypothétique - de jugement défavorable envers le recourant n'est pas, en tant que tel, susceptible de lui créer un préjudice difficilement réparable, puisqu'il aura alors la possibilité de former un appel devant la Cour et d'attaquer, le cas échéant, la décision présentement querellée avec le jugement au fond.

Il faut dès lors considérer que la décision entreprise ne cause pas un dommage difficilement réparable au recourant.

1.5 En conséquence, un recours à l'encontre de l'ordonnance querellée n'est pas recevable.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

Déclare irrecevable le recours interjeté le 21 mars 2014 par A_____ contre l'ordonnance rendue le 18 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16820/2013 1 AUC OSL.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît 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. 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 supérieure ou égale à 30'000 fr.