



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/17155/2018

ACJC/170/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 3 FEVRIER 2020**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée route \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 25 septembre 2019, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_ **SA**, sise route \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Claire BOLSTERLI, avocate, rampe de la Treille 5, case postale 5753, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.02.2020.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par ordonnance du 25 septembre 2019, reçue par A\_\_\_\_\_ le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la conclusion subsidiaire formée par celle-ci tendant à une baisse de son loyer de 15,25% dès le 1<sup>er</sup> mars 2019, et transmis la demande à B\_\_\_\_\_ SA, en lui impartissant un délai au 15 novembre 2019 pour répondre par écrit à la demande et déposer les titres invoqués comme moyen de preuve.

Cette décision ne comporte aucune motivation, à part les références au dépôt de la demande, à l'autorisation de procéder et aux art. 60, 197, 209 et 245 al. 2 CPC.

- B. a.** Par acte expédié le 7 octobre 2019 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre cette ordonnance, sollicitant son annulation. Elle a conclu, principalement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision motivée, et, subsidiairement, à ce que la Cour dise que la conclusion subsidiaire tendant à une baisse de loyer durant la prolongation de bail est recevable.

Elle s'est plainte d'une violation de son droit d'être entendue, les premiers juges n'ayant pas motivé la décision d'irrecevabilité de la conclusion subsidiaire. Elle a également fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 227 al. 1 CPC et 273 al. 5 CO, la conclusion en baisse de loyer, nouvelle lors de l'introduction de la demande au Tribunal après l'échec de la tentative de conciliation, présentant un lien de connexité avec la prétention en prolongation de bail.

**b.** Dans sa réponse du 21 octobre 2019, B\_\_\_\_\_ SA a conclu à l'annulation de l'ordonnance entreprise et à ce que la Cour dise que la conclusion subsidiaire en baisse de loyer est irrecevable, de même que la conclusion en contestation du congé.

**c.** Par réplique et duplique des 11 et 25 novembre 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

**d.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 27 novembre 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :

**a.** Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de trois pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis route 1\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (GE).

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 10'092 fr., depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2010, et les provisions pour charges à 1'440 fr., dès le 1<sup>er</sup> novembre 2009.

**b.** Par avis officiel du 14 juin 2018, la bailleresse a résilié le bail pour le 28 février 2019 ou toute autre échéance légale.

c. Le 23 juillet 2018, A\_\_\_\_\_, comparant en personne, a requis une prolongation du bail auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Non conciliée à l'audience de la Commission du 17 juin 2019, l'autorisation de procéder a été délivrée le même jour.

d. La cause a été introduite au Tribunal le 16 août 2019 par demande motivée. A\_\_\_\_\_, représentée par un mandataire professionnellement qualifié, a conclu à l'annulation du congé, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 28 février 2023, à être autorisé à restituer les locaux en tout temps moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois et à ce que le loyer soit baissé de 15,25% dès le 1<sup>er</sup> mars 2019.

e. Le Tribunal a tenu une audience de débats le 19 septembre 2019. A cette occasion, il a informé les parties de ce qu'un délai serait fixé à la bailleuse pour répondre à la demande.

f. Sur quoi, le Tribunal a rendu l'ordonnance entreprise.

### **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 recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

La cause étant de nature patrimoniale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2), l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, 3<sup>ème</sup> éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

**1.2** En l'espèce, l'ordonnance entreprise constitue à la fois une ordonnance d'instruction, en tant qu'elle fixe un délai de réponse à l'intimée, et une décision finale, en tant qu'elle déclare irrecevables les conclusions subsidiaires en baisse de loyer formées par la recourante.

---

En première instance, la recourante a conclu à ce que le loyer soit baissé de 15,25% dès le 1<sup>er</sup> mars 2019, soit durant la prolongation du bail, dont l'échéance maximale, de quatre ans, serait le 28 février 2023. La valeur litigieuse s'élève ainsi à 6'156 fr. arrondis (10'092 fr. x 15,25% = 1'530 fr. 03 x 4 ans = 6'152 fr. 12).

Par conséquent, seule la voie du recours est ouverte contre la décision finale.

**1.3** En ce qui concerne l'ordonnance d'instruction, elle est susceptible d'un recours immédiat. L'hypothèse visée à l'art. 319 let. b ch. 1 CPC n'étant pas réalisée, le recours est soumis aux conditions restrictives de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC. Il n'est ainsi recevable que pour autant que la décision querellée soit de nature à causer un préjudice difficilement réparable au recourant (ACJC/420/2019 du 19 mars 2019 consid. 1.2; ACJC/1823/2018 du 18 décembre 2018).

Il convient ainsi d'examiner si la condition du préjudice difficilement réparable est remplie pour admettre la recevabilité du recours. Cette condition sera examinée sous considérant 3 ci-après.

**1.4** Le recours joint est irrecevable (art. 323 CPC).

En l'espèce, en tant que l'intimée ne conclut pas principalement au rejet du recours mais qu'elle conclut à ce que la Cour déclare l'irrecevabilité de la conclusion de la recourante relative à la contestation du congé, elle forme un recours joint, irrecevable. Bien que l'intimée conclue également à l'irrecevabilité de la demande de baisse de loyer, elle requiert en réalité la confirmation de l'ordonnance sur ce point.

- 2.** La recourante reproche au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue, d'une part en raison de l'insuffisance de motivation de l'ordonnance entreprise, et, d'autre part, de ce qu'elle n'a pas pu se déterminer sur la recevabilité de sa conclusion nouvelle, avant qu'une décision ne soit rendue.

**2.1** 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). L'admission du

grief conduit au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision (ATF 134 III 379 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5D\_19/2018 du 14 février 2018 consid. 2.2).

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 1<sup>er</sup> 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).

Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 Cst. et 6 CEDH, le droit d'être entendu confère au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les références citées).

Selon la jurisprudence, en vertu de la règle "jura novit curia", le Tribunal n'est en principe pas lié par les moyens de droit développés par les parties. Il n'a l'obligation d'interpeller les parties sur la portée à reconnaître aux règles de droit qu'à titre exceptionnel, lorsqu'il envisage de fonder sa décision sur une norme ou une considération juridique qui n'a pas été évoquée au cours de la procédure antérieure et dont les parties ne pouvaient pas supputer la pertinence (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_328/2019 du 9 décembre 2019 consid. 2; ATF 130 III 35 consid. 5 et les références citées).

**2.2** La jurisprudence a également déduit du droit d'être entendu, consacré par l'art. 29 al. 2 Cst., 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 138 IV 81 consid. 2.2). Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_879/2015 du 29 février 2016

consid. 4.1). Les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif. Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu (ATF 139 IV 179 consid. 2.2; 138 IV 81 consid. 2.2; 133 III 235 consid. 5.2), que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, n. 7 ad art. 238 CPC et n. 18 ad art. 239 CPC).

**2.3** La cause est soumise à la procédure simplifiée, s'agissant d'un litige portant sur la protection contre les congés ou la prolongation du bail (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. c CPC).

L'art. 244 CPC, qui traite du contenu de la demande en procédure simplifiée, prévoit que celle-ci peut être déposée dans les formes prescrites à l'art. 130 CPC (procédure ordinaire) ou dictée au procès-verbal du Tribunal.

Par rapport à la demande en procédure ordinaire, l'art. 244 al. 1 CPC prévoit des allègements de deux types : d'une part, les exigences formelles sont restreintes et plusieurs variantes sont rendues possibles, afin de permettre le cas échéant à un non-juriste de procéder lui-même, la procédure simplifiée devant être ouverte aux non-professionnels du droit. D'autre part, le contenu peut aussi être allégé, en particulier en matière d'énonciation des faits et des preuves offertes (TAPPY, op. cit., n. 3 ad art. 244 CPC).

Sous réserve de la description de l'objet du litige, la demande simplifiée n'a pas besoin de renfermer des allégués de fait ou de droit et le demandeur n'est pas davantage tenu d'indiquer les moyens de preuve qu'il souhaite administrer (TAPPY, op. cit., n. 15 ad art. 244 CPC).

Le justiciable peut choisir une solution intermédiaire, par exemple en introduisant dans la demande simplifiée des faits détaillés structurés en allégués séparés, voire numérotés, mais sans offre de preuves individualisées pour chacun d'eux (TAPPY, op. cit., n. 16 ad art. 244 CPC).

Si la demande est motivée, le tribunal fixe un délai au défendeur pour se prononcer par écrit (art. 245 al. 2 CPC).

En procédure simplifiée, le tribunal amène les parties, par des questions appropriées, à compléter les allégations insuffisantes et à désigner les moyens de preuve (art. 247 al. 1 CPC).

Les parties ont la possibilité de compléter librement leurs allégations et offres de preuves, en principe oralement lors d'une audience permettant au tribunal ou au magistrat chargé de la conduite du procès de s'acquitter de son devoir

---

d'interpellation accru. Cela peut être le cas aussi bien lors d'une audience d'instruction selon l'art. 246 al. 2 in fine CPC qu'au début des débats principaux (TAPPY, op. cit., n. 12 ad art. 246 CPC).

**2.4** Les conclusions de la demande doivent correspondre à celles mentionnées dans l'autorisation de procéder et ne peuvent s'en écarter qu'aux conditions de l'art. 227 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1).

La demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention (art. 227 al. 1 let. a CPC).

Pour examiner le lien de connexité entre la conclusion nouvelle et la demande initiale, le contenu de la prétention juridique se détermine au regard de l'action ouverte, des conclusions de la demande et des faits invoqués à l'appui de celle-ci, autrement dit par le complexe de faits sur lequel les conclusions se fondent. Un complexe de faits voisin suffit (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_16/2016 du 26 mai 2016 consid. 5.1; WILLISEGGER, Basler Kommentar ZPO, 3<sup>ème</sup> éd., 2017, n. 4 ad art. 230 CPC; LEUENBERGER, in Kommentar ZPO, 3<sup>ème</sup> éd. 2016, n. 21 ad art. 227 CPC).

**2.5** En l'occurrence, le Tribunal a tenu une audience de débats. A cette occasion, il n'a pas abordé la question de la recevabilité des conclusions prises par la recourante, en particulier celle relative à la baisse de loyer durant la prolongation du bail, ni interpellé les parties sur ce point, avant de rendre sa décision. Il n'a pas non plus informé les parties de ce qu'il gardait la cause à juger sur cette question. Ce faisant, il a violé le droit d'être entendues des parties, dont la recourante.

Par ailleurs, sa décision ne comporte aucune motivation permettant de comprendre pour quel motif il a décidé de déclarer irrecevable ladite conclusion. Le Tribunal a ainsi également violé le droit d'être entendue de la recourante.

Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, sa violation entraîne l'annulation de la décision entreprise, la Cour ne disposant pas d'un plein pouvoir d'examen dans la présente procédure de recours, celui-ci étant restreint à la violation de la loi et à la constatation manifestement inexacte des faits.

**3.** Reste à examiner la recevabilité du recours formé contre l'ordonnance d'instruction fixant un délai de réponse.

**3.1** **3.1.1** La notion de "préjudice difficilement réparable" est plus large que celle du "préjudice irréparable" au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (ATF 138 III 378 consid. 6.3; 137 III 380 consid. 2, in SJ 2012 I p. 73; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_24/2015 du 3 février 2015).

---

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, 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 (ATF 138 III 378 consid. 6.3; 137 III 380 consid. 2, in SJ 2012 I p. 73; ACJC/1144/2017 du 12 septembre 2017 consid. 1.3.1 et les références citées; ACJC/1311/2015 du 30 octobre 2015 consid. 1.1 et les références citées).

Le préjudice sera ainsi 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 (REICH, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Baker & McKenzie [éd.], 2010, n. 8 ad art. 319 CPC).

**3.1.2** Il appartient au recourant d'alléguer et d'établir la possibilité que la décision incidente critiquée lui causerait un préjudice difficilement réparable, à moins que cela ne fasse d'emblée aucun doute (par analogie : ATF 137 III 324 consid. 1.1; 134 III 426 consid. 1.2; 133 III 629 consid. 2.3.1).

**3.2** En l'espèce, compte tenu de la grave violation du droit d'être entendue de la recourante et dans la mesure où la décision entreprise a été rendue au commencement de la procédure, il apparaît disproportionné d'exiger de la recourante qu'elle attende le prononcé du jugement final pour se plaindre de la violation de son droit d'être entendue commise à peine la cause introduite.

La condition du préjudice difficilement réparable est ainsi réalisée.

- 4.** L'ordonnance querellée sera dès lors annulée. Il reviendra au Tribunal de permettre aux parties de se déterminer sur la recevabilité de la conclusion subsidiaire en baisse de loyer, modifiant les conclusions initialement prises par le recourant devant l'autorité de conciliation, soit en leur impartissant un délai pour déposer une détermination écrite, soit en fixant une audience à cet effet, et de rendre une nouvelle décision sur ce point. Cela fait, un nouveau délai devra être imparti à l'intimée pour répondre à la demande et verser ses titres.
- 5.** 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 :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 7 octobre 2019 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance rendue le 25 septembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17155/2018.

Déclare irrecevable l'appel joint formé par B\_\_\_\_\_ SA le 21 octobre 2019.

**Au fond :**

Annule l'ordonnance entreprise.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.*