

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18407/2012

ACJC/1040/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 8 SEPTEMBRE 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_ (GE), recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 10 janvier 2014, comparant par Me Karin Grobet Thorens, avocate, 6, rue Verdaine, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Philippe Eigenheer, rue Bartholoni 6, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.09.2014.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par ordonnance rendue le 10 janvier 2014 et notifiée aux parties par pli du même jour, le Tribunal des baux et loyers a clôturé la phase d'administration des preuves, ordonné les plaidoiries finales et imparti aux parties un délai au 30 janvier 2014 pour le dépôt de leurs plaidoiries finales écrites.

Le Tribunal a refusé les mesures probatoires sollicitées par A\_\_\_\_\_, soit la production des baux et actes de propriété des locaux occupés par B\_\_\_\_\_ et/ou C\_\_\_\_\_, la production des bilans 2008 à 2012 des sociétés D\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, l'indication par la bailleresse de toutes les personnes avec lesquelles B\_\_\_\_\_ a été ou est en discussion s'agissant de la vente de l'immeuble.

Le Tribunal a considéré que les déclarations des parties et l'audition des témoins avaient permis de le renseigner sur les locaux propriété de B\_\_\_\_\_ et de C\_\_\_\_\_; la production des bilans de la bailleresse n'était pas susceptible d'établir ou écarter le motif invoqué à l'appui de la résiliation du contrat de bail; il en allait de même de l'indication du nom de toutes les personnes avec lesquelles B\_\_\_\_\_ a été ou est en discussion s'agissant de la vente de l'immeuble, les déclarations des parties et témoins l'ayant suffisamment renseigné.

- B.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 23 janvier 2014, A\_\_\_\_\_ (ci-après : la recourante) a formé recours contre cette ordonnance et a conclu, préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif au recours, et, principalement, à l'annulation de l'ordonnance du 10 janvier 2014 et au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il effectue un transport sur place et qu'il ordonne à B\_\_\_\_\_ et/ou D\_\_\_\_\_ de communiquer le nom de toutes les personnes avec lesquelles elle a été, ou est, en discussion s'agissant de la vente du bâtiment, de produire les baux et actes de propriété des locaux détenus par B\_\_\_\_\_ et/ou D\_\_\_\_\_ et/ou C\_\_\_\_\_ et de produire les bilans des sociétés B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ pour les années 2008 à 2012.

En substance, la recourante soutient que les décisions récentes de la Cour et du Tribunal fédéral à propos de l'art. 317 CPC et de la possibilité d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux en appel - y compris en procédure simplifiée et en cas d'application de la maxime inquisitoire sociale selon l'art. 243 al. 2 CPC - tendaient à durcir la pratique et à restreindre la maxime inquisitoire en appel; cette restriction pouvait même être comprise comme la disparition de la maxime inquisitoire en seconde instance; les mesures d'instruction qu'elle sollicitait visaient à instruire la question du motif du congé et à faire collaborer la bailleresse à la manifestation de la vérité, le Tribunal devant rechercher par lui-même tous les éléments pertinents à la résolution du litige; en lui refusant ces actes d'instruction, le Tribunal violait son droit à la preuve, son devoir d'établir les faits d'office selon l'art. 247 CPC et lui causait un préjudice irréparable en ce sens qu'elle se verrait certainement refuser en appel les offres et moyens de preuve sollicités mais non accordés en première instance.

- 
- C. Par arrêt du 6 février 2014, la Cour a admis la demande d'effet suspensif au recours et a ordonné la suspension de l'effet exécutoire attaché à l'ordonnance rendue le 10 janvier 2014.
- D. Dans sa réponse du 20 février 2014, D\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) a conclu au déboutement de la recourante, à la confirmation de l'ordonnance du 10 janvier 2014, et à la fixation d'une nouvelle date pour le dépôt des plaidoiries finales écrites.

A titre principal, elle a relevé que l'ordonnance du 10 janvier 2014 ne créait aucun préjudice irréparable pour la recourante, cette notion devant être examinée de manière restrictive. Il s'agissait d'une ordonnance de preuve qui n'était pas susceptible de causer un préjudice difficilement réparable aux parties. En outre, dans le cadre d'un éventuel appel sur le fond du litige, la recourante ne pourrait se voir reprocher la moindre négligence puisqu'elle avait valablement sollicité des moyens de preuve en première instance; sa demande de productions de pièces nouvelles pourrait donc valablement être ordonnée par le juge d'appel si ce dernier devait conclure à une violation du devoir d'instruction d'office des premiers juges; le recours était donc irrecevable.

S'agissant des actes d'instructions supplémentaires sollicités, elle a relevé qu'elle ne pouvait produire d'autre bail ou acte de propriété que celui afférant à l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE) qui était sa seule propriété. C\_\_\_\_\_ étant une entité juridique distincte et concurrente dans le cadre des marchés publics, les baux et actes de propriété de cette dernière était sans pertinence pour l'examen du motif du congé. La production des bilans de D\_\_\_\_\_ pour les années 2008 à 2012 ne permettait pas d'infirmer ou confirmer le rapatriement sur le site de \_\_\_\_\_ (GE) de conducteurs de chantier. Les témoins E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ s'étaient exprimés clairement sur la question d'une éventuelle vente de l'immeuble, si bien que la production de l'identité des personnes avec lesquelles D\_\_\_\_\_ était en discussion à ce propos n'avait aucune pertinence pour l'examen du motif du congé, fondé sur le besoin propre de D\_\_\_\_\_. Quant au transport sur place, la demande faite en ce sens par la recourante dans sa requête du 2 mai 2013 n'avait jamais été réitérée; elle avait été finalement relancée pour que soit examinée la proposition unilatérale de la recourante du 1<sup>er</sup> novembre 2013 consistant à remettre à disposition de l'intimée une salle pour satisfaire ses besoins de place; or, cette proposition intervenait seize mois après le congé, n'avait pas été acceptée par l'intimée et ne permettait pas de répondre au besoin de place de l'intimée. L'ensemble des actes d'instruction sollicités par la recourante avait donc été écartés à juste titre dans l'ordonnance querellée.

- E. Dans sa réplique du 6 mars 2014, la recourante a persisté dans ses précédentes conclusions et a indiqué que les mesures d'instruction demandées touchaient directement le motif du congé et que les éléments survenant après la notification du congé et susceptibles d'en apprécier le motif devaient être pris en compte. Sa pro-

---

position de mettre à disposition immédiate de l'intimée une partie de ses locaux répondant au besoin de place de l'intimée justifiait donc un transport sur place.

Dans sa duplique du 18 mars 2014, l'intimée a relevé que la recourante n'avait jamais précisément indiqué quels allégués de faits de sa demande du 2 mai 2013 nécessitaient un transport sur place; la "proposition" du 1<sup>er</sup> novembre 2013 avait été faite en dehors des débats principaux et ne pouvait justifier un transport sur place; elle était en outre intervenue très tardivement et de manière opportune à la fin des débats principaux et ne pouvait influencer le sort du litige, devant seuls être examinés les faits au moment où le congé a été signifié.

**F.** Les parties ont été avisées le 19 mars 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

**G.** Les éléments suivants sont ressortis de la procédure :

**a.** Selon contrat du 28 juillet 2008, B\_\_\_\_\_, en qualité de bailleuse, représentée par C\_\_\_\_\_, et A\_\_\_\_\_, en tant que locataire, ont convenu de la location de bureaux d'une surface d'environ 170m<sup>2</sup> se trouvant au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à \_\_\_\_\_ (GE).

Le bail était conclu pour une durée initiale de cinq ans débutant le 1<sup>er</sup> septembre 2008 et prenant fin le 31 août 2013, le contrat se reconduisant de cinq ans en cinq ans sauf dénonciation donnée avec un préavis de six mois.

Le contrat prévoyait également la mise à disposition de dix places de parc, en sus des bureaux.

Le loyer initial a été fixé à 38'952 fr. l'an, charges et places de parc comprises; il était en outre indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

**b.** Selon les indications figurant au Registre du commerce, D\_\_\_\_\_, par contrat de fusion du 11 février 2010 et selon publication dans la Feuille d'avis officielle suisse du commerce (FOSC), a repris les actifs et passifs de B\_\_\_\_\_ et s'est substituée à cette dernière dans le contrat de bail liant les parties.

Quant à l'extrait du Registre foncier versé à la procédure, il mentionne D\_\_\_\_\_ en qualité de propriétaire de la parcelle abritant les locaux.

**c.** Par avis officiel du 2 août 2012, B\_\_\_\_\_ a résilié le bail des locaux pour l'échéance contractuelle du 31 août 2013.

L'avis indiquait que la résiliation portait également sur les dix emplacements de parc. Etait inscrit, en qualité de représentant de la bailleuse, C\_\_\_\_\_; l'avis était signé par G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ et muni du tampon de C\_\_\_\_\_.

Le courrier d'accompagnement, à l'en-tête de C\_\_\_\_\_, précisait que la décision de résiliation avait été prise en vue de "*reprendre possession des locaux pour notre propre usage*".

---

**d.** Deux avis officiels de résiliation distincts, tous deux datés du 21 janvier 2013, ont été notifiés par le conseil de D\_\_\_\_\_, au domicile élu de A\_\_\_\_\_, pour l'échéance du 31 août 2013.

L'un des avis précisait qu'il s'agissait d'une ratification, par D\_\_\_\_\_, du congé notifié le 2 août 2012 par C\_\_\_\_\_ pour le 31 août 2013, cette dernière n'étant pas inscrite dans le bail comme représentante de la bailleresse.

Le second précisait qu'il s'agissait d'un congé subsidiaire à celui du 2 août 2012, dans l'hypothèse où ce dernier devait être affecté d'un vice de forme.

**e.** Par requête déposée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 31 août 2012, et inscrite sous numéro de cause C/18407/2012, puis introduite - après l'échec de la tentative de conciliation du 8 janvier 2013 - auprès du Tribunal des baux et loyers le 6 février 2013, A\_\_\_\_\_ a contesté le congé du 2 août 2012. Elle sollicitait, préalablement, la comparution personnelle des parties et l'audition de témoins; elle concluait, à titre principal, à l'annulation du congé du 2 août 2012 et au déboutement de la bailleresse, et, subsidiairement, à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail de six ans, échéant le 31 août 2019 et au déboutement de la bailleresse.

A l'appui de sa requête, elle soutenait que le congé avait été donné pour le besoin d'un tiers; le motif allégué était contesté; elle alléguait que la bailleresse, ainsi que C\_\_\_\_\_ avaient de nombreux locaux dont ils pouvaient disposer. Elle requérait l'audition de témoins, notamment I\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, ainsi que la production des baux et actes de propriété des locaux occupés par la bailleresse et/ou C\_\_\_\_\_.

Parmi les titres produits figuraient notamment un extrait du site internet du groupe C\_\_\_\_\_ présentant succinctement celui-ci, ainsi que les deux avis officiels de résiliation datés du 21 janvier 2013, notifiés par le conseil de D\_\_\_\_\_.

**f.** Par requête déposée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 29 janvier 2013, et inscrite sous numéro de cause C/\_\_\_\_\_, puis introduite - après l'échec de la tentative de conciliation du 19 mars 2013 - auprès du Tribunal des baux et loyers le 2 mai 2013, A\_\_\_\_\_ a contesté les congés du 21 janvier 2013. Elle sollicitait, préalablement, la jonction de la cause avec la cause C/18407/2012, la comparution personnelle des parties, l'audition de témoins et un transport sur place; elle concluait, à titre principal, à l'annulation des résiliations de bail notifiées le 21 janvier 2013 pour le 31 août 2013 et au déboutement de la bailleresse, et, subsidiairement, à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail de six ans, échéant le 31 août 2019 et au déboutement de la bailleresse.

Les allégués de fait et les moyens de preuve offerts étaient identiques à ceux exposés dans la contestation du 6 février 2013 (C/18407/2012) en ses chiffres 1 à

---

18. A\_\_\_\_\_ ajoutait que le congé était cette fois-ci motivé par le besoin propre de D\_\_\_\_\_, qu'elle contestait également, tout en sollicitant une nouvelle fois la production des baux et actes de propriété des locaux occupés par la bailleresse et/ou C\_\_\_\_\_. Le changement de motif mettait en doute la réalité du motif invoqué; la résiliation devait donc être annulée.

**g.** Dans ses réponses des 7 mai et 11 juin 2013 aux contestations de congé formées par la locataire - dont le contenu est identique - D\_\_\_\_\_ a allégué que C\_\_\_\_\_ et elle-même étaient des entités distinctes et concurrentes dans le cadre de marchés publics; D\_\_\_\_\_ ne pouvait donc disposer de locaux de C\_\_\_\_\_; les congés notifiés le 21 janvier 2013 étaient pour l'un, une ratification du congé donné le 2 août 2012, et pour le second, un congé subsidiaire, dont le motif était identique au premier, à savoir le besoin propre du bailleur.

A l'appui du besoin propre allégué, D\_\_\_\_\_ a relevé que son effectif administratif et technique était passé de 22 personnes en 2008, à 29 personnes au 1<sup>er</sup> janvier 2013; en outre, cinq conducteurs de travaux, détachés à plein temps sur d'importants chantiers, devaient réintégrer les bureaux du \_\_\_\_\_ (GE); les bureaux étaient sur-occupés et les employés avaient été installés dans une des salles de conférence, certains bureaux de 20m<sup>2</sup> étant occupés par trois personnes; en raison du manque de place, les conditions de travail étaient très difficiles; en outre, il existait un manque de place de parking, le personnel de D\_\_\_\_\_ ayant besoin quotidiennement de 28 places de parc alors qu'elle disposait que de 17 emplacements.

D\_\_\_\_\_ a produit diverses listes nominatives de son personnel administratif et technique sis dans les locaux en 2008 et 2013, des photographies de la configuration des bureaux et un plan du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage localisant les 29 employés avec leur nom de famille.

**h.** Par ordonnance du 22 juin 2013, le Tribunal a ordonné la jonction des causes sous le numéro de cause C/18407/2012.

**i.** Lors de l'audience des débats principaux du 12 septembre 2013, le conseil de la locataire a contesté le manque de places de parking en lien avec la sur-occupation des locaux; des places disponibles existaient ce qui était attesté par des photographies produites à l'audience.

Les représentants de D\_\_\_\_\_ ont déclaré qu'un conteneur avait dû être installé, au début du mois de septembre 2013, sur le parking extérieur pour servir de place de travail à M\_\_\_\_\_, conducteur de travaux revenu du chantier \_\_\_\_\_; dès le mois de janvier 2014, il devait accueillir N\_\_\_\_\_, conducteur de travaux de retour du chantier de \_\_\_\_\_ (GE); un jeu de photographies étaient également versé à la procédure; une trentième personne avait été engagée récemment et avait été installée dans une des salles de conférence.

---

O\_\_\_\_\_, représentant de A\_\_\_\_\_, a indiqué que les investissements de la société, à l'entrée dans les locaux, s'étaient élevés à environ 50'000 fr. pour la mise en réseau du système informatique; les locaux ne nécessitaient aucun autre aménagement; la société P\_\_\_\_\_, représentant 80% du chiffre d'affaires avait déménagé à \_\_\_\_\_ (GE) il y a deux ans pour améliorer leur collaboration; lors des discussions précontractuelles avec I\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, un contrat d'une durée de dix ans avait été évoqué; la société avait déménagé à \_\_\_\_\_ (GE) parce qu'elle "avait en tête" cette durée de dix ans et que P\_\_\_\_\_ l'avait suivie; il existait un besoin de proximité entre les deux entreprises, qui se voyaient en tous cas quatre à cinq fois par semaine; pour des raisons de santé, il n'avait pu entreprendre aucune démarche jusqu'au mois de mai 2013 pour trouver des locaux de remplacement; ses démarches, notamment auprès de la Commune de \_\_\_\_\_ (GE), étaient restées sans succès.

Q\_\_\_\_\_, directeur juridique du groupe C\_\_\_\_\_ et fondé de procuration de D\_\_\_\_\_ a contesté qu'un bail de dix ans ait été évoqué; il a précisé que D\_\_\_\_\_ était détenue à 100% par R\_\_\_\_\_; toutefois, les deux entités étaient distinctes, concurrentes dans le cadre des marchés publics et indépendantes au niveau de la gouvernance d'entreprise, ne partageaient pas de locaux et ne pouvaient se prêter des locaux, C\_\_\_\_\_ étant basée exclusivement sur son site de \_\_\_\_\_ (GE). Aux côtés de F\_\_\_\_\_, sous-directeur de D\_\_\_\_\_, il a confirmé que cette dernière n'avait pas l'intention de vendre le bâtiment; il n'y avait eu aucune discussion relative à une vente; ils avaient certes été approchés par des tiers - dont l'identité était confidentielle -, mais n'avaient pas donné suite.

A l'issue de l'audience, le conseil de la locataire a sollicité l'audition d'autres témoins et la production des pièces visées dans ses requêtes, à savoir la production des baux et actes de propriété des locaux occupés par la bailleuse et/ou C\_\_\_\_\_ ainsi que la liste des personnes exerçant des fonctions à la fois auprès de D\_\_\_\_\_ et auprès de C\_\_\_\_\_ ou R\_\_\_\_\_. La bailleuse a également sollicité l'audition de témoins.

Sur le siège, le Tribunal a imparti aux parties un délai au 27 septembre 2013 pour produire leurs listes de témoins.

**j.** Le 13 septembre 2013, le conseil de la locataire a interpellé la Présidente du Tribunal des baux et loyers pour qu'elle rectifie le procès-verbal du 12 septembre 2013; il sollicitait que soit ajouté au procès-verbal que Q\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ avaient été rendus attentifs, sur exhortation du Tribunal, à leur devoir de collaborer au sens des art. 161 et ss CPC, ce qui n'y figurait pas.

Le conseil de la bailleuse s'est opposé à la rectification.

Le 23 septembre 2013, la Présidente du Tribunal a refusé d'entrer en matière sur cette demande; les parties avaient été exhortées à répondre conformément à la vé-

---

rité, ce qui figurait expressément sur le procès-verbal; le Tribunal n'avait en revanche pas fait état de la teneur des art. 161 à 164 CPC lors de cette audience.

**k.** Le 27 septembre 2013, le conseil de la locataire a déposé une liste de quatre témoins; il a sollicité, en outre, que le Tribunal ordonne à la bailleresse d'indiquer le nom de toutes les personnes avec lesquelles elle a été, ou est, en discussion s'agissant de la vente de l'immeuble en cause; elle persistait à demander que le procès-verbal soit rectifié, conformément à sa demande du 13 septembre 2013.

**l.** Par ordonnance de preuves du 11 octobre 2013, le Tribunal, considérant que chacune des parties avait la charge d'apporter la preuve des faits allégués à l'appui de ses conclusions respectives, a ordonné l'audition des cinq témoins figurant sur les listes produites par les parties et a réservé l'admission éventuelle d'autres moyens de preuve à un stade ultérieur de la procédure.

**m.** Lors de l'audience des débats principaux du 31 octobre 2013, les cinq témoins ont été entendus.

I\_\_\_\_\_ a indiqué qu'en sa qualité de chef du service immobilier au sein de R\_\_\_\_\_, il avait négocié le bail avec S\_\_\_\_\_; cette dernière souhaitait un bail de cinq ans en lieu et place de la reprise du bail du précédent locataire d'une durée de trois ans qui lui avait été proposée; avec l'aval de sa hiérarchie, il avait finalement accordé un bail de cinq ans; toutefois, la question de la conclusion d'un bail de plus de trois ans était discutable, vue l'étroitesse des bureaux de D\_\_\_\_\_; la question de la réoccupation des locaux par D\_\_\_\_\_ se posait chaque année; l'idée était de faire un contrat qui ne se poursuivait pas au-delà de cinq ans; le contrat ne serait pas renouvelé; il n'avait jamais été question de conclure un bail de plus longue durée; lorsqu'il avait indiqué à O\_\_\_\_\_ que le contrat prendrait fin après cinq ans, ce dernier l'avait signé; il en avait conclu que O\_\_\_\_\_ était d'accord.

Il a ajouté qu'au moment de la signature du contrat, la question de la réoccupation des locaux s'était posée, car certains gros chantiers dans la région genevoise laissaient présager un besoin plus important en matière de locaux; D\_\_\_\_\_ n'était pas propriétaire d'autres locaux à Genève; il était impensable que C\_\_\_\_\_ offre des locaux plus grands à D\_\_\_\_\_; C\_\_\_\_\_ était propriétaire d'un immeuble à \_\_\_\_\_ (GE) et tous ses locaux étaient occupés.

E\_\_\_\_\_, employé de la bailleresse, a confirmé avoir participé aux discussions précontractuelles, aux côtés de I\_\_\_\_\_; il n'avait pas souvenir que la durée du contrat avait été abordée à cette occasion avec O\_\_\_\_\_; il avait exprimé à I\_\_\_\_\_ son étonnement en apprenant que le bail avait été conclu pour une durée de cinq ans et non de trois ans et qu'il se renouvelait de cinq ans en cinq ans; en effet, il avait été convenu avec lui d'opter pour la durée la plus courte possible dès lors qu'ils savaient que deux ans après la conclusion du contrat, des consortiums se terminaient et qu'il devait donc exister une possibilité de résilier le contrat de

---

bail; I\_\_\_\_\_, face à son étonnement, lui avait répondu que les baux étaient faits ainsi, de cinq ans en cinq ans.

Il a indiqué que C\_\_\_\_\_ était actionnaire à 100% de D\_\_\_\_\_ et que les deux sociétés étaient concurrentes; il manquait à D\_\_\_\_\_ trois à quatre places de travail et une salle de conférence; un employé avait son poste de travail dans le couloir; la vente du bâtiment avait été envisagée il y a cinq à sept ans, mais ce n'était plus un sujet d'actualité et il n'y avait pas de discussions sur ce thème; aux heures de pointes, il n'y avait pas assez de places de parking pour tout le monde; entre 2012 et 2013, 3 à 4 conducteurs de chantiers - qui travaillaient sur le chantier du tram - avaient réintégré les locaux et y resteront, aucuns nouveaux consortiums n'étant en vue.

M\_\_\_\_\_, conducteur de travaux auprès de D\_\_\_\_\_, a expliqué que son poste de travail se trouvait dans le conteneur installé dans la cour depuis le mois de septembre 2013; son retour sur le site de \_\_\_\_\_ (GE) était prévu depuis la fin de l'année 2011, à la fin du chantier à \_\_\_\_\_ (GE) où il était détaché; trois conducteurs des chantiers du tram étaient revenus à \_\_\_\_\_ (GE) et un quatrième devait revenir prochainement; ses collègues partageaient un bureau à plusieurs et étaient plutôt serrés; les conditions de travail étaient difficiles; il existait un manque évident de places de parking pour D\_\_\_\_\_; aucun gros chantier (consortium) n'était en vue.

K\_\_\_\_\_, graphiste auprès de A\_\_\_\_\_, a expliqué que cette dernière avait pour client principal l'entreprise U\_\_\_\_\_ qui générait 70% à 80% de leur activité et qui s'était installée sur le site de \_\_\_\_\_ (GE) peu après A\_\_\_\_\_; ils devaient étroitement collaborer et se voyaient régulièrement, jusqu'à plusieurs fois par semaine; la plupart du temps, les employés de P\_\_\_\_\_ se déplaçaient en leurs locaux pour que les projets développés pour leur compte leur soient présentés; ces séances ne pouvaient pas être déplacées ailleurs pour des questions d'accès aux ressources (archives et matériel).

Elle a indiqué que le conteneur installé dans la cour durant l'été 2013 était rarement occupé; elle n'avait pas constaté un manque de places de parking; il y avait, à n'importe quel moment de la journée, entre trois et cinq places libres.

L\_\_\_\_\_, administrateur-délégué de U\_\_\_\_\_, a précisé que le déplacement de l'entreprise à \_\_\_\_\_ (GE) en juin 2011 était dû à un manque de place dans leurs précédents locaux sis en ville, à l'attractivité des prestations offertes dans la zone industrielle de \_\_\_\_\_ (GE) et à la volonté de se rapprocher de A\_\_\_\_\_; un déménagement de cette dernière impliquerait, pour P\_\_\_\_\_, une hausse des coûts de ses prestations et compliquerait la tâche des équipes marketing - qui se rencontraient deux à trois fois par semaine - en cas de déménagement "à l'autre bout de la ville"; U\_\_\_\_\_ était appelée à grandir dans les années à venir et aurait davantage besoin de A\_\_\_\_\_.

---

**n.** Le 1<sup>er</sup> novembre 2013, la locataire a sollicité un acte d'instruction complémentaire, soit la production des bilans de 2008 à 2012 de D\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_; la production de ces pièces était rendue nécessaire par les déclarations de divers témoins à propos du rapatriement de plusieurs conducteurs de chantier dans les locaux de \_\_\_\_\_ (GE) à la fin de différents mandats gérés en consortium.

**o.** Le 7 novembre 2013, la bailleuse s'est opposée à cette demande au motif que la production des bilans 2008 à 2012 était sans pertinence pour trancher la question du besoin propre de la bailleuse ou celle du rapatriement des conducteurs de chantier.

Elle versait au dossier un échange de courrier entre les parties, soit une correspondance du 1<sup>er</sup> novembre 2013 de la locataire proposant la mise à disposition immédiate de la bailleuse d'une salle communiquant avec les locaux de cette dernière, et la réponse de la bailleuse du 7 novembre 2013 refusant cette offre estimée unilatérale, tardive et inapte à répondre à son besoin de place.

**p.** Le 12 novembre 2013, la locataire a persisté dans sa demande de production des bilans 2008 à 2012; ceux-ci étaient susceptibles de démontrer l'évolution économique de la bailleuse depuis la conclusion du bail et d'apporter un éclairage sur la véracité du motif invoqué par la bailleuse.

### **EN DROIT**

- 1. 1.1.** La décision entreprise est une ordonnance d'instruction puisqu'elle statue sur l'opportunité et les modalités de l'administration des preuves. En effet, elle ordonne la clôture de la phase d'administration des preuves, refuse l'administration de preuves complémentaires sollicitées par la recourante, telles que la production de titres par l'intimée et la réalisation d'un transport sur place, et fixe la date de dépôt de plaidoiries finales écrites.

Elle constitue une décision d'ordre procédural, qui entre dans la catégorie des autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance (art. 319 let. b CPC) et qui est, par nature, exclue du champ de l'appel (JEANDIN, in CPC commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, éd., Bâle, 2011, n. 10, 14 et 15 ad art. 319 CPC; TAPPY, in CPC commenté précité, n. 15 ad art. 229 CPC).

La décision entreprise est en revanche susceptible d'un recours immédiat stricto sensu dans les dix jours à compter de sa notification (art. 321 al. 2 CPC), pour autant que le recourant soit menacé d'un préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC.

La Cour examine d'office si les conditions de recevabilité d'un tel recours sont réunies (art. 60 CPC; JEANDIN, op. cit., n. 9 ad art. 312 CPC; TAPPY, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile in JdT 2010 III 115 ss, p. 141; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2225 p. 408; CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale in SJ 2009 II p. 257 ss, p. 259).

---

**1.2.** En l'espèce, le recours a été introduit dans les délai et forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 321 CPC), de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

**2. 2.1.** Reste à déterminer si l'ordonnance querellée est susceptible de causer un préjudice difficilement réparable à la recourante.

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 (ATF 137 III 380 consid. 2 = SJ 2012 I 73; arrêt du Tribunal fédéral 5D\_211/2011 du 30 mars 2012 consid. 6.3; ACJC/327/2012 du 9 mars 2012 consid. 2.4).

Est considérée comme "préjudice difficilement réparable" toute incidence dommageable (y compris financière ou temporelle), pourvu qu'elle soit difficilement réparable. L'instance supérieure devra 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 en effet de se prémunir contre le risque d'un prolongement sans fin du procès. S'agissant des ordonnances de preuve en particulier, l'admissibilité du recours ne sera qu'exceptionnelle (JEANDIN, op. cit., n. 22 ad art. 319 CPC; GUYAN, Beweisverfügung nach Art. 154 ZPO in ZZZ 2011/2012, p. 175; REICH in BAKER & MC KENZIE, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), 2010, n. 8 ad art. 319 CPC, n. 10 ad art. 319 CPC).

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, op. cit., n. 8 ad art. 319 CPC). Le risque de ne pas obtenir gain de cause existe pour toute partie dans toute procédure; il ne constitue cependant pas un dommage difficile à réparer (cf. dans ce sens décision du Tribunal cantonal du Valais TCV C3 11 125 du 7 novembre 2011 consid. 2c).

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 saurait être considéré comme suffisant pour retenir que la décision entreprise est susceptible de lui causer un préjudice difficilement réparable. Retenir le contraire équivaudrait 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/35/2014 du 10 janvier 2014 consid. 1.2.1).

Une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais ne constitue pas un préjudice difficilement réparable (ACJC/111/2012 du 26 janvier 2012 consid. 2; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 7 ad art. 319 CPC; HOFFMANN-NOWOTNY, ZPO-Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, KUNZ/HOFFMANN-NOWOTNY/STAUBER [éd.], 2013, n. 25 ad art. 319 CPC).

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 (par analogie ATF 134 III 426 consid. 1.2 et 133 III 629 consid. 2.3.1).

Lorsque la condition du préjudice difficilement réparable n'est pas remplie, la décision incidente n'est alors attaquable qu'avec le jugement au fond (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 6841, p. 6984; JEANDIN, op. cit., n. 24 et ss ad art. 319 CPC; BRUNNER, in *Kurzkommentar, 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).

**2.2.** En l'espèce, la recourante soutient que les décisions récentes de la Cour et du Tribunal fédéral à propos de l'art. 317 CPC et de la possibilité d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux en appel - y compris en procédure simplifiée et en cas d'application de la maxime inquisitoire sociale selon l'art. 243 al. 2 CPC - tendaient à durcir la pratique et à restreindre la maxime inquisitoire en appel; cette restriction pouvait même être comprise comme la disparition de la maxime inquisitoire en seconde instance; les mesures d'instruction qu'elle sollicitait visaient à instruire la question du motif du congé et à faire collaborer la bailleresse à la manifestation de la vérité, le Tribunal devant rechercher par lui-même tous les éléments pertinents à la résolution du litige; en lui refusant ces actes d'instruction, le Tribunal violait son droit à la preuve, son devoir d'établir les faits d'office selon l'art. 247 CPC et lui causait un préjudice irréparable en ce sens qu'elle se verrait certainement refuser en appel les offres et moyens de preuve sollicités mais non accordés en première instance.

Or, au vu des principes juridiques rappelés ci-dessus sous chiffre 2.1, le seul fait que la recourante puisse se plaindre d'une violation des dispositions en matière de preuve à l'occasion seulement d'un appel sur le fond ne suffit pas pour retenir que l'ordonnance querellée est susceptible de lui causer un préjudice difficilement réparable. Une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais liés à une éventuelle procédure d'appel n'est pas suffisante.

La recourante a de plus dûment fait valoir, devant les premiers juges, les offres et moyens de preuves qui apparaissaient nécessaires, à ses yeux, pour trancher l'issue du litige; dans le mesure où ces actes d'instruction complémentaires ont été réclamés en première instance par la recourante, ils ne pourraient être considérés comme des moyens de preuves nouveaux au sens de l'art. 317 CPC en cas d'appel.

Enfin et surtout, si à l'issue de la procédure et à réception du jugement au fond, la recourante persiste à estimer que les premiers juges ont refusé à tort les actes d'instruction complémentaires sollicités, qui auraient effectivement influencé l'issue du litige, elle pourra diriger ces griefs contre la décision finale par la voie de l'appel prévu par l'art. 308 CPC. On ne voit pas ainsi pour quel motif le juge, dans le cadre d'un éventuel appel, déclarerait irrecevables pour cause de tardiveté les offres et moyens de preuves complémentaires dûment invoqués par la recou-

---

rante devant les premiers juges mais par hypothèse écartés par ces derniers. La recourante ne saurait donc être suivie lorsqu'elle soutient que les faits ou moyens de preuve non pris en compte par le Tribunal en première instance seraient refusés en application de l'art. 317 CPC. L'arrêt du Tribunal fédéral cité dans son recours (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_228/2012 du 28 août 2012 consid. 2.1) et celui de la Cour (ACJC/1021/2013 du 30 août 2013, consid. 3) ne sont pas non plus pertinents dans la mesure où à la différence des cas précités aucune négligence ne pourrait être reprochée à la recourante, qui a dûment sollicité des actes d'instruction complémentaires en première instance.

Partant, la recourante conservant ses moyens dans le cadre de l'appel - notamment celui de solliciter le retour de l'affaire aux juges de première instance pour complément d'instruction en cas de violation de son droit à la preuve et du devoir des juges d'instruire les faits d'office - contre le jugement au fond, le cas échéant, elle ne subit, en l'état, aucun préjudice difficilement réparable du fait de l'ordonnance querellée.

Son recours doit dès lors être déclaré irrecevable.

3. Aux termes de l'art. 112 al. 1 lit. d LTF, le présent arrêt doit indiquer la valeur litigieuse.

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

En l'espèce, le litige porte sur la validité d'un congé ordinaire, dont la recourante demande l'annulation; elle sollicite, à titre subsidiaire, la prolongation du bail.

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue à l'art. 271a al. 1 lit. e CO (ATF 136 III 196 consid. 1.1.; cf. également ATF 137 III 389; 4A\_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1; ACJC/1301/2011 du 17.10.2011).

Le loyer mensuel, charges comprises, s'élevant à 38'952 fr. l'an, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.

4. A teneur de l'art. 22 LaCC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, des frais ne sont pas dus 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.

\* \* \* \* \*

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

Déclare irrecevable le recours interjeté par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance rendue le 10 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18407/2012.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Monsieur Ivo BUETTI, 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 et délais 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. (cf. considérant 3 supra).*