

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18754/2015

ACJC/1133/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 29 AOÛT 2016**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_** et **Monsieur B\_\_\_\_\_**, p.a. Etude de Me A\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Genève, recourants contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 3 juin 2016, comparant en personne,

et

**Monsieur C\_\_\_\_\_** et **Madame D\_\_\_\_\_**, p.a. \_\_\_\_\_, (GE), intimés, comparant par Me Thierry STICHER, avocat, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 31 août 2016.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par ordonnance du 3 juin 2016, communiquée aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a, sans motivation, ordonné l'apport des procédures C/6174/2014, C/16141/2015, C/19271/2015 et C/17442/2015 et ordonné la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la cause C/19271/2015.
- B.** Par acte du 23 juin 2016, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé recours contre l'ordonnance précitée, concluant à l'annulation de celle-ci, cela fait à ce qu'il soit dit que la présente cause n'est pas suspendue, et que son instruction doit se poursuivre, à ce qu'il soit ordonné au Tribunal de citer les parties à une audience de débats, et à ce que la requête d'apport des procédures soit rejetée, avec suite de frais et dépens.

Par réponse, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu principalement au rejet du recours, subsidiairement à l'irrecevabilité de celui-ci.

Par avis du 27 juillet 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger, vu l'absence de réplique.

- C.** Il résulte du dossier de première instance les faits pertinents suivants :

**a.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ sont propriétaires de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ sont locataires d'un appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage (loyer et charges de 618 fr. pr mois) et d'une arcade (loyer et charges de 1'080 fr. par mois) sise au rez-de-chaussée dudit immeuble.

Les baux des locataires précités ont été résiliés.

**b.** Les parties s'opposent dans le cadre de plusieurs procédures, notamment enregistrées sous n° C/6174/2014 (demande de baisse de loyer et validation de la consignation de loyers), C/16141/2015 (procédure de mesures provisionnelles), C/19271/2015 (validation de mesures provisionnelles) et C/17442/2015 (mesures provisionnelles).

**c.** Les locataires ont contesté le congé portant sur le bail de l'arcade. Cette contestation fait l'objet de la présente procédure.

Par acte du 23 mai 2016, les bailleurs ont répondu à la requête et conclu au déboutement des locataires.

Par pli du 31 mai 2016, ceux-ci ont requis, au motif de l'économie de procédure, l'apport des causes précitées C/6174/2014, C/16141/2015, C/19271/2015, C/17442/2015, ainsi que de la cause C/15917/2014 (contestation du licenciement de D\_\_\_\_\_).

---

Il ne résulte pas du dossier que ce courrier aurait été transmis aux bailleurs par le Tribunal.

### **EN DROIT**

1. La décision attaquée porte d'une part sur l'apport de procédures, d'autre part sur la suspension de la présente cause.

**1.1** Le recours doit être écrit et motivé et déposé auprès de l'instance de recours dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision (art. 321 al. 1 et 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_878/2014 du 17 juin 2015 consid. 3.3).

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

Les décisions de suspension, au sens de l'art. 126 al. 1 CPC, entrent dans la catégorie des ordonnances d'instruction (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET ET AL. [éd.], 2011, n. 18 let. g ad art. 319 CPC; TAPPY, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III p. 115 ss, n. 1.2.4 p. 123).

La loi prévoit que l'ordonnance de suspension peut faire l'objet d'un recours (art. 126 al. 2 CPC), sans que la condition d'un préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC n'ait à être réalisée (JEANDIN, op. cit., n. 18 ad art. 319 CPC; HALDY, ibidem, n. 9 ad art. 126 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 2483; STAHELIN, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 3ème éd., 2016, n. 8 ad art. 126 CPC; FREI, in Berner Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, n. 22 ad art. 126 CPC).

**1.3** 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 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/35/2014 du 10 janvier 2014 consid. 1.2.1).

**1.4** Dans les procédures judiciaires soumises à l'art. 29 al. 1 Cst., chaque partie jouit de par cette disposition d'un droit de prendre position sur toutes les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties, indépendamment de la présence d'éléments nouveaux et importants dans ces documents. A la partie assistée d'un avocat, l'autorité peut se borner à transmettre «pour information» les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties; la partie destinataire et son conseil sont alors censés connaître leur droit de réplique et il leur incombe de déposer spontanément, s'ils le jugent utile, une prise de position sur ces écritures, ou de solliciter un délai à cette fin. Après la transmission d'écritures, l'autorité doit ajourner sa décision de telle manière que la partie destinataire dispose du temps nécessaire à l'exercice de son droit de réplique (ATF 138 I 484 consid. 2 p. 485; 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157; voir aussi ATF 139 I 189 consid. 3.2 p. 191/192).

**1.5** Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. implique notamment le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre et la contester utilement s'il y a lieu, et que la juridiction de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236; 135 III 670 consid. 3.3.1 p. 677).

**1.6** En l'occurrence, le recours contre la décision attaquée en tant qu'elle a trait à une suspension de la procédure est recevable en vertu de la loi; il suppose la réalisation d'un préjudice difficilement réparable en tant que l'ordonnance déférée vise l'apport de procédures.

---

La décision du Tribunal a été rendue sans que les recourants aient eu la faculté de se déterminer, et sans aucune motivation, fût-elle brève, permettant de comprendre les raisons qui y ont présidé. Elle viole ainsi le droit d'être entendu des recourants, leur causant de la sorte un préjudice juridique difficilement réparable, ces violations ne pouvant être réparées dans le cadre d'un éventuel appel.

Le recours, respectant pour le surplus les conditions de forme et de délai prévus par la loi, est ainsi entièrement recevable.

2. Le grief de violation du droit d'être entendu soulevé par les recourants est fondé. En effet, ainsi qu'il l'a déjà été relevé ci-dessus, la décision attaquée n'est motivée ni s'agissant de la décision d'apport de la procédure, ni s'agissant de la décision de suspension. De surcroît, les recourants n'ont pas eu la faculté de s'exprimer sur la requête d'apport de la procédure formée par les intimés et les parties n'ont pas été interpellées sur la question de la suspension, soulevée d'office par le Tribunal. Au demeurant, on peine à tout le moins à discerner comment s'articulerait le raisonnement consistant à apporter à la présente cause une procédure (C/19271/2015) qui serait précisément celle en faveur de laquelle une suspension interviendrait.

Au vu de ce qui précède, la décision attaquée sera annulée.

Il appartiendra au Tribunal de donner aux recourants la faculté de se prononcer sur la requête d'apport de procédures formulée par les intimés, et, s'il considère que la question de la suspension de la présente cause se pose, de recueillir les déterminations des parties sur cette question, avant de rendre toute nouvelle décision.

3. 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 formé le 23 juin 2016 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance rendue le 3 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18754/2015-1 OSB.

**Au fond :**

Annule cette ordonnance.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions de recours.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Cédric-Laurent MICHEL et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Serge PATEK, 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.*