REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21614/2019 **ACJC/909/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 4 JUILLET 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____[GE], recourant contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 23 juin 2022, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, p.a. C_____, _____, intimé, comparant par Me Marie-Claude DE RHAM-CASTHELAZ, avocate, rue d'Italie 11, case postale 3170, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 juillet 2022

Vu, **EN FAIT**, la requête en annulation de congé et en prolongation de bail, introduite, après l'échec de la tentative de conciliation du 25 novembre 2019 et la délivrance de l'autorisation de procéder, le 8 janvier 2020 au Tribunal des baux et loyers;

Que par jugement JTBL/277/2020 du 24 avril 2020, le Tribunal s'est déclaré incompétent *ratione materiae* pour statuer sur la demande déposée le 8 janvier 2020 par A_____ à l'encontre de B_____ (ch. 1 du dispositif), a déclaré en conséquence irrecevable la demande susmentionnée (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4);

Que par arrêt ACJC/243/2021 du 1er mars 2021, la Cour a annulé le jugement attaqué et a renvoyé la cause au Tribunal pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants; que le Tribunal devait en effet déterminer si les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer (art. 253 CO) ou un contrat de bail à ferme agricole (art. 4 LBFA);

Que par jugement JTBL/901/2021 du 29 octobre 2021, le Tribunal a considéré que les parties étaient liées par un contrat mixte présentant à la fois des éléments de bail à ferme agricole et de bail à loyer commercial, et que l'activité commerciale du locataire était prépondérante, de sorte que leur intention était donc de conclure un bail à loyer portant sur des locaux commerciaux;

Que le Tribunal s'est déclaré compétent *rationae materiae* pour connaître de la demande;

Vu l'ordonnance rendue le 11 janvier 2022 par le Tribunal, transmettant la demande à B_____ lui impartissant un délai au 4 févier 2022 pour répondre par écrit et déposer ses titres;

Vu les déterminations déposées le 31 janvier 2022 au Tribunal par le précité;

Vu l'ordonnance du Tribunal du 14 mars 2022, ordonnant la suspension de la procédure;

Vu l'ordonnance du Tribunal du 21 juin 2022, ordonnant la reprise de la procédure et fixant un délai au 27 juin 2022 à A_____ pour se déterminer par écrit sur les allégués de la réponse;

Vu la demande de prolongation de délai déposée le 22 juin 2022 au Tribunal, motivée par une surcharge de travail de son conseil et la nécessité d'une entrevue entre le client et son conseil;

Vu l'ordonnance rendue le 23 juin 2022 par le Tribunal, rejetant la requête en octroi d'une prolongation de délai et en maintien du détail pour se déterminer au 27 juin 2022;

Attendu que A_____ a déposé le 27 juin 2022 ses déterminations au Tribunal;

Vu le recours formé le 24 juin 2022 par A_____ à la Cour de justice contre l'ordonnance précitée du 23 juin 2022;

Vu la requête tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché à l'ordonnance querellée dont le recours est assorti; Que A_____ a fait valoir qu'il n'avait pas été en mesure "de se déterminer complètement par écrit dans le délai fixé par le Tribunal des baux et loyers, ce qui, indéniablement, lui causera un préjudice difficilement réparable";

Attendu que par déterminations du 1er juillet 2022, B_____ a conclu au rejet de la demande d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 4 juillet 2022 de ce que la cause était gardée à juger sur effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que la décision querellée est une ordonnance d'instruction (art. 124 CPC), susceptible du seul recours, recours dont la recevabilité est subordonnée à l'existence d'un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 2 CPC), la cognition de la Cour étant limitée à l'appréciation manifestement inexacte des faits et à la violation de la loi (art. 321 al. 2 CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision entreprise, l'autorité de recours (soit la Cour de céans) pouvant suspendre le caractère exécutoire en ordonnant au besoin des mesures conservatoires ou le dépôt de sûretés (art. 325 CPC);

Que, saisie d'une demande de suspension de l'effet exécutoire, l'autorité de recours doit faire preuve de retenue et ne modifier la décision de première instance que dans des cas exceptionnels; qu'elle dispose cependant d'un large pouvoir d'appréciation permettant de tenir compte des circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 137 III 475 consid. 4. 1);

Qu'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, selon les principes généraux, l'autorité procède à une pesée des intérêts en présence et doit se demander, en particulier, si la décision est de nature à provoquer une situation irréversible; qu'elle prend également en considération les chances de succès du recours (arrêts du Tribunal fédéral 4A_337/2014 du 14 juillet 2014 consid. 3.1; 4D_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Considérant qu'en l'espèce, l'existence d'un préjudice difficilement réparable est, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, douteuse;

Qu'en tout état de cause le recourant pourrait attaquer l'ordonnance querellée avec la décision au fond (Message du Conseil fédéral CPC, FF 2006 6841, ad art. 316 p. 6984; BRUNNER, Kurzkommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, Basel 2010, n.

13 ad art. 319 CPC; BLICKENSTORFER, Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Zurich/St-Gallen 2011 n. 40 ad art. 319 CPC);

Que les faibles chances de succès du recours justifient dès lors le rejet de la requête de suspension de l'effet exécutoire attaché à la décision attaquée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Statuant sur la suspension de l'effet exécutoire :

Rejette la requête formée par A_____ tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché à l'ordonnance rendue le 23 juin 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21614/2019.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indications des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 à 119 et 90 ss LTF). Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.