REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21614/2019 **ACJC/46/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 JANVIER 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____[GE], recourant contre une ordonnance rendue le 23 juin 2022 par le Tribunal des baux et loyers, 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_____, domicilié _____[ZH], intimé, comparant par Me Marie-Claude de RHAM-CASTHELAZ, avocate, rue d'Italie 11, 1204 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.01.2023.

EN FAIT

A. **a.** Par ordonnance du 23 juin 2022, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a rejeté la requête en octroi d'une prolongation de délai pour se déterminer au 27 juin 2022, aux motifs que A_____ avait reçu la réponse du 31 janvier 2022 de B_____ le 8 février 2022 et qu'un premier délai pour se déterminer lui avait été imparti lors de l'audience du 11 février 2022, et qu'il avait ainsi disposé de plus de cinq mois pour rencontrer son conseil et rédiger ses déterminations.

B. **a.** Par acte du 24 juin 2022, A_____ a formé recours contre l'ordonnance du 23 juin 2022, en concluant préalablement à l'octroi de l'effet suspensif et principalement à l'annulation de l'ordonnance, cela fait et statuant à nouveau, à l'octroi d'un délai de 30 jours pour se déterminer par écrit sur les allégués de la réponse déposée par B_____ et faire valoir ses offres de preuve complémentaires.

b. Par acte expédié le 1er juillet 2022, B_____ a répondu au recours, et a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

c. En date du 27 juin 2022, A_____ a déposé au Tribunal ses déterminations sur les allégués formés par sa partie adverse dans son écriture du 31 janvier 2022.

d. Par arrêt ACJC/909/2022 du 4 juillet 2022, la Cour a rejeté 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.

e. Les parties ont été avisées le 23 août 2022 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. A_____ et B_____ sont liés par un contrat de bail portant sur la location des parcelles nos 1_____, 2_____ et 3_____, de la commune de C_____, situées en zone agricole, d'une surface totale d'environ 6'700 m2 et sises chemin 4_____ no. _____ à C_____ (GE).

b. Les surfaces sont affectées à l'usage d'une exploitation horticole et paysagère.

c. Les surfaces louées comprennent notamment une pépinière, un parking, des serres et une partie de bâtiment agricole, ainsi que divers aménagements sur les espaces loués, réalisés par A_____.

d. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1er juillet 2011 au 30 juin 2016 et s'est ensuite renouvelé tacitement de deux ans en deux ans, avec un préavis de congé de deux ans.

e. Le loyer annuel a été fixé par le contrat à 42'000 fr., soit 3'500 fr. par mois.

f. Suite à un constat de l'Office des autorisations de construire de l'existence de constructions non autorisées sur les parcelles précitées, B_____ a résilié le contrat de bail le 29 août 2019 pour le 30 juin 2020, au motif de l'existence de constructions illicites sur les surfaces louées.

g. Le congé a été contesté par A_____ par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en date du 25 septembre 2019.

h. Non conciliée le 25 novembre 2019, l'affaire a été portée devant le Tribunal en date du 8 janvier 2020.

A_____ a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement au report des effets du congé au 30 juin 2022, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans, soit jusqu'au 30 juin 2028, à ce qu'il soit autorisé à restituer les surfaces concernées en tout temps, moyennant un préavis de trente jours pour le 15 ou la fin d'un mois, ainsi qu'à une baisse du loyer à 36'516 fr. par an, dès le 1er juillet 2022.

i. Une audience, ayant pour objet « plaidoiries sur la question de la compétence à raison de la matière » et débats d'instruction, a été appointée en date du 13 mars 2020. Le procès-verbal ne mentionne aucun élément sous la rubrique « débats d'instruction ». S'agissant des plaidoiries sur la question de la compétence à raison de la matière, il est indiqué que A_____ a persisté dans ses conclusions et que B_____ s'en est rapporté à justice.

j. Par jugement JTBL/277/2020 du 24 avril 2020, communiqué pour notification aux parties par plis du 12 mai 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).

k. 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, à savoir 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).

l. Par jugement JTBL/901/2021 du 29 octobre 2021, le Tribunal a considéré que les parties étaient liées par un contrat mixte, présentant tant des éléments de bail à ferme agricole que de bail à loyer commercial, et que l'activité commerciale du locataire était prépondérante, de sorte que l'intention des parties était de conclure un bail à loyer portant sur des locaux commerciaux; le Tribunal s'est ainsi déclaré compétent *rationae materiae* pour connaître de la demande.

m. Par ordonnance du 11 janvier 2022, le Tribunal a transmis la demande à B_____, et lui a imparti un délai au 4 février 2022 pour répondre par écrit et déposer ses titres.

n. B_____ a déposé ses déterminations en date du 31 janvier 2022 au Tribunal des baux et loyers, lesquelles ont été transmises à A_____ qui les a reçues le 8 février 2022.

o. En date du 11 février 2022 a été fixée une audience de débats principaux, lors de laquelle un délai – au 18 février 2022 dans un premier temps, lequel a été prolongé jusqu'au 11 mars 2022 à la demande du conseil de A_____ – a été imparti à ce dernier pour se déterminer sur la réponse de B_____ reçue par lui le 8 février 2022.

p. A la suite de cette audience, A_____ a formé une demande de récusation à l'encontre de la Présidente du Tribunal par requête du 11 février 2022.

q. Par courrier du 10 mars 2022, soit le jour précédent l'échéance du délai précité, A_____ a sollicité la suspension de la cause jusqu'à droit jugé sur la requête de récusation.

r. Par ordonnance du 14 mars 2022, le Tribunal a ordonné la suspension de la procédure.

s. Par ordonnance de la délégation du Tribunal civil du 14 juin 2022, la requête en récusation de la présidente du Tribunal a été rejetée.

t. A_____ n'a pas formé recours contre la décision précitée dans le délai légal de 10 jours qui suivait sa notification.

u. Par ordonnance du 21 juin 2022, le Tribunal a ordonné la reprise de la procédure et a fixé un délai au 27 juin 2022 à A_____ pour se déterminer par écrit sur les allégués de la réponse du 31 janvier 2022 de B_____.

v. Par courrier du 22 juin 2022, A_____ a sollicité une prolongation de délai au Tribunal, motivée par une surcharge de travail de son conseil et la nécessité d'une entrevue entre celui-ci et son client.

w. Le Tribunal a alors rendu l'ordonnance du 23 juin 2022 dont est litige.

EN DROIT

1. **1.1** Le recours est recevable contre les décisions finales incidentes et provisionnelles 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 (art. 319 let. b ch. 1 CO) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 2 CO).

1.2 La décision entreprise est une ordonnance d'instruction et 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 (ACJC/1276/2022 du 3 octobre 2022; JEANDIN, Code de procédure civile commenté,

BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], Bâle, 2019, n. 10, 14 et 15 ad art. 319 CPC; TAPPY, *in* Code de procédure civile commenté, *op cit*., n. 15 ad art. 229 CPC). Elle est 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, 2ème 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).

1.3 En l'espèce, le recours a été formé dans le délai et selon la forme prévus par la loi (art. 130, 131 et 321 CPC).

1.4 Il reste à examiner si la décision attaquée cause un préjudice difficilement réparable au recourant, à moins que cela ne fasse d'emblée aucun doute (par analogie, en lien avec la notion de "préjudice irréparable" de l'art. 93 al. 1 lit. a LTF : ATF 141 III 80 consid. 1.2; 133 III 629 consid. 2.3.1; BULLETTI, Petit commentaire CPC, 2020, n° 10 ad art. 319 CPC).

1.4.1 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).

1.4.2 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 133 III 629 consid. 2.3.1).

1.5 En l'espèce, le recourant ne démontre nullement l'existence d'un préjudice difficilement réparable.

En effet, ce dernier se contente d'indiquer qu'il ne sera pas en mesure de se déterminer complètement par écrit dans le délai fixé par le Tribunal, ce qui lui causerait un préjudice difficilement réparable.

Or, par courrier du 27 juin 2022, le recourant a déposé ses déterminations écrites au Tribunal. Ce dernier a ainsi pu se déterminer dans le délai qui lui avait été fixé, de sorte que le recours est sans objet.

En tout état, le recourant relève qu'il n'aurait pas bénéficié du temps suffisant pour programmer une rencontre avec son conseil. Or, l'écriture sur laquelle ce dernier devait se déterminer, lui avait été transmise depuis le 8 février 2022.

Ainsi, depuis le 8 février 2022 et jusqu'au 27 juin 2022, le recourant et son conseil ont bénéficié d'une période largement suffisante pour prévoir leurs moyens de défenses.

En l'occurrence, on ne discerne pas de préjudice difficilement réparable.

Au vu de ce qui précède, il sera constaté que le recours, qui serait de toute façon irrecevable, est sans objet.

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 et il ne sera pas alloué de dépens (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

Constate que le recours formé le 24 juin 2022 par A_____ contre l'ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 23 juin 2022 dans la cause C/21614/2019 est sans objet.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président ; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Serge PATEK juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le Président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.