

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27890/2012

ACJC/508/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 28 AVRIL 2014

Entre

A_____, domicilié _____, Genève, recourant contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 12 mars 2014, comparant par Me Daniel Meyer, avocat, rue Ferdinand-Hodler 7, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____, Genève, intimée, comparant par Me Nicolas Pierard, rue Jargonand 2, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.04.2014.

EN FAIT

A. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 21 novembre 1994, C_____ SA, alors bailleuse, a remis à bail à A_____ (ci-après : A_____, le locataire ou le recourant) un local de 140 m² sis _____.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 1995 au 31 décembre 1999, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, le préavis de résiliation étant de six mois.

Le loyer initial a été fixé à 12'000 fr. par année, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un atelier de mécanique-auto ainsi qu'à l'usage de dépôt.

b. B_____ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) est devenue propriétaire de l'immeuble, à une date qui ne ressort pas de la procédure.

c. Le 25 octobre 2012, la bailleuse a mis en demeure le locataire de lui communiquer, dans un délai de 30 jours, une copie des pièces justificatives attestant de la remise régulière de ses déchets spéciaux à une entreprise d'élimination des déchets dûment habilitée, des mesures prises par lui pour disposer d'un container spécifique adapté pour recueillir les déchets spéciaux, ainsi qu'une attestation de l'Office fédéral de l'environnement ou une copie d'un document indiquant un numéro d'identification auprès de cet Office.

Elle a expliqué que des rejets d'huile étaient toujours effectués dans les canalisations, de sorte que les pompes de relevage des eaux usées étaient inutilisables. Une panne des pompes nouvellement installées engendrait un risque d'inondation.

d. Par avis officiel du 21 novembre 2012, la bailleuse a résilié le contrat de bail pour le 31 décembre 2013. Dans la lettre d'accompagnement, elle a motivé le congé par le projet de démolition du bâtiment "selon permis obtenu du DCTI".

Le 14 décembre 2012, le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) d'une requête en contestation de la résiliation. Elle a conclu à la constatation de l'inefficacité de la résiliation, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement à l'octroi d'une première prolongation de bail (cause C/27890/2012).

e. Estimant que le locataire n'avait pas donné suite à sa mise en demeure du 25 octobre 2012, la bailleresse a, par avis officiel du 10 décembre 2012, résilié en outre le bail pour le 31 janvier 2013.

f. Le locataire a contesté ce congé le 14 décembre 2012 auprès de la Commission, concluant à la constatation de l'inefficacité du congé, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement à l'octroi d'une première prolongation de bail (cause C/28034/2012).

g. Les deux demandes n'ayant pas été conciliées à l'audience du 18 juin 2013 devant la Commission, celle-ci a délivré les autorisations de procéder le même jour et le locataire a saisi le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) de ses requêtes le 17 juillet 2013.

h. Le 30 octobre 2013, le Tribunal a cité les parties à une audience fixée le 14 novembre 2013, portant sur l'audition/interrogatoire, voire déposition des parties et premières plaidoiries. Il a invité les parties à faire valoir leurs moyens de preuve, notamment l'indication des prénoms, nom et adresse des témoins dont l'audition était requise et la précision des faits sur lesquels leur audition porterait.

i. Lors de l'audience de débats principaux du 14 novembre 2013, les deux causes précitées ont été jointes sous référence C/27890/2012.

La bailleresse a indiqué que le congé ordinaire avait été notifié au locataire en raison de sa volonté de procéder à la démolition du bâtiment existant et à la construction d'un nouvel objet. Les autorisations définitives nécessaires avaient été délivrées.

Une partie du bâtiment avait déjà été démolie. Le reste de l'immeuble comptait huit locataires et sept étaient encore présents. Des accords avaient été conclus avec six locataires et les délais de départ s'échelonnaient jusqu'en juin 2015.

S'agissant de la résiliation extraordinaire, elle a expliqué avoir reçu une injonction du service de gestion des déchets de respecter la réglementation. Elle avait adressé une mise en demeure aux différents garagistes locataires dans l'immeuble. Le locataire, ainsi que deux autres garagistes, n'avaient pas fourni la documentation demandée et leurs baux avaient été résiliés.

Le locataire a expliqué ne plus exercer d'activité dans les locaux depuis fin 2010, la bailleresse ayant fermé la voie principale d'accès au garage. Il a contesté être à l'origine des pollutions évoquées par la bailleresse.

La bailleresse a admis que le locataire n'exerçait plus son activité de garagiste dans les locaux tout en contestant être à l'origine de cette situation, celui-ci disposant toujours d'un accès à l'immeuble, comme les autres locataires.

Le locataire a déposé sa liste de témoins et a précisé sur quels faits les auditions devraient porter. La bailleresse n'a pas requis de mesures d'instruction.

D'un commun accord, les parties ont requis le dépôt de plaidoiries écrites, sur quoi, le Tribunal rendrait une ordonnance de preuve.

j. Par ordonnance du 12 février 2014, le Tribunal a clos la phase d'administration des preuves, ordonné les plaidoiries finales et a imparti à cet effet un délai au 6 mars 2014 aux parties pour le dépôt des plaidoiries finales écrites.

k. Le 6 mars 2014, le conseil du locataire a sollicité une prolongation du délai au 20 mars 2014.

l. Par ordonnance du 7 mars 2014, le Tribunal a admis la requête et a prolongé le délai au 12 mars 2014.

m. Le 12 mars 2014, le conseil du locataire a requis une nouvelle prolongation du délai au 20 mars 2014. Il a indiqué qu'à la suite d'un déplacement imprévu à l'étranger, il faisait face à une surcharge considérable de travail.

n. Par ordonnance du 12 mars 2014, expédiée pour notification aux parties le 14 mars 2014 et reçue par le conseil du locataire le 17 mars suivant, le Tribunal a rejeté la demande d'octroi d'une prolongation de délai et maintenu le délai fixé au 12 mars 2014.

o. Le Tribunal a reçu, le 21 mars 2014, les plaidoiries finales écrites expédiées par la bailleresse.

B. a. Par acte expédié le 19 mars 2014 au greffe de la Cour de justice, le locataire a formé recours contre l'ordonnance précitée du 12 mars 2014, dont il a sollicité l'annulation. Il a conclu à l'octroi du délai requis au 20 mars 2014 pour déposer ses plaidoiries finales écrites; si mieux n'aime la Cour, au renvoi de la cause en première instance.

Il a fait valoir un préjudice difficilement réparable. Il a souligné que l'ordonnance querellée avait été reçue cinq jours après l'échéance du délai pour déposer les plaidoiries.

b. Par décision présidentielle du 20 mars 2014, l'effet exécutoire de l'ordonnance rendue le 12 mars 2014 a été suspendu à titre superprovisionnel, jusqu'à droit jugé sur l'effet suspensif.

c. Invitée à se déterminer sur la suspension du caractère exécutoire de la décision entreprise, la bailleresse s'est rapportée à l'appréciation de la Cour.

d. Dans sa réponse du 25 mars 2014, la bailleresse a conclu au rejet du recours et à la confirmation de l'ordonnance attaquée, avec suite de frais et dépens. Elle s'est opposée à l'octroi du délai requis par le locataire.

Elle a produit deux pièces nouvelles, soit des extraits du Registre du commerce et du Registre foncier.

e. Par décision du 31 mars 2014, la suspension de l'effet exécutoire attaché à l'ordonnance entreprise a été ordonnée.

f. Les parties ont été avisées le 22 avril 2014 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

EN DROIT

1. **1.1** L'ordonnance querellée 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, 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).

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.

1.2 Reste à déterminer si l'ordonnance querellée est susceptible de causer un préjudice difficilement réparable au recourant.

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 (JEANDIN, *op. cit.*, n. 22 ad art. 319 CPC; GUYAN, *Beweisverfügung nach art. 154 CPC in ZZZ 2011/2012*, p. 175; REICH *in BAKER & MC KENZIE*, *Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO)*, 2010, n. 8 et 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 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).

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).

1.2.1 La procédure simplifiée s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer (art. 243 al. 2 let. c CPC). La maxime inquisitoire sociale s'applique (art. 247 al. 2 let. a CPC).

Les règles de la procédure ordinaire sont applicables, par analogie, à toutes les procédures prévues par le CPC, sauf dispositions contraires. Par exemple, les rè-

gles sur les plaidoiries finales, de l'art. 232 CPC, s'imposent à chaque fois que des débats oraux sont organisés (TAPPY, op. cit., n. 9 ad art. 219 CPC).

A teneur de l'art. 229 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils sont, soit, postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction ou ont été découverts postérieurement, soit, ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

S'il n'y a pas eu de second échange d'écritures ni de débats d'instruction, les faits et moyens de preuve nouveaux sont admis à l'ouverture des débats principaux (art. 229 al. 2 CPC).

Lorsque le juge doit établir les faits d'office, le tribunal admet les faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC).

Selon la doctrine, le législateur a visé tous les litiges soumis à la maxime inquisitoire, que celle-ci soit renforcée ou atténuée. Il a estimé qu'il fallait en effet privilégier la "vérité matérielle", plutôt que de respecter la "rigueur de la procédure". Ainsi, les parties sont admises à apporter au procès, jusqu'aux délibérations, tous les faits utiles à l'issue du litige, qu'il s'agisse de *novas* proprement dits, de *novas* improprement dits, voire de faits qu'elles ont omis, même fautivement, d'invoquer auparavant (CHAIX, L'apport des faits au procès, in *Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens*, Neuchâtel, 2010, n. 39, 40 et 42, p. 130-131).

1.2.2 Lorsque la cause est de nature patrimoniale, l'appel est recevable contre une décision finale de première instance 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, L'appel et le recours, in : *Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens*, 2010, n. 39, p. 363). Elle se calcule en fonction du dernier état des conclusions litigieuses devant le Tribunal (art. 308 al. 2 CPC). Le montant alloué par l'instance inférieure ou celui encore litigieux devant la Cour de justice n'est pas déterminant (ATF 137 III 47 consid. 1.2.2 = SJ 2011 I 179).

1.2.3 En vertu du principe de la bonne foi applicable en procédure (art. 52 CPC), l'instance d'appel peut refuser d'administrer un moyen de preuve régulièrement offert en première instance lorsque la partie a renoncé à son administration, notamment en ne s'opposant pas à la clôture de la procédure probatoire, ou impli-

citement, en ne persistant pas à la solliciter (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; cf. ATF 132 I 249 consid. 5; 126 I 165 consid. 3b; 116 II 379 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_597/2007 du 17 avril 2008 consid. 2.3).

L'instance d'appel ne prend en considération les faits et moyens de preuve nouveaux que s'ils sont invoqués sans retard, s'agissant de novas proprement dits, ou qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, concernant les novas improprement dits (art. 317 al. 1 CPC). Par ailleurs, la demande ne peut être modifiée que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC).

1.2.4 Dans le cas d'espèce, la décision entreprise refuse d'accorder au recourant une prolongation de délai pour déposer les plaidoiries finales écrites. Il ne fait aucun doute que cette décision risque de causer au recourant un préjudice difficilement réparable, pour les motifs qui vont suivre.

En premier lieu, compte tenu de la maxime inquisitoire applicable à la présente procédure, le recourant est admis à faire valoir tant des faits nouveaux, que des faits anciens, qu'il aurait omis, même fautivement, d'alléguer dans sa requête en contestation des congés, jusqu'aux délibérations de première instance. Il en va de même des moyens de preuve.

Tel n'est en revanche pas le cas dans le cadre de la procédure d'appel. En effet, seuls sont recevables, d'une part, les vrais novas, s'ils sont allégués immédiatement, et, d'autre part, les faits anciens qui ne pouvaient pas être invoqués devant le Tribunal. Dans cette dernière hypothèse, les faits que le recourant connaissait et qui devaient être portés à la connaissance du premier juge lors des plaidoiries finales, ne seraient pas admis à la procédure d'appel. En conséquence, une éventuelle modification de la demande ne sera pas plus admise, en appel, les faits et/ou les moyens de preuve nouveaux n'étant dans ce cas pas recevables.

En second lieu, si, comme dans le présent cas, le recourant ne s'oppose pas, dans ses dernières écritures, à la clôture de la procédure probatoire, l'instance d'appel rejettera le ou les moyens de preuve que le recourant avait offerts en première instance, en vertu du principe de la bonne foi et de l'interdiction du comportement contradictoire (art. 2 CC), qui valent également dans le domaine de la procédure.

En troisième lieu, l'absence de plaidoiries finales empêche le plaideur de se prononcer sur les mesures probatoires faites par le Tribunal et de se déterminer sur l'ensemble du litige.

Enfin, la valeur litigieuse se calcule selon le dernier état des conclusions litigieuses en première instance. En l'absence de telles conclusions, seules seront prises en compte les conclusions initiales, lesquelles auraient toutefois pu être mo-

difiées, compte tenu des faits (anciens ou nouveaux) que la partie pouvait faire valoir jusqu'aux délibérations.

1.2.5 Compte tenu de l'ensemble des éléments, le présent recours est recevable.

- 2. 2.1** Les délais fixés judiciairement peuvent être prolongés pour des motifs suffisants, lorsque la demande en est faite avant leur expiration (art. 144 CPC).

Si une demande de prolongation est demandée à un moment qui ne permettra plus au juge de répondre pendant le délai, le requérant pourrait avoir perdu la possibilité d'accomplir l'acte considéré si finalement cette prolongation est refusée. Dans un tel cas, le tribunal devrait en règle générale, plutôt qu'opposer un refus total à la requête, accorder une prolongation considérablement abrégée, mais qui permette encore à l'intéressé d'agir (TAPPY, op. cit., n. 13 ad art. 144 CPC; BENN, Commentaire bâlois, n. 7 ad art. 144 CPC; STAEBELIN, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, 2^{ème} éd., 2013, n. 6 ad art. 144 CPC).

2.2 Dans le présent cas, le Tribunal a, par ordonnance du 12 février 2013, clos l'administration des preuves et ordonné les plaidoiries finales, fixées au 6 mars 2014. Le recourant a requis, le 6 mars 2014, une prolongation de délai au 20 mars 2014, demande à laquelle les premiers juges ont partiellement fait droit, en lui accordant un délai au 12 mars 2014. A cette même date, le recourant a sollicité une seconde prolongation de délai, derechef au 20 mars 2014.

Dans l'ordonnance entreprise, datée du 12 mars 2014 mais expédiée le 14 mars et reçue par le recourant le 17 mars suivant, le Tribunal a refusé d'accorder le délai demandé. Ce faisant, le recourant a perdu la possibilité de déposer ses plaidoiries finales écrites. D'une part, les premiers juges ne pouvaient pas refuser d'accorder le délai sollicité sans avertir le recourant le même jour, de manière à ce qu'il puisse encore agir utilement. D'autre part, compte tenu de l'avis de la doctrine citée supra, il n'apparaît pas en l'espèce qu'un motif dirimant justifiât que le Tribunal n'accorde pas à tout le moins un bref délai supplémentaire au recourant pour déposer ses écritures.

Dans ces conditions, le recours sera admis et un délai au 20 mars 2014 sera accordé au recourant pour déposer ses plaidoiries finales écrites, comme sollicité par ce dernier.

- 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). La procédure est en conséquence gratuite et il ne sera pas alloué de dépens.

4. Le présent arrêt, qui constitue une décision incidente, peut être porté devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière civile, aux conditions de l'art. 93 LTF.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 19 mars 2014 par A_____ contre l'ordonnance rendue le 12 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27890/2012.

Au fond :

Admet le recours.

Cela fait et statuant à nouveau :

Accorde un délai au 20 mars 2014 à A_____ pour déposer au Tribunal des baux et loyers ses plaidoiries finales écrites.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.