

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/28039/2010

ACJC/502/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 28 AVRIL 2014

Entre

A_____ **et B**_____, domiciliés _____ (GE), recourants contre une décision de refus d'instruction prise par le Tribunal des baux et loyers lors de l'audience du 26 septembre 2013, comparant tous les deux par Me Daniel F. Schütz, avocat, rue du Mont-de-Sion 8, 1206 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

et

C_____, ayant son _____ (ZH), intimée, comparant par Me Jean-François Marti, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, 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.** Lors de son audience de comparution personnelle des parties du 26 septembre 2013, le Tribunal des baux et loyers, après que les parties aient plaidé sur incident et en avoir délibéré, a refusé d'instruire "la question des travaux" et imparti un délai aux parties pour le dépôt de leurs listes de témoins.

Les premiers juges ont retenu que ladite "question des travaux" était étrangère à l'objet du litige tel que défini par les conclusions des parties, qui ne portent que sur la validité du contrat de bail et son éventuelle prolongation.

- B. a.** Par acte déposé le 28 octobre 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les recourants) forment appel contre cette décision de refus d'instruction, qu'ils qualifient de jugement sur incident et dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à ce qu'il soit ordonné au Tribunal des baux et loyers d'instruire la "question des travaux".

Les locataires expliquent que la décision du Tribunal des baux et loyers serait erronée. Ils n'avaient pas l'intention d'instruire le litige concernant la consignation de loyer faisant l'objet de la procédure séparée C/_____, mais de démontrer la mauvaise foi de la bailleresse, "dans la mesure où celle-ci envisageait dès le début une relation contractuelle de longue durée avec les appelants, position qui toutefois était abandonnée à cause des travaux". Selon les locataires, la "question des travaux" était également pertinente, s'agissant de la fixation de la durée de la prolongation du bail. Cela devait enfin permettre de déterminer le sort des locaux loués, après travaux.

- b.** Dans sa réponse du 11 novembre 2013, C_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut, principalement, à l'irrecevabilité de l'appel ou du recours, et, subsidiairement, au rejet de l'appel ou du recours.

Elle fait valoir que la décision entreprise est une ordonnance d'instruction au sens de l'art. 321 al. 2 CPC, de sorte que le délai de recours est de dix jours, délai non respecté en l'espèce. Elle soutient également que la question que les locataires souhaitent voir instruite est manifestement étrangère à l'objet du litige.

- c.** Les parties ont été avisées le 12 novembre 2013 de la mise en délibération de la cause, les locataires n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

- a.** Les parties ont conclu le 24 août 2005 un bail portant sur une arcade commerciale de 29 m² et deux dépôts de 5 et 6 m² dans l'immeuble sis _____ à _____ (GE).

Le bail prenait effet le 16 décembre 2005. L'échéance était fixée au 31 décembre 2010. Il était précisé que le bail était de durée limitée et prenait fin au 31 décembre 2010 sans résiliation préalable. Il comportait une option de renouvellement pour une période de cinq ans. Cette option devait être exercée par le loca-

taire avant le 31 décembre 2009 et le bailleur se réservait le droit d'adapter le loyer aux conditions prévalant sur le marché.

Le loyer était fixé à 7'963 fr. par mois pour les trois objets pour la période du 16 décembre 2005 au 31 décembre 2006. Il était échelonné pour être porté à 7'975 fr. dès le 1^{er} janvier 2007, puis à 8'458 fr. dès le 1^{er} janvier 2008. En dernier lieu, par avis officiel du 6 novembre 2008, le loyer mensuel a été porté à 8941 fr. dès le 1^{er} janvier 2009.

b. Il ressort des échanges de correspondances entre les parties que des difficultés sont survenues au sujet de ce droit d'option.

Par courrier du 26 octobre 2010, la bailleresse a fixé la date de l'état des lieux de sortie au 3 janvier 2011.

c. Les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête visant à ce que la validité du bail et son renouvellement soient constatés. A titre subsidiaire, ils demandaient l'octroi d'une première prolongation de bail d'une durée de cinq ans.

d. La Commission de conciliation a disjoint la requête en deux procédures, soit l'une concernant l'action en constatation de droit (C/28039/2010), et l'autre concernant la demande de prolongation de bail (C/_____).

Par décision du 19 septembre 2011, la procédure concernant la demande de prolongation de bail a été suspendue jusqu'à droit jugé dans la procédure relative à l'action en constatation de droit pour laquelle l'autorisation de citer fut délivrée à la même date.

e. Les locataires ont saisi le Tribunal des baux et loyers de la procédure C/28039/2010 en date du 20 octobre 2011, tandis que la bailleresse a saisi le même tribunal de la procédure C/_____ le même jour.

Par jugement du 10 mai 2012 (JTBL/_____), confirmé par arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du 3 décembre 2012 (ACJC/_____), le Tribunal des baux et loyers a constaté que la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 19 septembre 2011 avait été mise à néant par le recours de la bailleresse, qu'il était saisi du litige relatif à la prolongation de bail, et ordonné la jonction de causes C/28039/2010 et C/_____ sous numéro de cause C/28039/2010.

Cela fait, les premiers juges ont ordonné la comparution des mandataires, laquelle a eu lieu le 10 avril 2013. A cette occasion, le conseil des locataires a sollicité la comparution des parties et un délai pour déposer des conclusions formelles en prolongation de bail et compléter leurs écritures. Un tel délai leur a été octroyé, de même qu'un délai à la bailleresse pour y répondre.

Selon écritures complétives des locataires, des travaux provoquant des nuisances avaient commencé depuis peu dans l'immeuble où se situent les locaux litigieux,

lesquels travaux seraient à l'origine du présent litige, la bailleuse ayant tenté d'éloigner les locataires de leur arcade avec un argumentaire juridique erroné, dans le but de ne pas devoir assumer l'annulation ou une baisse de loyer, voire des dédommagements en raison des nuisances. Les locataires indiquaient de surcroît se trouver dans l'obligation de consigner le loyer pour faire valoir leurs droits.

La bailleuse a contesté ces allégations, considérant qu'il s'agissait d'un procès d'intention sans fondement.

f. Les premiers juges ont fixé l'audience de comparution personnelle des parties au 26 septembre 2013, lors de laquelle a été prise la décision contestée.

A cette occasion, les locataires ont demandé que soit instruite la question des travaux prévus dans le bâtiment et formé un incident à ce sujet.

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

- 1.** En vertu de l'art. 405 CPC, les recours au sens large - incluant tant le recours (art. 319 ss CPC) que l'appel (art. 308 CPC) - contre un jugement communiqué après l'entrée en vigueur du CPC sont soumis au nouveau droit de procédure.

En revanche, dès lors qu'en application de l'art. 404 CPC, le Tribunal des baux et loyers a continué à appliquer l'ancien droit de procédure, c'est la bonne application de cet ancien droit par les juges de première instance qu'il convient de contrôler (arrêt du Tribunal fédéral 4A_608/2011 du 23 janvier 2012 consid. 3.3.2).

- 2.** **2.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), ainsi que contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Les décisions finales sont celles qui mettent fin au procès, soit en déclarant la demande irrecevable, soit en tranchant le fond du litige. Les décisions partielles par lesquelles le juge statue sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause ou rend une décision mettant fin à la procédure à l'égard d'une partie des consorts est également attaquable immédiatement, dans la mesure où elle tranche définitivement une partie du litige, pour laquelle le procès prend fin (JEANDIN, Code de procédure civile commenté Bâle 2011, n. 7 et 8 ad. art. 308 CPC).

Les décisions incidentes sont celles qui mettraient fin au procès si la solution inverse était retenue, soit si l'instance de recours peut prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès (JEANDIN, op. cit., n. 9 ad. art. 308 CPC).

2.2 En l'espèce, la décision litigieuse a pour objet le refus d'un acte d'instruction au motif que le fait offert en preuve n'est pas pertinent pour être étranger à l'objet du litige.

Il ne s'agit pas d'une décision finale puisqu'elle ne met pas fin à la procédure. Au contraire, à la suite de sa décision, les premiers juges ont fixé un délai aux parties pour déposer leurs listes de témoins. Il ne s'agit pas non plus d'une décision partielle au sens précisé ci-dessus, puisqu'elle ne tranche aucunement une partie du litige.

Les recourants soutiennent qu'il s'agirait d'une décision incidente. Cette affirmation se heurte cependant à la définition de la décision incidente telle que rappelée plus haut. En effet, une décision inverse, soit en l'espèce l'admission de l'instruction de la "question des travaux" ne mettrait pas fin à la procédure, mais la prolongerait.

Il apparaît en définitive que la décision entreprise est une ordonnance d'instruction au sens de l'art. 319 lit. b CPC, puisqu'elle statue sur l'opportunité et les modalités de l'administration des preuves, à savoir en l'espèce l'inopportunité de l'administration de certaines preuves.

2.3 Dès lors que la voie de l'appel n'est pas ouverte contre de telles décisions, l'appel est irrecevable.

3. 3.1 S'agissant d'une ordonnance d'instruction au sens de l'art. 319 lit. b CPC, la voie du recours est a priori ouverte.

3.2 Cela étant, conformément à l'art. 321 al. 2 CPC, le délai de recours contre les ordonnances d'instruction est de dix jours.

Déposé le 28 octobre 2013, contre une ordonnance d'instruction du 26 septembre 2013, étant précisé que le procès-verbal a été remis aux parties à l'issue de l'audience, le délai de dix jours n'est pas respecté, de sorte que le recours est irrecevable.

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

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 (cf. ATF 137 III 380 consid. 2, in SJ 2012 I 73; 138 III 378 consid. 6.3). Est considérée comme "préjudice difficilement réparable", toute incidence dommageable (y compris financière ou temporelle), pourvu qu'elle soit difficilement réparable. L'instance supérieure doit se montrer exigeante, voire restrictive, avant d'admettre l'accomplissement de cette dernière condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu (JEANDIN, op. cit., n. 22 ad art. 319 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, n. 2485;

STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, *Zivilprozessrecht*, 2008, n. 31, p. 446; BRUNNER/GASSER/SCHWANDER, *Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung*, 2011, n. 39 ad art. 319 CPC).

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^{ème} 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).

Il appartient au recourant 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; HALDY, *Code de procédure civile commenté*, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 9 ad art. 126 CPC).

En l'espèce, il n'est ni allégué, ni rendu vrai, que la décision entreprise causerait aux recourants un préjudice difficilement réparable.

3.4 Partant, le recours est irrecevable pour les deux motifs précités.

4. 4.1 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).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : *Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens*, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308). Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

4.2 En l'espèce, la procédure concerne le maintien des locataires dans les locaux litigieux pendant cinq ans, soit pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2015, que ce soit au titre de l'option de renouvellement prévu par le contrat de bail ou au titre d'une prolongation de bail.

La valeur litigieuse correspond ainsi au montant du loyer pour la période courant de la décision du Tribunal des baux et loyers du 26 septembre 2013 à la date du 31 décembre 2015.

Compte tenu d'un loyer mensuel de 8'941 fr. et d'une période de vingt-sept mois, la valeur litigieuse s'élève à 241'407 fr.

5. 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).

* * * * *

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

Déclare irrecevable le recours interjeté le 28 octobre 2013 par A_____ et B_____ contre la décision de refus d'instruction prise par le Tribunal des baux et loyers lors de l'audience du 26 septembre 2013 dans la cause C/28039/2010-2-D.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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. (cf. consid. 4).