



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3316/2019

ACJC/1610/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 16 NOVEMBRE 2020**

Entre

**A** \_\_\_\_\_ **SARL**, sise \_\_\_\_\_ (GE), recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 8 juillet 2020, comparant par Me Alexandre AYAD, avocat, boulevard des Philosophes 15, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B** \_\_\_\_\_ **SOCIETE COOPERATIVE**, sise \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Pierre GABUS, avocat, boulevard des Tranchées 46, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.11.2020.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par ordonnance du 8 juillet 2020, le Tribunal des baux et loyers a clôturé la phase d'administration des preuves (ch. 1 du dispositif) et fixé un délai au 21 août 2020 aux deux parties pour déposer leurs plaidoiries finales (ch. 2).
- B.**
- a.** Par acte déposé à la Cour de justice le 5 août 2020, A\_\_\_\_\_ SARL a formé recours contre cette ordonnance. Elle a conclu à son annulation et à ce que l'audition de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ en qualité de témoins soit ordonnée.
  - b.** Dans sa réponse du 17 août 2020, B\_\_\_\_\_ SOCIETE COOPERATIVE a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet, et au déboutement de A\_\_\_\_\_ SARL de toutes ses conclusions et à la confirmation de l'ordonnance entreprise.
  - c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
  - d.** Les parties ont été avisées par la Cour le 22 septembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** E\_\_\_\_\_ SA, bailleresse, et A\_\_\_\_\_ SARL, locataire ont conclu un contrat de bail portant, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, sur des locaux 1\_\_\_\_\_ à Genève.
  - b.** Par avis du 15 janvier 2019, B\_\_\_\_\_ SOCIETE COOPERATIVE a résilié le bail pour le 30 septembre 2019, subsidiairement pour le 31 décembre 2020 dans l'hypothèse où le congé anticipé devait être déclaré non valable.  
  
Elle a exposé qu'elle avait acquis l'immeuble dans lequel se trouvaient les locaux litigieux, conformément à l'inscription au Registre foncier du 19 décembre 2018, et invoqué son besoin propre et urgent des locaux afin d'y installer une nouvelle agence.
  - c.** Le 14 février 2019, A\_\_\_\_\_ SARL a contesté les congés extraordinaire et ordinaire, concluant à leur annulation, subsidiairement à la prolongation du bail. Les deux causes ont été jointes.
  - d.** Lors de l'audience devant le Tribunal du 7 novembre 2019, A\_\_\_\_\_ SARL a demandé l'audition de quatre témoins, dont celle de D\_\_\_\_\_ et de C\_\_\_\_\_, lesquels avaient signé le contrat de bail pour la bailleresse.

Leur audition devait porter sur les circonstances de la conclusion du contrat de bail et notamment "les intentions respectives des parties de se lier sur le long

---

terme". Elle devait permettre de "démontrer que F\_\_\_\_\_ AG n'a jamais eu l'intention d'être propriétaire de l'immeuble litigieux", pour lequel elle avait été inscrite comme telle au Registre foncier du 7 décembre 2018, à la suite de la fusion avec E\_\_\_\_\_ SA, pendant cinq jours seulement.

e. Par ordonnance du 21 février 2020, le Tribunal a admis l'audition des témoins sollicités par les parties, hormis celle de D\_\_\_\_\_ et celle de C\_\_\_\_\_.

f. Lors de l'audience du 17 juin 2020, A\_\_\_\_\_ SARL a réitéré sa demande d'audition des témoins précités.

g. Dans son ordonnance du 8 juillet 2020, le Tribunal a retenu que les actes d'instruction sollicités avaient déjà été écartés par ordonnance du 21 février 2020. En outre, le fait que la locataire ne pouvait percevoir aucun signe d'un prochain changement de propriétaire lors de la conclusion du bail était sans pertinence et il n'était pas allégué que B\_\_\_\_\_ SOCIETE COOPERATIVE était déjà propriétaire de l'immeuble avant son acquisition le 19 décembre 2019. Pour ces motifs également, l'administration des preuves pouvait être clôturée.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Le recours est recevable contre des décisions et ordonnances d'instruction de première instance, dans les cas prévus par la loi (art. 319 let. b ch. 1 CPC) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 2 CPC).

La notion de préjudice difficilement réparable est plus large que celle de préjudice irréparable consacré par l'art. 93 al. 1 let. a LTF. Ainsi, elle ne vise pas seulement un inconvénient de nature juridique, mais toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, pourvu qu'elle soit difficilement réparable (COLOMBINI, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III p. 131 ss, p. 155 et références citées; BLICKENSTORFER, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 2011, n. 39 ad art. 319 CPC). L'instance supérieure devra se montrer exigeante, voire restrictive, avant d'admettre la réalisation de cette condition (COLOMBINI, op. cit., p. 155 et références citées; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 22 ad art. 319 CPC et références citées).

Une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais ne constitue pas un préjudice difficilement réparable (SPÜHLER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3<sup>ème</sup> éd. 2017, n. 7 ad art. 319 CPC; HOFFMANN-NOWOTNY, ZPO-Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, 2013, n. 25 ad art. 319 CPC).

---

Le seul fait que la partie ne puisse se plaindre d'une administration des preuves contraire à la loi qu'à l'occasion d'un recours sur le fond n'est pas suffisant pour retenir que la décision attaquée est susceptible de lui causer un préjudice difficilement réparable. Admettre le contraire reviendrait en effet à permettre au plaideur de contester immédiatement toute mesure d'instruction pouvant avoir un effet sur le sort de la cause, ce que le législateur a précisément voulu éviter. Ainsi, les ordonnances de preuve et les refus d'ordonner une preuve doivent en règle générale être contestés dans le cadre du recours ou de l'appel contre la décision finale. La condition de préjudice difficilement réparable est réalisée dans des circonstances particulières, par exemple dans le cas où l'ordonnance de preuve porterait sur l'audition de vingt-cinq témoins, dont une dizaine par voie de commission rogatoire en vue d'instruire sur un fait mineur et, de surcroît, dans un pays connu pour sa lenteur en matière d'entraide, ou en cas d'admission d'une preuve contraire à la loi, ou encore dans le cas de la mise en œuvre d'une expertise qui pourrait causer une augmentation importante des frais de la procédure (COLOMBINI, op. cit., p. 155).

Le rejet d'une réquisition de preuve par le juge de première instance n'est en principe pas susceptible de générer un préjudice difficilement réparable, sauf dans des cas exceptionnels à l'instar du refus d'entendre un témoin mourant ou du risque que les pièces dont la production est requise soient finalement détruites (JEANDIN, op. cit., n. 22b ad art. 319 CPC).

Lorsque la condition du préjudice difficilement réparable n'est pas remplie, la décision incidente ne pourra être attaquée qu'avec le jugement rendu au fond (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 6841, p. 6984; BRUNNER, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2018, n. 13 ad art. 319 ZPO; BLICKENSTORFER, op. cit., n. 40 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 9 ad art. 126 CPC).

**1.2** En l'espèce, l'ordonnance querellée, qui rejette une demande d'audition de deux témoins, doit être qualifiée d'ordonnance d'instruction.

En l'absence de recours prévu par la loi contre ce type de décision, le recours n'est ouvert que si la décision est susceptible de causer un préjudice difficilement réparable à la recourante.

Celle-ci invoque à ce titre le profil LinkedIn d'un des témoins qui indique qu'il a étudié en Angleterre, qu'il a travaillé en Allemagne et qu'il habite Zurich, de sorte qu'au vu de ces éléments, il existerait un "risque très important" qu'il quitte la

Suisse et soit recruté pour travailler sur une place financière "lointaine à l'étranger". Il en allait de même pour le second témoin. Enfin, les souvenirs de ces derniers allaient s'estomper "au vu de la complexité" de la cause.

Les allégations de la recourante selon lesquelles les témoins risquent de quitter la Suisse, pour des contrées lointaines ne sont que des pures conjectures qui ne reposent sur aucun élément tangible. Les seuls éléments invoqués ne rendent aucunement vraisemblable, d'une part, que les témoins pourraient quitter la Suisse dans un avenir proche, et, d'autre part, que, même si tel était le cas, leur éventuelle audition en qualité de témoin serait compromise.

De plus, les faits de la cause ne paraissent pas d'une complexité telle que les témoins seraient susceptibles de les oublier. La recourante ne soutient par ailleurs pas qu'ils souffriraient de problèmes médicaux altérant leur mémoire. Admettre, en l'absence de circonstances particulières, que le simple écoulement du temps serait susceptible de rendre inopérante l'audition d'un témoin reviendrait à admettre systématiquement l'existence d'un préjudice difficilement réparable découlant d'une ordonnance d'instruction refusant un tel moyen de preuve, ce qui serait contraire à l'esprit de la loi qui n'admet cette hypothèse que dans des circonstances exceptionnelles.

Au vu de ce qui précède, les explications de la recourante ne permettent pas de considérer que la décision attaquée est susceptible de lui causer un préjudice difficilement réparable.

Le recours sera donc déclaré irrecevable.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

Déclare irrecevable le recours interjeté le 5 août 2020 par A\_\_\_\_\_ SARL contre l'ordonnance rendue le 8 juillet 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3316/2019.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Elodie SKOULIKAS et Monsieur Serge PATEK, 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.*