

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9216/2017

ACJC/516/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 25 AVRIL 2018**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ Genève, recourants contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 27 mars 2018, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

**Madame C\_\_\_\_\_**, domiciliée \_\_\_\_\_ Malte, intimée, comparant par Me Dante CANONICA, avocat, rue Pierre-Fatio 15, case postale 3782, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.04.2018.

---

Vu, **EN FAIT**, la procédure C/9216/2017, pendante devant le Tribunal des baux et loyers, en contestation du loyer initial;

Vu l'ordonnance du 27 mars 2018 rendue par le Tribunal des baux et loyers, expédiée pour notification aux parties le même jour, fixant aux parties un délai au 7 mai 2018 pour produire toutes pièces utiles à un contrôle du loyer selon la méthode absolue et ordonnant la convocation des parties, à une date à fixer;

Vu le recours formé par les locataires contre cette décision, sollicitant l'annulation de la décision déférée et le renvoi de la cause en première instance;

Vu la requête tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché à l'ordonnance querellée dont le recours est assorti, les locataires faisant en substance valoir subir un préjudice difficilement réparable s'ils devaient fournir des exemples comparatifs de loyer, dès lors qu'ils devraient dans cette hypothèse interpellier les régies de la place et, en cas d'absence de collaboration de celles-ci, sélectionner des appartements de comparaison et requérir du Tribunal des inspections locales;

Attendu que, la bailleresse a conclu, par déterminations du 23 avril 2018, au rejet de la demande d'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);

Considérant que la Présidente soussignée a compétence pour statuer sur la requête d'effet suspensif, vu la nature incidente et provisionnelle d'une telle décision et la délégation prévue à cet effet par l'art. 18 al. 2 LaCC, concrétisée par une décision de la Chambre civile siégeant en audience plénière et publiée sur le site internet de la Cour;

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; 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);

Que l'instance de recours jouit d'un large pouvoir d'appréciation (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 325 CPC);

---

Que selon les principes généraux applicables en matière d'effet suspensif, le juge procèdera à une pesée des intérêts en présence et se demandera en particulier si sa décision est de nature à provoquer une situation irréversible;

Qu'elle prendra également en considération les chances de succès du recours (ATF 115 Ib 157 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Que la notion de préjudice difficilement réparable est plus large que celle de préjudice irréparable consacré par l'art. 93 al. 1 let. a LTF (ATF 137 III 380 consid. 2.2 in SJ 2012 I 73; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_24/2015 du 3 février 2015);

Qu'est considérée comme "préjudice difficilement réparable", toute incidence dommageable (y compris financière ou temporelle), pourvu qu'elle soit difficilement réparable. Qu'il y a toutefois lieu de se montrer exigeant, voire restrictif, avant d'admettre la réalisation de cette condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 22 ad art. 319 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2485);

Que 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, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Baker & McKenzie [éd.], 2010, n. 8 ad art. 319 CPC);

Qu'une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais ne constitue en principe pas un préjudice difficilement réparable (SPÜHLER, in Basler Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd. 2013, n. 7 ad art. 319 CPC; HOFFMANN-NOWOTNY, ZPO Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, 2013, n. 25 ad art. 319 CPC);

Qu'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, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 9 ad art. 126 CPC);

Considérant qu'en l'espèce, l'existence d'un préjudice difficilement réparable est *prima facie* douteuse;

Qu'en effet, les recourants se prévalent des recherches d'exemples comparatifs qu'ils devront mener et d'éventuelles mesures d'instruction qu'ils pourront devoir requérir du Tribunal, à titre de préjudice difficilement réparable; qu'à teneur de la doctrine

susmentionnée, il apparaît, selon toute vraisemblance, que les motifs invoqués ne constituent pas un tel préjudice;

Qu'en tout état de cause les recourants pourront attaquer l'ordonnance querellée avec la décision au fond (Message du Conseil fédéral CPC, FF 2006 6841, ad art. 316 p. 6984; BRUNNER, Kurzkomentar, 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);

Qu'ainsi, a priori, au vu des faibles chances de succès du recours, il se justifie dès lors de rejeter 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 tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché à l'ordonnance rendue le 27 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9216/2017-4-VEH-OSL.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

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

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**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.*