

## **BGer 4A\_170/2014 vom 23. Juli 2014**

Bundesgericht, 2014-07-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_170\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_170_2014)

FR: TF 4A\_170/2014 du 23 juillet 2014

IT: TF 4A\_170/2014 del 23 luglio 2014

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis ( ATF 138 I 475 consid. 1 p. 476; 138 III 46 consid. 1, 471 consid. 1 p. 475).

#### **E. 1.1**

Contrairement au Tribunal des baux et loyers, la Cour de justice a déclaré valables les congés - pour l'appartement et la place de parking - du 26 mars 2012. Elle a tranché cette question, mais ne s'est pas prononcée sur un autre objet du litige, qui devenait d'actualité en cas de validité de la résiliation, à savoir l'éventuelle prolongation du bail; elle a renvoyé la cause à l'autorité précédente afin que celle-ci statue sur cette conclusion. Comme il ne met pas fin à toute la procédure, l'arrêt attaqué n'est pas final (cf. art. 90 LTF ). La question se pose dès lors de savoir si la décision entreprise peut tout de même faire l'objet d'un recours au Tribunal fédéral.

#### **E. 1.2**

Selon la jurisprudence, une telle décision ne constitue pas une décision partielle au sens de l'art. 91 let. a LTF - contre laquelle le recours serait ouvert - et qui se définit comme une décision statuant sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause. Dans les cas de ce genre, la cour cantonale se prononce certes sur un chef de conclusions ou une partie du

petitum , puisque l'action en annulation du congé et celle en prolongation du bail, qui sont jointes, sont deux actions distinctes, reposant sur des fondements juridiques différents et conduisant à des conclusions différentes. En revanche, le sort des conclusions en jeu n'est pas indépendant puisque la décision sur la validité du congé est le préalable nécessaire à la décision sur la prolongation du bail (arrêts 4A\_724/2012 du 19 avril 2013 consid. 1; 4A\_439/2008 du 12 novembre 2008 consid. 1, extrait in RSPC 2009 p. 186).

#### **E. 1.3**

Il s'ensuit que l'arrêt attaqué est une décision incidente. Comme elle ne porte ni sur la compétence, ni sur une demande de récusation (cf. art. 92 LTF ), une telle décision ne peut faire l'objet d'un recours au Tribunal fédéral que si elle peut causer un préjudice irréparable ( art. 93 al. 1 let. a LTF ) ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse ( art. 93 al. 1 let. b LTF ). Le premier terme de l'alternative n'entre manifestement pas en ligne de compte en l'espèce. Le second n'est pas rempli: l'examen de la question de la prolongation du bail ne commande pas de procéder à une instruction longue et coûteuse (cf. arrêt précité du 12 novembre 2008 consid. 1

in fine ). D'ailleurs, les recourants ne tentent pas de le démontrer; ils reconnaissent que la décision ne met pas fin à la procédure, puisqu'elle ne liquide que la question de la validité des résiliations de bail, et se bornent à estimer qu'elle devrait pouvoir être attaquée immédiatement et non seulement à la fin de la procédure relative à la prolongation du bail puisque le tribunal des baux aura pour seule compétence de statuer sur leur demande de prolongation du bail (p. 5).

Aucune des conditions posées par l' art. 93 al. 1 LTF n'étant réalisée, le recours se révèle irrecevable.

## **E. 2**

Vu le sort réservé au recours, les frais judiciaires seront mis à la charge des recourants ( art. 66 al. 1 LTF ), qui devront verser une indemnité de dépens aux intimés ( art. 68 al. 1 LTF ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.