

BGer 4A_212/2022 vom 14. Juni 2022

Bundesgericht, 2022-06-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_212_2022

FR: TF 4A_212/2022 du 14 juin 2022

IT: TF 4A_212/2022 del 14 giugno 2022

Erwägungen

E. 1

B _____ et C. _____ (ci-après: les locataires) et A. _____ (ci-après: le bailleur) ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de six pièces situé au chemin xxx à..., avec effet au 1er décembre 2015. Le loyer mensuel net s'élevait à 2'300 fr., provision pour charges d'eau chaude et de chauffage de 200 fr. mensuels en sus.

Le 2 octobre 2020, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande de baisse de loyer. Par procès-verbal de conciliation signé le 30 novembre 2020, le loyer mensuel net a été fixé à 2'200 fr. dès le 1er décembre 2020. Cette transaction judiciaire n'a pas été remise en cause par-devant les instances judiciaires.

E. 2

Par requête formée le 6 janvier 2021 auprès de la Commission de conciliation, déclarée non conciliée puis portée le 18 mars 2021 devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, les locataires ont agi en fixation judiciaire de loyer. Ils ont conclu à ce que le loyer soit arrêté au montant de 20'430 fr. par an, hors charges, à compter du 1er décembre 2015. Ils se sont prévalus de la nullité du loyer initial au motif que des travaux de rénovation complète auraient été entrepris dans l'appartement, alors qu'une autorisation à cet égard n'avait pas été sollicitée par le bailleur auprès du département compétent.

Le bailleur ayant conclu principalement à l'irrecevabilité de la demande en invoquant l'autorité de chose jugée de la transaction précitée, le tribunal a, par ordonnance du 19 avril 2021, limité la procédure à cette question.

Le 19 mai 2021, les locataires ont requis la suspension de la procédure en raison de la dénonciation par leurs soins, les 18 et 25 mars 2021, auprès du Département du territoire, des travaux de rénovation entrepris selon eux sans autorisation.

Par jugement du 22 octobre 2021, le tribunal a déclaré recevable la demande formée par les locataires le 6 janvier 2021, et a suspendu la procédure jusqu'à droit jugé sur la question du loyer maximal autorisé par les autorités administratives compétentes.

Par arrêt du 19 avril 2022, statuant sur l'appel interjeté par le bailleur, la cour cantonale a confirmé le jugement entrepris.

E. 3

Le bailleur (ci-après: le recourant) a exercé un recours en matière civile au Tribunal fédéral à l'encontre de cet arrêt. Il a conclu à sa réforme en ce sens que la demande déposée le 6 janvier 2021 par les locataires (ci-après: les intimés) soit déclarée irrecevable.

Les intimés et l'autorité précédente n'ont pas été invités à se déterminer.

E. 4

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 145 I 239 consid. 2).

E. 4.1

L'arrêt attaqué n'est pas une décision finale, au sens de l' art. 90 LTF , car il ne met pas un terme à la procédure. Statuant d'une part sur la recevabilité de la demande déposée par les locataires, et d'autre part sur la requête de suspension qu'ils ont formulée (laquelle n'a pas été contestée par le bailleur), il s'agit d'une décision incidente. Elle ne porte ni sur la compétence, ni sur une demande de récusation (art. 92 LTF), et tombe ainsi sous le coup de l' art. 93 LTF .

Pour des raisons d'économie de procédure, la LTF restreint les possibilités de recours immédiat contre ce type de décision. Le justiciable doit en principe attendre la décision finale pour déférer la cause au Tribunal fédéral, qui n'aura ainsi à statuer qu'une seule fois sur la même affaire (cf. art. 93 al. 3 LTF ; ATF 133 III 629 consid. 2.1). La décision attaquée est susceptible d'un recours immédiat au Tribunal fédéral uniquement 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 permettant d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (art. 93 al. 1 let. b LTF).

E. 4.2

Le recourant concède lui-même que l'hypothèse du préjudice irréparable n'entre pas en ligne de compte ici (art. 93 al. 1 let. a LTF).

E. 4.3

Quant à l'hypothèse prévue à l' art. 93 al. 1 let. b LTF , la jurisprudence exige que la partie recourante établisse, si cela n'est pas manifeste, qu'une décision finale immédiate permettrait d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse; cette partie doit indiquer de manière détaillée, en particulier, quelles questions de fait sont encore litigieuses et quelles preuves, déjà offertes ou requises, doivent encore être administrées, et en quoi celles-ci entraîneraient une procédure probatoire longue et coûteuse (ATF 134 II 137 consid. 1.3.3; 133 III 629 consid. 2.4.2; voir également ATF 142 V 26 consid. 1.2). Tout complément d'instruction entraîne nécessairement des frais et un prolongement de la procédure; cela ne suffit pas pour ouvrir le recours immédiat. Pour que la condition légale soit remplie, il faut que la procédure probatoire, par sa durée et son coût, s'écarte notablement des procès habituels. Si l'administration des preuves doit se limiter à entendre les parties, à leur permettre de produire des pièces et à procéder à l'interrogatoire de quelques témoins, un recours immédiat n'est pas justifié. Il en va différemment s'il faut envisager une expertise complexe, plusieurs expertises, l'audition de très nombreux témoins ou l'envoi de commissions rogatoires dans des pays lointains (arrêts 4D_41/2021 du 14 juillet 2021 consid. 5.3; 4A_441/2020 du 1er octobre 2020 consid. 2).

Au demeurant, comme l' art. 93 al. 1 let. b LTF ne vise que la procédure probatoire, soit l'administration des preuves, il ne suffit pas, pour justifier la recevabilité immédiate du recours, que la complexité de la cause entraîne la rédaction de longues écritures, le cas échéant devant deux instances cantonales successives (arrêts 4D_41/2021 précité consid. 5.3; 4A_65/2017 du 19 septembre 2017 consid. 2.2.1; 4A_210/2010 du 1er octobre 2010 consid. 3.3.1 non publié in ATF 136 III 502 et la référence).

L' art. 93 al. 1 let. b LTF doit être appliqué de façon stricte, dès lors que le recours immédiat se conçoit comme une exception et que l'irrecevabilité d'un tel recours ne porte pas préjudice aux parties, qui peuvent contester la décision incidente en même temps que la décision finale (ATF 133 IV 288 consid. 3.2).

E. 4.4

En l'occurrence, l'admission du présent recours mettrait fin à la cause puisque le Tribunal fédéral pourrait prononcer sur le champ une décision finale déclarant irrecevable la demande déposée le 6 janvier 2021 par les locataires. Ainsi, la première condition requise par l' art. 93 al. 1 let. b LTF est réalisée.

E. 4.5

S'agissant de la seconde condition, à savoir qu'une procédure probatoire longue et coûteuse pourrait ainsi être évitée, le recourant allègue que si la procédure en matière de baux et loyers est certes gratuite, celle-ci sera longue. Il soutient qu'elle a été suspendue jusqu'à droit jugé sur la question du loyer maximal autorisé par les autorités administratives compétentes. Il conviendra ainsi d'attendre l'issue de la procédure administrative, laquelle n'a pas débuté. De plus, la décision administrative sera susceptible de recours, cas échéant jusque devant le Tribunal fédéral.

Or, l' art. 93 al. 1 let. b LTF ne vise que la procédure probatoire, à savoir l'administration des preuves, et non la procédure judiciaire en tant que telle. Seuls les délais et coûts de la procédure probatoire entrent en ligne de compte.

Les arguments du recourant sont exclusivement liés à la suspension de la procédure. Ils ne permettent pas de retenir qu'une procédure probatoire sera entreprise devant le tribunal civil, ni,

a fortiori , qu'elle s'écarterait notablement, par sa durée et son coût, de celle des procès habituels.

Dès lors, la seconde condition posée par l' art. 93 al. 1 let. b LTF n'est pas réalisée.

E. 5

Il s'ensuit que le présent recours est irrecevable, ce qu'il y a lieu de constater selon la procédure simplifiée prévue par l' art. 108 al. 1 let. a LTF .

Le recourant, qui succombe, devra payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 LTF). En revanche, il n'aura pas à indemniser les intimés, lesquels n'ont pas été invités à déposer une réponse et ne sont au demeurant pas représentés par un mandataire professionnel.

Par ces motifs, la Juge président la Ire Cour de droit civil prononce :

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