

## **BGer 4A\_464/2012 vom 11. September 2012**

Bundesgericht, 2012-09-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_464\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_464_2012)

FR: TF 4A\_464/2012 du 11 septembre 2012

IT: TF 4A\_464/2012 del 11 settembre 2012

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

A une date inconnue, X. \_\_\_\_\_ a acquis la propriété d'un appartement de quatre pièces au 2ème étage d'un immeuble sis à Genève. L'appartement en question faisait l'objet d'un bail renouvelable, conclu le 3 décembre 1990 par l'ancien propriétaire avec A.Y. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_, mère de la prénommée.

Y. \_\_\_\_\_ est décédée à Genève le 3 février 2009, laissant pour héritiers ses trois enfants: A.Y. \_\_\_\_\_, précitée, C.Y. \_\_\_\_\_ et B.Y. \_\_\_\_\_, qui vit en Italie depuis 1975.

Par avis officiel du 27 août 2009, notifié à chacun des trois héritiers de feu Y. \_\_\_\_\_, X. \_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail pour le 31 décembre 2009.

#### **E. 1.2**

Après s'être adressée sans succès à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève, A.Y. \_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une action tendant à l'annulation de la résiliation du bail, qu'elle a dirigée contre X. \_\_\_\_\_, C.Y. \_\_\_\_\_ et B.Y. \_\_\_\_\_.

Par jugement du 20 mai 2011, le Tribunal des baux et loyers a constaté que la demanderesse possède la légitimation active pour contester le congé litigieux à l'encontre des trois défendeurs.

Statuant par arrêt du 18 juin 2012, sur appel de Y. \_\_\_\_\_, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement de première instance.

#### **E. 1.3**

Le 22 août 2012, X. \_\_\_\_\_ a formé un recours en matière civile au Tribunal fédéral en vue d'obtenir l'annulation de l'arrêt cantonal et de faire constater que A.Y. \_\_\_\_\_ n'a pas la légitimation active pour contester seule le congé litigieux.

Les intimés et la cour cantonale n'ont pas été invités à déposer une réponse.

#### **E. 2**

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. Il s'agit d'une décision relative à une question préjudicielle de droit matériel - la légitimation active de la demanderesse - qui n'entre pas dans les prévisions de l' art. 92 LTF et qui tombe, dès lors, sous le coup de l' art. 93 al. 1 let. b LTF . Selon cette disposition, une décision préjudicielle n'est susceptible de recours que si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale permettant d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse.

#### **E. 2.1**

La première de ces deux conditions cumulatives est réalisée en l'espèce. En effet, si le Tribunal fédéral devait juger que la demanderesse ne possède pas la légitimation active pour contester seule en justice le congé incriminé, il pourrait rendre immédiatement une décision finale en déboutant cette partie de toutes ses conclusions.

## **E. 2.2**

Quant à la seconde condition posée par l' art. 93 al. 1 let. b LTF , il appartient à la partie recourante d'établir qu'une décision immédiate permettrait d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse, sauf si ce point découle manifestement de la décision attaquée ou de la nature de la cause; le recourant doit en particulier indiquer de manière détaillée quelles questions de fait sont encore litigieuses, quelles preuves - déjà offertes ou requises - devraient encore être administrées et en quoi celles-ci entraîneraient une procédure longue et coûteuse. Tout complément d'instruction entraîne nécessairement des frais et un prolongement de la procédure, de sorte qu'une telle mesure ne suffit pas en soi pour ouvrir le recours immédiat. La procédure probatoire, par sa durée et son coût, doit s'écarter notablement des procès habituels. Si l'administration des preuves doit se limiter à l'audition des parties, à la production de pièces et 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 (arrêt 4A\_143/2011 du 6 mai 2011 consid. 1.4.1 et les arrêts cités).

Dans la présente espèce, le recourant affirme que la question de la validité du congé nécessitera l'audition de nombreux témoins, notamment celle de tous les supérieurs hiérarchiques de A.Y. \_\_\_\_\_ au Département fédéral des affaires étrangères de 1991, époque à laquelle l'intéressée est devenue colocataire de l'appartement avec sa mère, jusqu'au décès de cette dernière en 2009, l'identité de ces témoins devant être fournie par A.Y. \_\_\_\_\_. L'administration de ces preuves devrait permettre de déterminer si cette personne a réellement habité dans l'appartement litigieux, comme elle le prétend, ou si elle est simplement revenue s'y installer après le décès de sa mère pour bénéficier d'un loyer particulièrement bas en raison de la durée du contrat de bail. Le recourant juge, en outre, indispensable l'audition, par voie de commission rogatoire, de B.Y. \_\_\_\_\_ afin de prouver, entre autres points controversés, la prétendue existence d'un testament de feu Y. \_\_\_\_\_ désignant A.Y. \_\_\_\_\_ comme son unique successeur dans la relation de bail. Selon lui, une telle procédure probatoire sera de toute évidence longue et coûteuse.

Pareille conclusion ne s'impose nullement au regard des explications censées l'étayer. D'abord, le recourant n'indique pas pourquoi la validité du congé litigieux dépendrait nécessairement de la question de savoir si A.Y. \_\_\_\_\_ a bel et bien occupé l'appartement dont elle était colocataire avec sa mère durant la période susmentionnée. Ensuite, on peine à discerner pour quelle raison la réponse à cette question commanderait l'audition de tous les supérieurs de A.Y. \_\_\_\_\_, sur une période de quelque 18 ans, alors qu'il semblerait possible, à première vue, d'éclaircir ce point d'une manière plus simple, en particulier par l'audition des voisins de l'appartement en cause. De même, les explications de la soeur de A.Y. \_\_\_\_\_ quant à l'existence d'un testament de feu Y. \_\_\_\_\_ ne devraient guère suffire à remplacer la production du document original en tant que moyen de preuve. Enfin et de toute façon, l'audition d'un certain nombre de témoins en Suisse et l'envoi d'une commission rogatoire à Rome ne sauraient être tenus pour des circonstances génératrices d'une procédure probatoire longue et coûteuse au sens de l' art. 93 al. 1 let. b LTF et de la

jurisprudence y relative.

Dès lors, la seconde condition posée par cette disposition n'est pas réalisée. Il s'ensuit l'irrecevabilité manifeste du recours, laquelle peut être constatée, partant, selon la procédure simplifiée de l'art. 108 al. 1 LTF .

### **E. 3**

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, puisque ceux-ci n'ont pas été invités à déposer une réponse.

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