

BGer 4A 525/2020 vom 29. Dezember 2020

Bundesgericht, 2020-12-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_525_2020

FR: TF 4A 525/2020 du 29 décembre 2020

IT: TF 4A 525/2020 del 29 dicembre 2020

Regeste

bail à loyer | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Le Tribunal fédéral examine d'office sa compétence (art. 29 al. 1 LTF) et contrôle librement les conditions de recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 144 III 253 consid. 1.1; 141 III 395 consid. 2.1; 139 III 133 consid. 1 p. 133; 138 I 435 consid. 1 p. 439).

E. 1.2

Le recours au Tribunal fédéral est en principe recevable contre les décisions finales ou partielles respectivement visées par les art. 90 et 91 LTF . Le recours est aussi recevable contre les décisions incidentes concernant la compétence et la récusation visées par l' art. 92 LTF . Contre d'autres décisions incidentes, un recours séparé n'est recevable qu'aux conditions restrictives prévues à l' art. 93 al. 1 LTF . La décision finale est celle qui met un terme à l'instance, qu'il s'agisse d'un prononcé sur le fond ou d'une décision reposant sur le droit de procédure. La décision partielle est celle qui, sans terminer l'instance, règle définitivement le sort de certaines des prétentions en cause (art. 91 let. a LTF), ou termine l'instance seulement à l'égard de certaines des parties à la cause (art. 91 let. b LTF). Les décisions qui ne sont ni finales ni partielles d'après ces critères sont des décisions incidentes (ATF 141 III 395 consid. 2.2 p. 397). Une décision incidente peut être attaquée, s'il y a lieu, par un recours contre la décision finale dans la mesure où elle influe sur le contenu de celle-ci (art. 93 al. 3 LTF).

E. 1.3

En l'occurrence, le recours est dirigé contre une décision qui admet l'appel des locataires, au motif que les premiers juges auraient dû ordonner le calcul de rendement sollicité régulièrement par ceux-ci et, cas échéant, ordonner la production par la bailleuse, voire par un tiers, des documents nécessaires à cet effet.

E. 1.4

Une telle décision de renvoi est de nature incidente étant donné qu'on ne peut retenir que l'autorité de première instance ne dispose plus de la moindre marge d'appréciation sur l'issue du litige (ATF 144 III 253 consid. 1.4; arrêt 4A_96/2020 du 24 février 2020 consid. 1.5). Or, 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 (art. 93 al. 3 LTF ; ATF 133 III 629 consid. 2.1). L' art. 93 al. 1 LTF

énonce deux hypothèses où un recours immédiat est néanmoins admissible: lorsque la décision incidente est susceptible de causer un préjudice irréparable (let. a), ou lorsque l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale permettant d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (let. b).

E. 1.5

Un préjudice ne peut être qualifié d'irréparable au sens de l' art. 93 al. 1 let. a LTF que s'il cause un inconvénient de nature juridique; tel est le cas lorsqu'une décision finale, même favorable à la partie recourante, ne le ferait pas disparaître entièrement (ATF 142 III 798 consid. 2.2). En revanche, un dommage économique ou de pur fait, tel que l'accroissement des frais de la procédure ou la prolongation de celle-ci, n'est pas considéré comme un préjudice irréparable de ce point de vue (ATF 142 III 798 consid. 2.2; 141 III 80 consid. 1.2 p. 80; 133 III 629 consid. 2.3.1 et les arrêts cités). Cette réglementation est fondée sur des motifs d'économie de la procédure, le Tribunal fédéral ne devant en principe s'occuper d'une affaire qu'une seule fois (ATF 142 III 798 consid. 2.2; 141 III 80 consid. 1.2 p. 81). Il incombe à la partie recourante d'indiquer de manière détaillée en quoi elle se trouve menacée d'un préjudice juridique irréparable par la décision qu'elle conteste; à ce défaut, le recours est irrecevable (ATF 142 III 798 consid. 2.2; 141 III 80 consid. 1.2; 137 III 324 consid. 1.1 p. 329). Selon la recourante, l'arrêt attaqué est susceptible de lui causer un préjudice irréparable, puisque si le présent recours venait à être déclaré irrecevable, l'arrêt entrepris deviendrait exécutoire et définitif, de sorte qu'elle ne pourrait plus dénoncer la violation de l' art. 269 CO et devrait se contenter de critiquer le résultat du calcul du rendement opéré par les premiers juges. En d'autres termes, elle ne pourrait plus remettre en cause le principe même de la possibilité d'effectuer un calcul de rendement. En raisonnant de la sorte, la recourante fait fi de l' art. 93 al. 3 LTF . En vertu de cette disposition, elle pourra en effet attaquer la décision incidente rendue par la cour cantonale lors d'un éventuel recours dirigé contre la décision finale. A cette occasion, il lui sera loisible de soutenir qu'un calcul de rendement n'est pas possible en l'espèce, étant donné qu'elle a acquis simultanément un groupe de six immeubles pour un prix global et que ceux-ci ne présentent pas un caractère homogène. On relèvera encore que la recourante ne prétend pas ni n'établit que la production éventuelle d'autres pièces requises par les intimées serait, à elle seule, susceptible de lui occasionner un préjudice irréparable. En tout état de cause, l'intéressée ne démontre pas en quoi la décision finale, dans l'hypothèse où celle-ci lui serait favorable, ne permettrait pas de faire disparaître entièrement un éventuel préjudice. La condition du préjudice irréparable au sens de l' art. 93 al. 1 let. a LTF n'est ainsi pas réalisée.

E. 1.6

La recourante considère en outre que l'admission du présent recours peut conduire immédiatement à une décision finale permettant d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (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 4A_441/2020 du 1er octobre 2020 consid. 2; 4A_480/2019 du 30 octobre 2019 consid. 5.1 et les arrêts cités). Dans son mémoire de recours, l'intéressée fait référence à un arrêt dans lequel le Tribunal fédéral a relevé que le calcul de la valeur de rendement d'un appartement peut entraîner une procédure probatoire longue et coûteuse (arrêt 4A_168/2014 du 30 octobre 2014 consid. 1.2 non publié in ATF 140 III 583). Force est toutefois d'admettre que l'affirmation faite dans l'arrêt précité est par trop absolue. On ne saurait en effet considérer, abstraitement et une fois pour toutes, qu'un calcul de rendement occasionnerait nécessairement une procédure longue et coûteuse au sens de l' art. 93 al. 1 let. b LTF . L'appréciation de la durée et du coût de la procédure probatoire doit au contraire s'effectuer au cas par cas à la lumière de l'ensemble des circonstances et de l'argumentation développée sur ce point par la partie recourante. En l'occurrence, la recourante fait valoir que la poursuite du procès nécessitera " une instruction lourde et complexe ". Elle souligne également qu'elle devra remettre un nombre important de documents qu'elle prend le soin d'énumérer. Elle soutient enfin que le calcul de rendement de l'appartement litigieux apparaît particulièrement complexe en l'espèce. Ces considérations ne permettent nullement de retenir l'existence d'une procédure probatoire qui, par sa durée et son coût, s'écarterait notablement des procès habituels. Selon l'intéressée, l'administration de preuves se limitera, en effet, à l'administration de nombreuses pièces. Elle ne prétend en revanche pas qu'il faudrait envisager une expertise complexe ou l'audition de très nombreux témoins. Le simple fait de devoir produire des pièces, fussent-elles nombreuses, ne saurait suffire à établir l'existence d'une procédure probatoire longue au sens de l' art. 93 al. 1 let. b LTF . En tout état de cause, la recourante est muette sur la question du caractère éventuellement coûteux de la procédure probatoire. On cherche en effet en vain la moindre trace, dans le mémoire de recours, d'une démonstration tendant à établir que les frais occasionnés par le complément d'instruction s'écarteraient notamment de ceux d'un procès ordinaire. Force est ainsi de constater que la seconde condition posée par l' art. 93 al. 1 let. b LTF n'est pas réalisée. Il suit de là que l'arrêt entrepris ne peut pas faire l'objet d'un recours immédiat au Tribunal fédéral. Partant, le recours est irrecevable.

E. 2

La recourante, qui succombe, devra payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 LTF). Les intimés, qui ne se sont pas déterminés sur la requête d'effet suspensif et n'ont pas été invités à déposer une réponse n'ont pas droit à des dépens.

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