BGer 4D 90/2011 vom 20. Dezember 2011

Bundesgericht, 2011-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4D_90_2011

FR: TF 4D 90/2011 du 20 décembre 2011

IT: TF 4D 90/2011 del 20 dicembre 2011

Regeste

contrat de bail à loyer; mesures provisionnelles | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Le 16 mars 2010, X._____, en qualité de bailleur, et A._____ SA, en tant que locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur des locaux situés au rez-de-chaussée et au sous-sol d'un immeuble sis à Genève. Destinés à l'exploitation d'un restaurant, les locaux comprennent, comme dépendances, deux caves au sous-sol. La durée initiale du bail a été fixée à quinze ans. Les relations entre les parties se sont rapidement détériorées. Elles ont abouti à la résiliation du bail pour justes motifs, avec effet au 31 mars 2011, signifiée le 8 septembre 2010 par le bailleur à la locataire. Celle-ci a contesté la résiliation et actionné parallèlement le bailleur en paiement de quelque 325'000 fr. à titre d'indemnité pour les travaux effectués à ses frais sur la structure du bâtiment.

E. 1.2

Par requête de mesures provisionnelles du 28 mars 2011, la locataire a demandé à l'autorité compétente d'ordonner à X._____ de libérer l'accès au local à poubelles situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et de lui faire interdiction de bloquer l'accès aux parties communes de l'immeuble et à la sortie de secours sise au sous-sol. A l'appui de cette requête, elle alléguait qu'en date du 15 mars 2011, le bailleur avait changé les cylindres de la porte d'accès au local à poubelles sans l'en avertir et sans lui remettre un exemplaire des clés, alors que ce local lui était accessible depuis le début du bail. Toujours selon la locataire, le bailleur lui interdisait d'utiliser l'entrée de l'immeuble et de passer par les parties communes pour accéder aux deux caves qui lui étaient attribuées, et il lui interdisait d'utiliser une sortie de secours située au sous-sol. Après avoir entendu les parties à l'audience de comparution personnelle du 8 avril 2011, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a rendu son ordonnance de mesures provisionnelles le 18 mai 2011. Appliquant les dispositions pertinentes du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC; RS 272), il a notamment ordonné au bailleur de libérer l'accès au local à poubelles situé au rez-de-chaussée, de libérer l'accès aux parties communes de l'immeuble, en particulier au sous-sol et aux caves, et lui a interdit de bloquer la sortie de secours sise au sous-sol. La locataire s'est vu impartir un délai de 30 jours pour déposer sa demande au fond, l'ordonnance devant déployer ses effets jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties. Statuant par arrêt du 17 octobre 2011, sur appel du bailleur, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a déclaré l'appel irrecevable, traité l'écriture du bailleur comme un recours et rejeté celui-ci dans la mesure où il était recevable.

E. 1.3

Le 18 novembre 2011, le bailleur (ci-après: le recourant) a formé un recours constitutionnel subsidiaire contre cet arrêt et contre l'ordonnance du Tribunal des baux et loyers. Il conclut à l'annulation de ces deux décisions. La locataire (ci-après: l'intimée) et l'autorité cantonale, qui a produit son dossier, n'ont pas été invitées à déposer une réponse.

E. 2.1

Comme cela résulte du dispositif de l'ordonnance du 18 avril 2011 qu'il confirme implicitement, l'arrêt attaqué a pour objet des mesures provisionnelles prises avant une procédure principale et à la condition que celle-ci soit introduite. Il constitue donc une décision incidente au sens de l' art. 93 LTF (ATF 137 III 324 consid. 1.1 p. 328; 134 I 83 consid. 3.1).

E. 2.2

L'hypothèse visée par l' art. 93 al. 1 let. b LTF n'entrant pas en ligne de compte, le recours n'est recevable que si la décision entreprise peut causer un préjudice irréparable (art. 93 al. 1 let. a LTF). Selon la jurisprudence, un préjudice ne peut être qualifié d'irréparable que s'il cause un inconvénient de nature juridique; tel est le cas lorsqu'une décision finale même favorable au recourant ne le ferait pas disparaître entièrement, en particulier lorsque la décision incidente contestée ne peut plus être attaquée avec la décision finale, rendant ainsi impossible le contrôle par le Tribunal fédéral; en revanche, un dommage de pur fait, tel que la prolongation de la procédure ou un accroissement des frais de celle-ci, n'est pas considéré comme un dommage irréparable de ce point de vue. Il appartient au recourant d'alléguer et d'établir la possibilité que la décision préjudicielle ou incidente lui cause un dommage irréparable (ATF 137 III 324 consid. 1.1 p. 328 s.). En l'espèce, le recourant ne cite même pas l' art. 93 LTF dans son mémoire. Il n'y traite pas non plus la question du préjudice irréparable. La remarque qu'il y fait, sous l'angle de l' art. 90 LTF , i.e. à un autre titre, quant à la prétendue extrême longueur d'une procédure au fond à Genève, n'est pas propre à établir l'existence d'un tel préjudice dans l'acception particulière que revêt cette notion à l' art. 93 al. 1 let. a LTF . Dans ces conditions, le présent recours est manifestement irrecevable, ce qu'il y a lieu de constater en procédure simplifiée (art. 108 LTF auquel renvoie l' art. 117 LTF).

E. 3

Succombant, le recourant devra payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 LTF). En revanche, il n'aura pas à indemniser l'intimée, puisque celle-ci n'a pas été invitée à déposer une réponse.

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