

GE_GERICHTE C/9048/2012 vom 27. März 2013

GE Cour de justice, 2013-03-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9048_2012

FR: GE_GERICHTE C/9048/2012 du 27 mars 2013

IT: GE_GERICHTE C/9048/2012 del 27 marzo 2013

Regeste

CONDUITE DU PROCÈS; LIMITATION(EN GÉNÉRAL) | CPC.319.B.2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 13.01.2014 C/9048/2012

CONDUITE DU PROCÈS; LIMITATION(EN GÉNÉRAL) | CPC.319.B.2

C/9048/2012 ACJC/31/2014 du 13.01.2014 (SBL), IRRECEVABLE Descripteurs :
CONDUITE DU PROCÈS; LIMITATION(EN GÉNÉRAL) Normes : CPC.319.B.2 En fait
En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR
JUDICIAIRE C/9048/2012 ACJC/31/2014 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre
des baux et loyers DU LUNDI 13 JANVIER 2014 Entre 1) Madame A._____, domiciliée
_____(GE), 2) Monsieur B._____, et Monsieur C._____, tous deux domiciliés _____
(GE), 3) Madame D._____, domiciliée _____ (GE), recourants contre une ordonnance
rendue par le Tribunal des baux et loyers le 27 mars 2013, comparant tous par Me Sidonie
Morvan, avocate, 13, rue Ferdinand-Hodler, case postale 3483, 1211 Genève 3, en l'étude
de laquelle ils font élection de domicile, et Madame E._____, et Monsieur F._____,
domiciliés _____ (GE), intimés, comparant tous les deux par l'ASLOCA, 12, rue du Lac,
case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.
EN FAIT A. Par ordonnance du 27 mars 2013, expédiée pour notification aux parties le
même jour, le Tribunal des baux et loyers a invité A._____, B._____, et D._____ à
produire un certain nombre de pièces dans un délai venant à échéance le 30 avril 2013 (ch. 1
à 3 du dispositif) et a réservé l'admission d'autres moyens de preuves à un stade ultérieur de
la procédure. Dans les considérants de son ordonnance, le Tribunal des baux et loyers a par
ailleurs refusé de limiter la procédure, ainsi que A._____, B._____, et D._____ le
demandaient, à la question de l'obligation de notifier l'avis de fixation du loyer initial et à la
question de l'abus de droit. En substance, les premiers juges, se prononçant sur la requête
tendant à la limitation de la procédure, ont retenu qu'il ne se justifiait pas de rendre une
décision incidente sur chacun des arguments que soulèvent l'une ou l'autre des parties. Ils
ont considéré qu'au vu des pièces que le conseil des recourants s'était engagé à verser à la
procédure, l'instruction de la cause devrait être plus brève et plus simple qu'un débat limité
aux questions soulevées, soit l'obligation de notifier l'avis de fixation du loyer initial et
l'abus de droit, et que, de ce fait, ces questions pourraient être examinées avec l'ensemble du
litige dans le jugement qui serait rendu à l'issue de la procédure. B. a. Par acte déposé le 8
avril 2013 au greffe de la Cour de justice, A._____, B._____, et C._____, ainsi que
D._____ (ci-après : les bailleurs ou les recourants) recourent contre cette ordonnance, dont
ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, préalablement, à ce que leur recours soit déclaré
recevable (ch. 1) et à la restitution de l'effet suspensif à leur recours (ch. 2). Ils concluent
principalement à l'annulation de l'ordonnance du Tribunal des baux et loyers du 27 mars

2013 (ch. 3), à ce que la procédure soit limitée à la question préjudicielle de l'obligation d'utiliser l'avis de fixation du loyer initial et à celle de l'abus de droit (ch. 4), au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour une nouvelle décision (ch. 5), au déboutement de E. _____ et F. _____ de toutes leurs conclusions (ch. 6) et à la condamnation de ceux-ci en tous les frais et dépens (ch. 7). Subsidiairement, les recourants concluent à ce qu'ils soient acheminés à prouver par toutes voies de droit utiles les faits qu'ils allèguent dans leur recours. b. Dans leur réponse sur la demande d'effet suspensif du 15 avril 2013, E. _____ et F. _____ (ci-après : les locataires ou les intimés), concluent au refus de la restitution de l'effet suspensif au recours et au déboutement des recourants de toutes leurs conclusions. c. En date du 17 avril 2013, la Cour de céans a rejeté la demande de restitution de l'effet suspensif. d. Le même jour, la Cour a imparti un délai de 10 jours aux locataires pour répondre au recours. Aucune réponse n'est parvenue à la Cour dans le délai fixé, ni ultérieurement. e. Par communication du 15 mai 2013, les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause. C. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure : a. Les parties sont liées par un bail à loyer du 2 février 2012 portant sur un appartement de 5 pièces en duplex dans l'immeuble sis _____ (GE). Le loyer convenu est de 38'400 fr. par année. Aucun avis de fixation du loyer initial n'a été établi. b. Le bail est entré en vigueur le 1^{er} mars 2012. c. Par requête en fixation judiciaire du loyer introduite auprès du Tribunal des baux et loyers le 18 juillet 2012 après une vaine tentative de conciliation, les locataires concluent principalement à ce que le loyer soit fixé à 21'504 fr. par an, charges comprises, dès le 1^{er} mars 2012, à ce que le trop-perçu correspondant leur soit restitué et à la réduction correspondante de la garantie bancaire. d. Lors de l'audience de débats principaux du 30 janvier 2013 du Tribunal des baux et loyers, les bailleurs ont sollicité que la procédure soit limitée à la question de l'abus de droit. e. Lors d'une nouvelle audience de débats principaux qui s'est tenue le 20 mars 2013, les bailleurs ont conclu à la limitation de la procédure à la question de l'obligation de notifier l'avis de fixation du loyer initial en 2012, en raison de l'absence d'arrêté du Conseil d'Etat déterminant, pour 2012, les catégories d'appartements où sévit la pénurie, et à celle de l'abus de droit. f. Par ordonnance du 27 mars 2013, le Tribunal des baux et loyers a refusé de limiter la procédure aux deux questions soulevées par les bailleurs et a ordonné la production d'un certain nombre de pièces. g. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. EN DROIT 1. 1.1. L'appel est recevable contre les décisions finales, les décisions incidentes ainsi que contre les décisions sur mesures provisionnelles de première instance (art. 308 al. 1 CPC). La décision finale met fin au procès. Quant à la décision incidente, elle peut être rendue lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable (art. 237 al. 1). Les autres décisions et ordonnances d'instruction prévues par le CPC ne sont pas sujettes à appel (JEANDIN, Code de procédure civil commenté, Bâle, 2011, n. 7, 8 et 11 ad art. 308 CPC). Le recours est recevable contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 1 et 2 CPC). 1.2. En l'espèce, la décision entreprise est celle du refus, par le Tribunal des baux et loyers, de rendre, en application de l'art. 125 let. a CPC, une décision limitée à deux questions bien précises, soit celle de l'obligation de notifier un avis de fixation du loyer initial et celle de la constatation d'un abus de droit. Une telle décision n'est pas une décision finale, dès lors qu'elle ne met pas fin au litige (art. 236 al. 1 CPC). Elle n'est pas non plus une décision incidente, dans la mesure où l'admission d'un recours contre elle ne mettrait

pas fin au procès (art. 237 CPC). Il ne s'agit par ailleurs pas d'une demande de mesures provisionnelles. La décision entreprise est donc bien une « autre décision », au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, uniquement susceptible du recours (HALDY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 3 ad art. 125 CPC; ABBET, «Les décisions du Tribunal de première instance en procédure civile suisse : typologie, procédure et voies de droits», RVJ 2012, p. 400). 1. 3. Le recours n'est recevable que si la décision entreprise cause un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 2 CPC). La notion de « préjudice difficilement réparable » est plus large que celle de préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF relatif au recours dirigé contre des décisions préjudicielles ou incidentes, puisqu'elle ne vise pas seulement un inconvénient de nature juridique, mais toute incidence dommageable, qui peuvent être de nature financière ou temporelle, pourvu qu'elles soient difficilement réparables. L'instance supérieure doit toutefois se montrer exigeante, voire restrictive, avant d'admettre l'accomplissement de cette dernière condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu (ACJC/111/2012 du 26 janvier 2011; JEANDIN, op. cit., n. 22 ad art. 319; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2485, p. 449; STAEHLIN/STAEHLIN/GROLIMUND, Zivilprozessrecht, 2008, n. 31, p. 446; BRUNNER/GASSER/SCHWANDER, Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2011, n. 39 ad art. 319). La jurisprudence cantonale a admis l'existence d'un préjudice difficilement réparable lorsqu'une partie ne pouvait plus se déterminer sur une requête de mainlevée introduite par la partie adverse, et partant, qu'il ne pouvait plus exercer son droit d'être entendu (arrêt de la Cour civile du Canton du Jura CC/76/2011 du 12 décembre 2011) . De même, une ordonnance qui refuse de constater l'invalidité de la notification d'une ordonnance d'échanges d'écritures et, dès lors, refuse une nouvelle notification, empêchant par là une partie de répondre, peut causer un préjudice irréparable (arrêt du Tribunal cantonal fribourgeois 101 2012-121, du 9 octobre 2012). La réalisation de cette condition a été niée dans un cas où une requête avait été considérée comme retirée en raison du défaut du demandeur, l'intéressé pouvant déposer une nouvelle requête ultérieurement (Décision du Président de la Cour civile du Canton du Jura CC/11/2011 du 23 janvier 2012). Il en a été de même s'agissant d'une décision par laquelle le juge a accordé à une partie un délai supplémentaire pour produire un nombre suffisant d'exemplaires des actes (Chambre des recours civils du Canton de Vaud du 14 mars 2011 = JT 2011 III 90). Enfin, la Chambre civile de la Cour de justice, a jugé qu'une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais ne constitue pas un préjudice difficilement réparable (ACJC/111/2012 du 26 janvier 2011; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 7 ad art. 319; STAEHLIN/STAEHLIN/GROLIMUND, op. cit., n. 14 § 27). 1.4. Dans le cas d'espèces, les recourants allèguent qu'à défaut de trancher, à titre préjudiciel, la question de la notification obligatoire ou non de l'avis de fixation du loyer initial et la question de l'abus de droit, le Tribunal des baux et loyers devrait instruire la cause en procédant à des mesures d'instruction, soit un éventuel transport sur place et la production de pièces. Ils invoquent également le fait qu'un certain nombre d'audiences supplémentaires devraient être tenues. Le prolongement et la complexification de la procédure qu'entraînerait une telle décision serait de nature à engendrer des frais importants pour les recourants, frais dont ils ne pourraient pas obtenir la réparation, vu la gratuité de la procédure devant la juridiction des baux et loyers. Au vu de la jurisprudence rappelée ci-dessus (ACJC/111/2012 du 26 janvier 2011), il faut considérer que la décision entreprise ne cause pas un dommage difficilement réparable aux recourants et que la voie du recours

contre celle-ci n'est pas ouverte. Le présent recours doit ainsi être déclaré irrecevable. 2. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). 3. En matière de contestation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant du loyer annuel tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelante, sans les charges, multiplié par 20 (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid.1.1). Le loyer initial fixé dans le bail est de 38'400 fr. par année. Dans leurs conclusions, les locataires ont conclu à ce que le loyer soit fixé à 21'504 fr. par an. En multipliant la différence entre ces deux sommes par 20, l'on parvient à une somme supérieure à 15'000 fr. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :
Déclare irrecevable le recours interjeté le 8 avril 2013 par A._____, B._____ et C._____ et D._____ contre l'ordonnance rendue le 27 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9048/2012 GEA OSL. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE
Indication des voies de recours : La présente décision, qui ne constitue pas une décision finale, peut être portée, dans les trente jours qui suivent sa notification complète (art. 100 al. 1 LTF), devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile (art. 72 LTF), aux conditions de l'art. 93 LTF. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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