



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/28702/2017

ACJC/1718/2018

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 10 DECEMBRE 2018**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, recourant contre une ordonnance de preuves rendue le 20 juin 2018 par le Tribunal des baux et loyers, comparant par Me Jacques ROULET, avocat, boulevard des Philosophes 9, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

1) **Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_,

2) **Monsieur C**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimés, comparant tous deux par Me Claudio REALINI, avocat, rue du Nant 6, case postale 6509, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11.12.2018.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par ordonnance de preuves du 20 juin 2018, le Tribunal des baux et loyers a, à titre de moyens de preuve, admis les pièces produites par les deux parties et l'audition des bailleurs, qui avait eu lieu le 15 juin 2018. Il a refusé l'audition des témoins sollicités par A\_\_\_\_\_, clôturé la phase d'administration des preuves et a fixé la date des plaidoiries finales au 4 juillet 2018.

Le Tribunal a considéré, par appréciation anticipée des preuves figurant au dossier, que les mesures probatoires supplémentaires sollicitées par A\_\_\_\_\_ étaient inutiles.

- B. a.** Par acte déposé le 2 juillet 2018 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire) forme recours contre cette ordonnance, dont il sollicite - outre la restitution de l'effet suspensif - l'annulation, cela fait il conclut à ce que, à titre de preuve, sa liste de témoins et sa propre audition orale soient admises. Il se plaint d'arbitraire, de violation de son droit d'être entendu ainsi que de son droit à la preuve.

**b.** Par décision du 3 juillet 2018, la Cour a rejeté la requête de restitution de l'effet suspensif au recours, faute de risque d'un préjudice difficilement réparable.

**c.** Dans leur réponse du 19 juillet 2018, C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les bailleurs) ont conclu au déboutement du locataire de toutes ses conclusions et à la confirmation de l'ordonnance litigieuse.

**d.** Par réplique du 3 août 2018, le locataire a persisté dans ses conclusions.

**e.** Par duplique du 17 août 2018, les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions et indiqué que le Tribunal avait rendu un jugement le 31 juillet 2018.

**f.** Les parties ont été avisées par pli du greffe du 27 août 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** Par jugement définitif du 21 juillet 2017, le Tribunal a constaté l'existence d'un contrat de bail à loyer liant A\_\_\_\_\_, locataire, et C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, bailleurs, portant sur la villa sise 1\_\_\_\_\_, dans la commune de D\_\_\_\_\_ [GE], à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007.

**b.** Par courrier du 4 septembre 2017, le locataire a sollicité des bailleurs le remboursement d'un montant de 453'996 fr., en lien avec différents travaux effectués par lui dans la villa. Il se réservait également le droit de solliciter le remboursement des travaux à plus-value, dont le montant devait toutefois être estimé par un expert.

**c.** Par courrier du 19 septembre 2017, les bailleurs ont mis en demeure le locataire de s'acquitter dans les 30 jours de la somme de 244'800 fr., correspondant aux arriérés de loyer pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2014 au 30 septembre 2017. A défaut de paiement intégral dans le délai fixé, il était mentionné que le bail serait résilié, conformément à l'art. 257d CO.

**d.** Par courrier du 25 septembre 2017, les bailleurs ont contesté le décompte produit par le locataire dans son courrier du 4 septembre 2017. Ils n'avaient jamais consenti aux travaux, si ce n'est la prise en charge de travaux en lien avec l'entretien et la remise en état de la villa, effectués par les sociétés E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, pour un montant de 10'194 fr. Enfin, les travaux relatifs aux dégâts d'eau survenus en 2013, mentionnés dans le décompte, avaient déjà été pris en charge par leur assurance.

**e.** Par courrier du 28 septembre 2018, le locataire a déclaré compenser l'arriéré de loyer avec sa créance de 453'966 fr., faisant l'objet de son courrier du 4 septembre 2017.

**f.** Par avis de résiliation du bail pour demeure du locataire du 6 novembre 2017, les bailleurs ont résilié le contrat de bail pour le 31 décembre 2017.

**g.** Le locataire a contesté ce congé le 7 décembre 2017 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, puis a porté l'affaire devant le Tribunal le 21 mars 2018, suite à l'échec de la conciliation.

Il a conclu à la constatation de l'inefficacité du congé du 6 novembre 2017, subsidiairement à son annulation, et plus subsidiairement à l'octroi d'une première prolongation de bail de quatre ans.

En substance, il a allégué que les bailleurs lui avaient promis oralement de lui vendre la villa, raison pour laquelle il avait effectué d'importants travaux d'entretien, d'aménagement et d'embellissement sur l'immeuble, à ses frais. Les bailleurs avaient nécessairement connaissance de ces travaux, pour s'être rendus à plusieurs reprises sur les chantiers. Il a estimé que le coût des travaux devait être pris en charge par les bailleurs, invoquant leur responsabilité précontractuelle.

L'arriéré de loyer devait être compensé avec le coût des travaux, dont la somme était supérieure à l'arriéré de loyer réclamé. Le congé donné par les bailleurs était en conséquence nul, subsidiairement annulable.

**h.** Dans leur réponse du 28 mai 2018, les bailleurs ont conclu au rejet des conclusions du locataire et, à titre reconventionnel, à ce qu'il soit constaté que le locataire occupait la villa sans droit, au prononcé de l'évacuation du locataire dès l'entrée en force du jugement et à ce qu'il soit condamné au paiement de la

---

somme de 7'200 fr. par mois, à titre d'indemnité pour occupation illicite du logement, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et jusqu'à son départ effectif.

**i.** A l'audience du Tribunal du 15 juin 2018, le locataire était représenté par son conseil. Ce dernier a conclu au rejet de la demande reconventionnelle des bailleurs et a sollicité l'audition de différents témoins, pouvant attester de la promesse de vente du bien immobilier.

Les bailleurs ont fait une déclaration puis ont indiqué n'avoir pas d'autres moyens de preuve à formuler que ceux déjà produits et persisté dans leurs conclusions.

**j.** Par ordonnance de preuves du 20 juin 2018, le Tribunal a rendu la décision litigieuse.

### **EN DROIT**

**1.** **1.1** Le recours est recevable contre des décisions et ordonnances d'instruction de première instance, dans les cas prévus par la loi (art. 319 let. b ch. 1 CPC) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 2 CPC).

**1.2** Interjeté dans le délai de dix jours requis (art. 142 al. 3 CPC) et selon la forme prévue par la loi, le recours est recevable sous ces angles (art. 321 al. 1 CPC). Il convient cependant d'examiner si la condition du préjudice difficilement réparable est remplie pour admettre la recevabilité du recours sur ce point également.

**1.3** La notion de «préjudice difficilement réparable» au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC est plus large que celle de «préjudice irréparable» au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (cf. ATF 137 III 380 consid. 2, in SJ 2012 I 73; 138 III 378 consid. 6.3).

Est considérée comme "préjudice difficilement réparable", toute incidence dommageable (y compris financière ou temporelle), pourvu qu'elle soit difficilement réparable. Il y a toutefois lieu de se montrer exigeant, voire restrictif, avant d'admettre la réalisation de cette condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/ JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 22 ad art. 319 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2485; BLICKENSTORFER, in Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, Brunner/Gasser/Schwander [éd.], 2011, n. 39 ad art. 319 CPC).

Une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais ne constitue pas un préjudice difficilement réparable (SPÜHLER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Spühler/Terchio/Infanger [éd.],

---

2<sup>ème</sup> éd. 2013, n. 7 ad art. 319 CPC; HOFFMANN-NOWOTNY, ZPO-Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, Kunz/Hoffmann-Nowotny/Stauber [éd.], 2013, n. 25 ad art. 319 CPC).

Le préjudice sera considéré comme difficilement réparable s'il ne peut pas être supprimé ou seulement partiellement, même dans l'hypothèse d'une décision finale favorable au recourant (REICH, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], BAKER & MCKENZIE [éd.], 2010, n. 8 ad art. 319 CPC).

Il appartient au recourant d'alléguer et d'établir la possibilité que la décision incidente lui cause un préjudice difficilement réparable, à moins que cela ne fasse d'emblée aucun doute (par analogie : ATF 134 III 426 consid. 1.2 et 133 III 629 consid. 2.3.1; HALDY, in CPC, Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy [éd.], 2011, n. 9 ad art. 126 CPC).

Si la condition du préjudice difficilement réparable n'est pas remplie, la partie doit attaquer l'ordonnance avec la décision finale sur le fond (ACJC/327/2012 du 9 mars 2012 consid. 2.4 et les réf. citées; Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 6841, p. 6984, OBERHAMMER, in Kurzkomentar, Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, 2010, n. 13 ad art. 319 CPC; BLICKENSTORFER, op. cit., n. 40 ad art. 319 CPC).

**1.4** En l'espèce, le recourant se plaint de ce que les premiers juges ont refusé de procéder à son audition orale, ainsi qu'à celle de divers témoins, lesquels seraient susceptibles de confirmer l'existence d'une promesse orale de vente du bien immobilier litigieux. Un tel refus le priverait d'une voie de droit, dans la mesure où il ne pourrait produire ces moyens de preuve en appel, ce qui constituerait un préjudice difficilement réparable.

Cette position n'est pas fondée. En effet, dans le cadre d'un appel contre la décision finale, l'ordonnance de preuves et le raisonnement des premiers juges sur l'appréciation anticipée des preuves peuvent être remis en cause. En cas d'admission de l'appel, la Cour de céans peut renvoyer la cause aux premiers juges, afin qu'ils procèdent à un complément d'instruction (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC) si celui-ci s'avère nécessaire pour trancher le litige. Cas échéant, la juridiction d'appel peut administrer elle-même les preuves (art. 316 al. 3 CPC). Le recourant n'indique pas en quoi les preuves qu'il invoque ne seraient pas recevables en appel.

Quant à l'audition que requiert le recourant, il sera relevé que l'art. 29 al. 2 Cst. ne confère aucun droit à être entendu oralement (ATF 134 I 140 consid. 5.3; 130 II 425 consid. 2.1). Le recourant a eu l'occasion de se déterminer par écrit lors de ses différentes écritures, par l'intermédiaire de son conseil lors de l'audience du 15 juin 2018, ainsi que lors de ses plaidoiries finales. On ne décèle

pas quel préjudice difficilement réparable serait susceptible de survenir en lien avec ce grief et le recourant ne l'indique pas.

En définitive, il n'existe aucun préjudice difficilement réparable en l'espèce, de sorte que les conditions de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC ne sont pas réunies.

**1.5** Le recours doit dès lors être déclaré irrecevable, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner les autres griefs du recourant.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

Déclare irrecevable le recours interjeté le 2 juillet 2018 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance de preuves rendue le 20 juin 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28702/2017.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.*