Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 35/2007 /ech

Arrêt du 2 mai 2007
Ire Cour de droit civil

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, président, Klett et Kolly.
Greffière: Mme Cornaz.

Parties
X._____ SA,
recourante, représentée par Me Enrico Scherrer,

contre

Y._____,
intimé, représenté par Me François Zutter.

Objet
contrat de bail; fixation du loyer initial,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 5 février 2007 par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Faits :
A.
Par contrat du 9 décembre 2004, X._____ SA a remis à bail à Y._____ un appartement de quatre pièces dont elle est propriétaire, à compter du 1er janvier 1995. Le loyer était fixé à 1'550 fr. par mois, charges non comprises.

Par lettre dûment signée du même jour, la bailleresse a envoyé au locataire un exemplaire du bail signé, un avis de fixation du loyer non signé, les conditions générales et règles et usages locatifs ainsi que d'autres formules, avec l'invitation à les signer et à les retourner dans les cinq jours. Le 11 décembre 2004, le locataire a signé la formule de fixation du loyer initial sous la mention "lu et approuvé" et l'a retournée à la bailleresse à une date non établie. Par la suite, la bailleresse a envoyé au locataire un exemplaire du contrat de bail portant les deux signatures, mais pas de l'avis de fixation du loyer initial.
B.
Le 16 mars 2005, Y._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève. Estimant le loyer abusif, il prétendait à ce que celui-ci soit fixé à 9'600 fr. par année dès le 1er janvier 2005, la bailleresse étant condamnée à lui rembourser le trop-perçu et la garantie bancaire étant réduite à due concurrence.

La conciliation n'ayant pas abouti, la cause a été portée devant le Tribunal de baux et loyers qui, par jugement du 8 mars 2006, a déclaré la requête du locataire irrecevable. En substance, il a estimé que l'avis de fixation du loyer avait été valablement communiqué le 9 décembre 2004, nonobstant le défaut de signature sur ledit, au motif que la lettre d'accompagnement était, elle, signée. Il en a déduit que la contestation du loyer, intervenue le 16 mars 2005, était tardive.

Saisie par Y._____ et statuant par arrêt du 5 février 2007, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers

a annulé le jugement du 8 mars 2006 et retourné la cause au Tribunal des baux et loyers pour complément de l'instruction et nouvelle décision. En résumé, elle a relevé que la bailleresse avait renvoyé au locataire un exemplaire du contrat de bail portant sa signature, mais pas l'avis de fixation du loyer initial, que selon le principe de la confiance, le locataire était donc en droit de s'attendre à ce que le bailleur lui notifie l'avis de fixation du loyer initial une fois celui-ci complété, à l'instar de la communication du contrat de bail, que la conservation dudit avis par la bailleresse équivalait à l'absence de notification, qu'à défaut de notification d'une formule officielle valable, la fixation du loyer était nulle, et que le Tribunal de baux et loyers devait en conséquence fixer le loyer approprié selon toutes les circonstances du cas particulier.
C.
X._____ SA (la recourante) interjette le présent recours en matière civile au Tribunal fédéral. Elle conclut à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que la requête en fixation du loyer initial soit déclarée irrecevable. Y._____ (l'intimé) propose le déboutement de son adverse partie de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens. L'effet suspensif au recours, sollicité par la recourante, a été accordé par ordonnance présidentielle du 10 avril 2007.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Comme la décision attaquée a été rendue après l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2007 (RO 2006, 1242), de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), le recours est régi par le nouveau droit (art. 132 al. 1 LTF).
2.
Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 132 III 291 consid. 1).

L'arrêt attaqué ne met pas fin à la procédure; il tranche une question préjudicielle de procédure et renvoie la cause au juge de première instance pour instruction et jugement de la cause sur le fond. Il s'agit d'une décision incidente (cf. ATF 132 III 785 consid. 2). Dès lors qu'elle ne porte pas sur la compétence ou sur une demande de récusation, elle ne peut faire l'objet d'un recours au Tribunal fédéral que si l'une des deux conditions suivantes est remplie: soit elle peut causer un préjudice irréparable (art. 93 al. 1 let. a LTF), ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce, soit l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (art. 93 al. 1 let. b LTF).

Cette dernière condition est la reprise de la règle de l'art. 50 al. 1 OJ (Message concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 p. 4000 ss, spéc. p. 4131). La jurisprudence rendue au sujet de cette dernière disposition garde donc toute sa portée.

Selon cette jurisprudence, l'ouverture du recours prévue, pour des motifs d'économie de procédure, contre les décisions préjudicielles ou incidentes constitue une exception et doit être interprétée de manière restrictive, d'autant plus que les parties ne subissent aucun préjudice lorsqu'elles n'attaquent pas immédiatement de telles décisions, qu'elles peuvent contester en même temps que la décision finale (art. 93 al. 3 LTF). Le Tribunal fédéral examine librement si les conditions de recevabilité sont réalisées. D'emblée, il ne saurait entrer en matière sur un recours lorsque la partie recourante n'expose pas pourquoi ces conditions seraient remplies et ignore complètement le problème de la recevabilité. Lorsqu'elle fait en revanche valoir que les conditions légales sont réalisées, il faut distinguer. S'il découle manifestement de la décision attaquée ou de la nature de la cause que la poursuite de la procédure prendra un temps considérable et exigera des frais très importants, il peut être renoncé à une longue démonstration. Si tel n'est pas le cas, la partie recourante doit indiquer de manière détaillée quelles questions de fait sont encore litigieuses et quelles sont les preuves longues et coûteuses qui devraient être
administrées. Il doit en plus établir, en se référant aux actes, qu'il a déjà invoqué ou requis ces moyens de preuve dans la procédure cantonale (cf. ATF 118 II 91 consid. 1a p. 92).

En l'espèce, la recourante n'aborde pas du tout la question, de sorte que le recours doit être déclaré irrecevable. Au demeurant, la fixation du loyer admissible n'entraîne, en règle générale, pas de procédure probatoire

longue et coûteuse, et rien ne permet d'admettre qu'il en irait différemment dans le cas particulier.
3.
Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires et dépens sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est irrecevable.
2.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge de la recourante.
3.
La recourante versera à l'intimé une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 2 mai 2007
Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: