

# **GE\_GERICHTE ACJC/1234/2015 vom 16. Oktober 2015**

GE Cour de justice, 2015-10-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1234\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1234_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1234/2015 du 16 octobre 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1234/2015 del 16 ottobre 2015

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

En l'espèce, seule est litigieuse la question de l'exécution de l'évacuation, cette dernière ayant fait l'objet d'une décision du Tribunal des prud'hommes du 30 novembre 2012, confirmée par arrêt de la Cour de justice du 8 mars 2013, définitif et exécutoire. La voie du recours est dès lors ouverte.

### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

### **E. 1.3**

L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

### **E. 1.4**

La procédure sommaire s'applique (art. 339 al. 2 CPC).

## **E. 2**

La recourante fait grief au Tribunal d'avoir, à tort, déclaré la requête en protection de cas clair irrecevable, celui-ci étant compétent à raison de la matière pour prononcer les mesures d'exécutions requises.

- 5/12 -

C/24318/2013

### **E. 2.1**

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6959 ch. 5.18; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais

(arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 138 III 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.3; BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., Berne 2010, p. 304; Message du CPC, op. cit., p. 6841 ss, p. 6959). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 168; HOHL, op. cit., n. 1678 p. 306). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2). Il n'appartient pas au juge d'instruire et de faire un tri entre les faits allégués pour déterminer ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité (ATF 141 III 23 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.3, in SJ 2014 I p. 27). En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (ATF 141 III 23 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). Si le défendeur, qui doit être entendu (art. 253 CPC) fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziiert und schlüssig"), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est par conséquent irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Il suffit de

- 6/12 -

C/24318/2013 démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, p. 6841 ss, p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 7 ad art. 257 CPC). A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du CPC, op. cit., p. 6959). Jurisprudence et doctrine admettent que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à la procédure de cas clair (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3 et 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3; BOHNET, op. cit., n. 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2ème éd., 2015, p. 165; LACHAT, op. cit., ch. 4.4.2.2, p. 167; HOHL, op. cit., n. 1429 et 1444).

## **E. 2.2**

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.5 in fine). Dans la mesure où l'instance d'appel

assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

### **E. 2.3**

L'art. 86 al. 1 et 2 let. c LOJ prévoit que le Tribunal de première instance est compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité judiciaire ou administrative et qu'il exerce notamment, sauf si la loi désigne une autre autorité, les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution.

### **E. 2.4**

Le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière (art. 89 al. 1 let. a LOJ).

Il exerce en outre les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire rendus par le Tribunal des baux et loyers et par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice (art. 89 al. 2 LOJ).

- 7/12 -

C/24318/2013

L'art. 30 LaCC, sous le titre "Procédure en cas d'évacuation d'un logement", a la teneur suivante : "Lorsqu'il connaît d'une requête en évacuation d'un locataire, le Tribunal des baux et loyers ordonne, dans les limites de l'article 254 CPC, la comparution personnelle des parties. Il entreprend toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé. Il peut, avec l'accord des parties, les reconvoquer en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux. Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence de ces représentants. Après leur audition et l'audition des parties, il peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire" (art. 30 al. 1 à 4 LaCC).

### **E. 2.5**

L'art. 89 al. 1 let. a LOJ reprend la notion de "litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière" qui figurait à l'art. 56M let. a de l'ancienne loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 (aLOJ), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010. Il y a donc lieu de considérer que les jurisprudences rendues en application de cette dernière disposition restent applicable à l'art. 89 al. 1. let. a LOJ.

D'une manière générale, la Chambre des baux et loyers a considéré que la disposition de la loi d'organisation judiciaire fondant la compétence matérielle du Tribunal des baux et loyers devait être interprétée de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure consacrées aux art. 274 et ss aCO. Elle s'est ainsi référée à la jurisprudence du Tribunal fédéral au sujet de l'art. 274b aCO, dont il découle que la notion de "litiges relatifs aux baux

et loyers" comprend toute prétention qui se fonde sur un état de fait relevant du droit du bail ou pouvant tomber sous le coup du droit du bail selon les titres VIIIème et VIIIème bis CO (ATF 120 II 112 consid. 3b/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4P.155/2005 du 21 septembre 2005 consid. 3.3 et les références citées; arrêt de la Cour de justice du 14 novembre 1997, publié in SJ 1998 p. 381, consid. 2b).

## **E. 2.6**

La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre. Il n'y a lieu de déroger au sens légal d'un texte clair que si des raisons objectives permettent de penser que ce texte ne restitue pas le sens véritable de la disposition en cause. De tels motifs peuvent découler des travaux préparatoires, du but et du sens de la norme ainsi que de la systématique de la loi. Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires, du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales. Il ne convient pas de privilégier une méthode d'interprétation

- 8/12 -

C/24318/2013 mais de s'inspirer d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme; en particulier, il ne convient de se fonder sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 132 III 226 consid. 3.3.5 et les réf. cit.).

Si la prise en compte d'éléments historiques n'est pas déterminante pour l'interprétation, cette dernière doit néanmoins s'appuyer en principe sur la volonté du législateur et sur les jugements de valeur qui la sous-tendent de manière reconnaissable, tant il est vrai que l'interprétation des normes légales selon leur finalité ne peut se justifier par elle-même, mais doit au contraire être déduite des intentions du législateur qu'il s'agit d'établir à l'aide des méthodes d'interprétations habituelles (ATF 129 III 656 consid. 4.1 et les réf. cit.).

Dans sa version du 9 octobre 2009, adoptée en vue de l'entrée en vigueur le 1er janvier 2011 du CPC, la LOJ (aLOJ) prévoyait que les demandes en évacuation fondées sur les art. 257d et 282 CO étaient instruites et jugées par le président [du Tribunal des baux et loyer] siégeant sans le concours des assesseurs (art. 88 al. 2 aLOJ). La compétence pour exécuter les décisions rendues par les juridictions des baux et loyers, notamment celle ordonnant l'évacuation d'un locataire, était attribuée au Tribunal de première instance (art. 86 let. c et 89 al. 1 aLOJ).

Il est apparu nécessaire, lors de l'examen du projet de loi d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile, d'une part, de réserver au Tribunal des baux et loyers la compétence d'exécuter les jugements d'évacuation, et d'autre part d'assurer, également en matière d'évacuation, la présence d'assesseurs et, au stade de l'exécution lorsqu'il s'agissait de logement, de représentants d'organismes tels que l'Hospice général et l'Office du logement, conformément à ce que prévoyait l'art. 474A LPC (cf. rapport de la commission ad hoc Justice 2011 chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile (E 1 05), p. 43 et ss; ci-après : PL 10481-A).

C'est ainsi que le Grand Conseil a adopté, le 2 septembre 2010, l'art. 89 al. 2 LOJ et l'actuel art. 30 LaCC (anciennement 26), et supprimé l'art. 88 al. 2 aLOJ.

### **E. 2.7**

Dans un arrêt ACJC/553/2012 du 23 avril 2012, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a considéré qu'il ressortait des travaux préparatoires susmentionnés la volonté du législateur de prévoir une procédure particulière pour les requêtes d'évacuation des locataires, ainsi que pour les demandes d'exécution indirecte des jugements d'évacuation, et d'instituer le Tribunal des baux et loyers, et non le Tribunal de première instance, comme autorité d'exécution des jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire. Il convenait en conséquence de déroger au texte de l'art. 89 al. 2 LOJ et d'appliquer cette disposition également aux requêtes

- 9/12 -

C/24318/2013 d'exécution d'un procès-verbal signé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers de conciliation prévoyant l'évacuation d'un locataire.

Par arrêt ACJC/1116/2014 du 22 septembre 2014, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a retenu que la juridiction des baux et loyers était également compétente pour connaître de l'exécution d'un procès-verbal d'évacuation (d'un local commercial) rendu par un Tribunal arbitral.

Par arrêt du 4A\_616/2014 du 29 janvier 2015, le Tribunal fédéral a rejeté le recours formé contre l'arrêt susmentionné. Il a, en particulier, rappelé qu'il n'est pas exclu de s'écarter de l'interprétation littérale lorsqu'il y a de sérieuses raisons de penser qu'elle ne correspond pas à la volonté du législateur. Se référant aux travaux préparatoires et à la volonté du législateur genevois, la décision de la Cour selon laquelle il se justifiait de confier l'exécution de toutes les décisions d'évacuation de locataires à une seule et même autorité spécialisée en la matière, n'était pas arbitraire. Par ailleurs, elle conduisait à un résultat en soi judicieux, à savoir une solution simple et claire propre à éviter des litiges au sujet de la compétence en matière d'exécution, sans qu'aucune partie n'en subisse un désavantage (consid. 2.1 et 2.2).

### **E. 2.8**

La Loi sur le Tribunal des prud'hommes (LTPH), applicable par renvoi de l'art. 110 LOJ, ne contient aucune disposition relative à la compétence du Tribunal des prud'hommes en matière d'exécution.

La compétence en matière d'exécution d'une décision d'évacuation rendue par la juridiction des prud'hommes n'a pas encore été tranchée.

### **E. 2.9**

Le contrat de conciergerie constitue un contrat mixte qui combine des prestations du contrat individuel de travail et du contrat de bail à loyer, en sorte qu'elle est régie par le droit du contrat de travail pour ce qui a trait à l'activité de conciergerie et par le droit du bail pour la cession de l'usage du logement mis à disposition du concierge. C'est seulement pour la résiliation que le régime contractuel applicable dépendra de la prestation prépondérante (ATF 131 III 566, consid. 3.1; SJ 2005 I p. 563 et références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_102/2013 du 17 octobre 2013 consid. 2.2).

### **E. 2.10**

Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, notamment si le tribunal est compétent à raison de la

matière et du lieu (art. 59 al. 1 et 2 let. b CPC). Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC).

### **E. 2.11**

En l'espèce, le procès-verbal valant jugement d'évacuation à l'encontre de l'intimé n'a été rendu ni par le Tribunal des baux et loyers, ni par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, et n'a pas été signé devant la Commission de

- 10/12 -

C/24318/2013 conciliation en matière de baux et loyers. Prima facie, le Tribunal de première instance serait donc compétent, en vertu de l'art. 86 al. 1 et 2 let. c LOJ, pour faire exécuter ce procès-verbal.

Il ressort cependant des travaux préparatoires de la LOJ et de la LaCC, adoptées à l'occasion de l'entrée en vigueur du CPC, la volonté du législateur cantonal d'instituer une procédure particulière en matière d'évacuation d'un locataire, par l'introduction des assesseurs, et par l'obligation d'assurer, au stade de l'exécution, la présence de représentants des services étatiques et sociaux s'il s'agit d'un logement.

Dès lors, comme considéré par la Cour dans les arrêts précités, et par le Tribunal fédéral dans sa récente décision, il convient de retenir que le législateur genevois n'entendait pas confier au Tribunal de première instance la compétence d'exécution des décisions en matière d'évacuation d'un locataire, même si elles n'émanaient pas du Tribunal des baux et loyers ou de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice.

En matière de contrat de conciergerie, contrat mixte comme rappelé ci-avant, le concierge est lié par deux rapports, l'un de travail et le second de bail, de sorte qu'il doit être considéré qu'il est locataire d'une chose immobilière, au sens des art. 253 ss CO.

Ainsi donc, il faut s'écarter de l'interprétation littérale des art. 86 al. 1 et 2 let. c et 89 al. 2 LOJ, et appliquer cette dernière disposition à toute décision d'évacuation, relative au contrat de bail à loyer et au bail à ferme non agricole, qu'elle émane du Tribunal de baux et loyers, de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, d'un tribunal arbitral ou de la juridiction des prud'hommes.

Par conséquent, le Tribunal de première instance n'était pas compétent pour connaître de la demande d'exécution du jugement d'évacuation rendu par le Tribunal des prud'hommes.

L'absence de compétence conduit à l'irrecevabilité de la demande formée par la recourante. Le recours se révèle ainsi infondé, le jugement entrepris étant correct, par substitution de motifs, dans son résultat. Le recours sera ainsi rejeté.

### **E. 3**

La recourante, qui succombe, sera condamnée aux frais (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Les frais judiciaires du recours seront fixés à 1'500 fr. (art. 26, 35 et 37 RTFMC), partiellement couverts par l'avance de frais de 1'000 fr. effectuée par la recourante, acquise à l'Etat par compensation (art. 107 al. 2 et 111 al. 1 CPC). Elle sera par conséquent condamnée à verser 500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

- 11/12 -

C/24318/2013

Par ailleurs, la recourante sera également condamnée à payer les dépens de l'intimé représenté par avocat devant la Cour (art. 95 al. 3 et 96 CPC). Le défraiement dû à celle-ci est arrêté à 1'000 fr., débours et TVA compris (84, 85, 88 et 90 RTFMC; 25 et 26 LaCC).

#### **E. 4**

La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est inférieure 30'000 fr. \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/24318/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 9 juillet 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/7562/2015 rendu le 26 juin 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24318/2013-16 SCC. Au fond : Le rejette. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires du recours à 1'500 fr., partiellement couverts par l'avance de frais fournie par A\_\_\_\_\_, acquise à l'Etat de Genève. Les met à la charge de A\_\_\_\_\_. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 1'000 fr. à B\_\_\_\_\_ à titre de dépens. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Céline FERREIRA

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.

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