

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11651/2016

ACJC/1708/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 21 DECEMBRE 2016

Entre

Monsieur A.A._____ et Madame B.A._____, domiciliés C._____, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 août 2016, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

D._____ SA, sise _____, intimée, représentée par E._____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22 décembre 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/750/2016 du 11 août 2016, expédié pour notification aux parties le 24 août 2016, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a autorisé D._____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A.A._____ et de B.A._____ de l'appartement de 7 pièces situé au 8^{ème} étage de l'immeuble sis, C._____, dès le 60^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'ils étaient saisis d'une procédure en exécution indirecte d'une décision entrée en force de chose jugée, conformément à l'art. 339 al. 2 CPC. Les locataires n'avaient prouvé, ni même fait valoir aucun élément de fait susceptible de faire obstacle à l'exécution. Ils devaient s'adresser au juge ordinaire pour faire, cas échéant, constater l'existence d'un bail tacite depuis le jugement dont l'exécution était sollicitée. Afin de leur laisser le temps de trouver un autre logement, un délai de 60 jours devait leur être laissé avant d'ordonner l'exécution.

- B. a.** Par acte expédié le 5 septembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A.A._____ et B.A._____ (ci-après : les locataires ou les recourants) forment recours contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Cela fait, ils concluent au rejet de la requête en exécution.

b. Par arrêt présidentiel du 14 septembre 2016, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du jugement attaqué.

c. Dans sa réponse du 16 septembre 2016, D._____ SA (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) conclut au rejet du recours.

Elle produit une pièce nouvelle, soit un décompte de l'arriéré au 16 septembre 2016.

d. Les parties ont été avisées le 7 octobre 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. D._____ SA est propriétaire de l'immeuble sis C._____. Cette société a repris les actifs et passifs de la société F._____ SA, selon publication dans la FOSSC du _____ 2011.

b. Les époux A.A._____ et B.A._____ occupent dans cet immeuble un appartement de sept pièces au 8ème étage, dont le loyer a été fixé en dernier lieu à 3'200 fr. par mois.

c. Début 2006, les locataires ont pris du retard dans le versement des loyers de sorte que, après les avoir vainement mis en demeure, la bailleresse, représentée par la régie E._____, a résilié leur contrat de bail pour le 31 mars 2006, et saisi le Tribunal d'une requête en évacuation à leur encontre (C/1._____).

d. Lors de l'audience tenue le 28 février 2007 devant le Tribunal, le représentant de la bailleresse, tout en persistant dans ses conclusions en évacuation, a indiqué que l'exécution de l'évacuation ne serait pas sollicitée si les mensualités étaient régulièrement versées.

Par jugement du même jour, le Tribunal a condamné A.A._____ et B.A._____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens l'appartement en question.

Ce jugement n'a pas été contesté et porte le timbre du greffe "exécutoire" avec la date du 30 avril 2007.

e. Après sommation par un huissier judiciaire mandaté le 18 août 2010, F._____ SA a saisi le Procureur général d'une requête en exécution de l'évacuation précitée, enregistrée sous n° PG 2._____.

Par ordonnance du 10 février 2011, la requête d'exécution forcée a été suspendue d'accord entre les parties, à la condition du paiement régulier de l'indemnité courante le 10 de chaque mois au plus tard et du "retrait de la demande dans la C/3._____". Les parties n'ont fourni aucun élément sur l'objet de cette procédure.

f. Dans le courant de l'année 2013, des correspondances ont été échangées entre la régie E._____ et les époux A._____, suite à des retards dans le versement par ces derniers des indemnités dues.

Aux termes de ces courriers, la régie invitait en particulier les époux à verser régulièrement les indemnités. A défaut, il serait procédé, sans autre préavis, à l'exécution du jugement d'évacuation.

Par ailleurs, dans son courrier du 23 avril 2013, la régie s'exprimait en ces termes :

"Nous nous référons à votre courrier du 17 avril dernier, dans lequel vous sollicitez des travaux de peintures et la remise en état des parquets de l'appartement. Dès lors, nous rappelons que vous n'êtes plus au bénéfice d'un bail depuis le 1er avril 2006 (celui-ci ayant été résilié au 31 mars 2006 pour défaut de paiement du loyer). Vous ne pouvez donc pas vous prévaloir des droits du locataire. [...]"

g. En 2015 et début 2016, la régie a adressé plusieurs courriers aux époux A._____, mentionnant sous "concerne" le "jugement d'évacuation suspendu", ou encore la "résiliation pour défaut de paiement du loyer".

Par courriers des 15 décembre 2015, 15 février 2016 et 15 mars 2016, la régie a relancé les époux au sujet de retards dans le versement des indemnités pour occupation illicite. A défaut de règlement immédiat des montants réclamés, il serait procédé, sans autre préavis, à l'exécution du jugement d'évacuation.

h. Par requête déposée le 10 juin 2016 au Tribunal, D._____ SA, toujours représentée par E._____, a formé à l'encontre des époux A._____ une action en exécution du jugement d'évacuation du 28 février 2007.

i. Lors de l'audience du 11 août 2016, le représentant de la régie a persisté dans les termes de la requête en exécution. Il a précisé que l'arriéré s'élevait à cette date à 7'225 fr. 30, et produit un "décompte locataire" à jour.

Les locataires, représentés par l'ASLOCA, se sont opposés à la requête. Au vu de l'écoulement du temps, le conseil des locataires a fait valoir que ces derniers étaient au bénéfice d'un contrat de bail tacite.

A titre subsidiaire, l'ASLOCA a sollicité un sursis suffisamment long à l'exécution.

Le conseil de la bailleresse a relevé qu'au vu des termes de l'ordonnance du Procureur général du 10 février 2011, les locataires ne pouvaient avoir compris qu'ils étaient au bénéfice d'un bail tacite. L'ensemble des courriers adressés par la régie en 2013, 2015 et 2016 démontrait que les parties n'étaient pas liées par un contrat de bail.

La cause a été gardée à juger au terme de l'audience du 11 août 2016.

EN DROIT

- 1.**
 - 1.1** La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).
 - 1.2** Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.
 - 1.3** L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).
 - 1.4** Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

La pièce nouvelle produite par l'intimée est irrecevable.

- 2.** Les recourants font grief aux premiers juges de ne pas avoir appliqué l'ancienne LPC (ci-après : aLPC) et de ne pas avoir considéré que l'intimée n'était plus en

droit de requérir l'exécution du jugement du 28 février 2007, dans la mesure où elle avait laissé se périmer l'instance enregistrée sous n° PG 2._____.

- 2.1 2.1.1** Les jugements ne peuvent être mis à exécution qu'après que le débiteur a été sommé d'avoir à satisfaire à son contenu (art. 473 al. 1 aLPC).

Si la partie condamnée n'exécute pas les obligations qui lui sont imposées, le jugement est exécuté par le procureur général (art. 474 al. 1 aLPC).

L'exécution forcée ne peut plus avoir lieu après un an à compter de la sommation prévue à l'article 473 aLPC, si celle-ci n'est pas réitérée.

Le délai passé, la sommation doit être renouvelée si le créancier n'a pas requis l'exécution (SJ 1985 172).

Les procédures en cours à l'entrée en vigueur du CPC sont régis par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance (art. 404 al. 1 CPC).

2.1.2 Si la décision ne peut être exécutée directement, une requête d'exécution est présentée au tribunal de l'exécution (art. 338 al. 1 CPC).

2.2 En l'espèce, l'intimée a mandaté un huissier judiciaire en date du 18 août 2010 afin qu'il somme les recourants d'évacuer le logement. Une année s'est écoulée sans que l'intimée ne requière l'exécution. Même à la lumière de l'aLPC, elle n'était pas pour autant déchu de son droit de requérir l'exécution, contrairement à ce que soutiennent les recourants. Tout au plus aurait-elle dû procéder à une nouvelle sommation. Dans la mesure où le CPC était alors en vigueur, elle a saisi, le 10 juin 2016, le Tribunal d'une requête d'exécution indirecte, par application de l'art. 338 al.1 CPC.

Le grief est infondé.

- 3.** Les recourants reprochent aux premiers juges d'avoir ordonné leur évacuation, alors qu'ils étaient au bénéfice d'un bail tacite.

3.1 Le tribunal de l'exécution examine le caractère exécutoire d'office. Il fixe à la partie succombante un bref délai pour se déterminer. Sur le fond, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou la péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titres (art. 341 CPC).

Lorsque la partie succombante se prévaut de l'extinction de la prétention à exécuter ou du sursis à l'exécution accordé par le créancier, elle doit rapporter la preuve par titre, c'est-à-dire par la production de pièces (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 19 ad art. 341 CPC).

L'objection fondée sur la conclusion tacite d'un nouveau bail n'est pas recevable dans la procédure d'exécution forcée. Cette question relève d'une action en constatation de droit (cf. arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 21 septembre 2009, publié aux JdT 2001 III 13, 16).

Si la partie succombante veut faire valoir que la décision dont l'exécution est demandée doit être modifiée, elle doit introduire devant le tribunal ordinaire une demande de modification, ou cas échéant, former un recours extraordinaire (DROESE, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2e éd. 2013, n° 31 ad art. 341 CPC).

3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le jugement dont l'exécution est demandée revêt un caractère exécutoire.

Les recourants, qui font valoir l'existence d'un bail tacite pour s'opposer à l'exécution, n'ont pas saisi le Tribunal des baux et loyers d'une action en constatation de leur prétendu droit à demeurer dans l'appartement litigieux, ni sollicité de mesures provisionnelles en ce sens. Ils n'ont pas non plus établi l'existence d'un bail tacite par pièces. A cet égard, la seule mention de "loyer" sur les décomptes produits par l'intimée est insuffisante. Plusieurs autres courriers adressés par cette dernière aux recourants font d'ailleurs état d'indemnités pour occupation illicite. Dès lors, comme l'a retenu à bon droit le Tribunal, il ne lui appartenait pas de statuer sur cette question dans le cadre de la procédure dont il était saisi.

Le grief est infondé et le recours sera rejeté.

- 4.** 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 :**

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 5 septembre 2016 par A.A. _____ et B.A. _____ contre le jugement JTBL/750/2016 rendu le 11 août 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11651/2016.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté 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.