

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19811/2011

ACJC/553/2012

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 23 AVRIL 2012**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée à Genève, recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 octobre 2011, représentée par l'Agence immobilière C\_\_\_\_\_SA, comparant par Me Lucien Lazzarotto, avocat, 23, quai des Bergues, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié à Genève, intimé, comparant par Me Pierre Rumo, avocat, 15, boulevard du Pont-d'Arve, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25.04.2012.

---

**EN FAIT**

**A.** A\_\_\_\_\_ est propriétaire d'un immeuble sis à Genève.

Le 17 janvier 2007, A\_\_\_\_\_ a conclu avec B\_\_\_\_\_ un contrat de bail portant sur un appartement de 1,5 pièces situé au rez-de-chaussée de cet immeuble.

Le 12 mai 2010, l'Agence immobilière C\_\_\_\_\_ a résilié le bail de B\_\_\_\_\_ de manière anticipée pour le 30 juin 2010.

B\_\_\_\_\_ n'a ni contesté ce congé ni sollicité de prolongation de bail.

Le 29 juin 2010, le conseil de B\_\_\_\_\_ a informé la régie que le précité n'était pas en mesure de quitter le logement litigieux d'ici au 30 juin 2010.

**B.** En date du 15 novembre 2010, A\_\_\_\_\_ a déposé par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en évacuation à l'encontre de B\_\_\_\_\_.

**C.** Lors de l'audience de conciliation du 7 février 2011, les parties ont signé un procès-verbal de conciliation aux termes duquel B\_\_\_\_\_ s'engageait à libérer l'appartement litigieux de sa personne, de tous tiers et de tous biens au plus tard le 31 juillet 2011. Le procès-verbal valait jugement d'évacuation à cette date.

**D.** Par requête déposée le 5 septembre 2011 par-devant le Tribunal des baux et loyers, A\_\_\_\_\_ a demandé qu'il soit constaté que B\_\_\_\_\_ devait évacuer l'appartement litigieux et qu'il soit ordonné à la force publique de prêter main-forte à l'exécution du jugement en faisant appel si besoin à un huissier judiciaire.

A\_\_\_\_\_ a joint à sa requête la copie du procès-verbal de conciliation du 7 février 2011 que lui avait délivrée la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ainsi qu'une procuration à son ordre.

**E.** Par jugement du 6 octobre 2011, envoyé aux parties le 10 octobre 2011, le Tribunal des baux et loyers a déclaré la requête en exécution déposée par A\_\_\_\_\_ irrecevable.

En substance, le Tribunal a considéré qu'en ne produisant pas d'attestation confirmant que le procès-verbal de conciliation du 7 février 2011 était exécutoire, A\_\_\_\_\_ n'avait pas établi les conditions de l'exécution.

**F.** Par acte daté du 14 octobre 2011, A\_\_\_\_\_ recourt contre ce jugement. Elle conclut à l'annulation de la décision attaquée et reprend ses conclusions de première instance. Subsidiairement, A\_\_\_\_\_ conclut au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il soit statué sur les conclusions précitées.

---

Dans son mémoire de réponse du 27 octobre 2011, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours.

L'argumentation des parties sera examinée ci-après dans la mesure utile.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. En l'espèce, le jugement a été notifié aux parties le 29 septembre 2011. Dès lors, le nouveau droit de procédure s'applique.

**1.2** Le jugement attaqué constituant une décision finale rendue par le tribunal de l'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

L'acte ayant été déposé dans le délai et les formes prescrits par l'art. 321 CPC, le présent recours est formellement recevable.

**1.3** La Cour revoit la décision querellée avec un plein pouvoir d'examen en droit et un pouvoir d'examen limité à l'arbitraire en fait (art. 320 CPC).

2. **2.1** En vertu de l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours.

**2.2** La recourante a produit devant le Tribunal des baux et loyers une copie du procès-verbal de conciliation du 7 février 2011 et une procuration à son ordre. Elle n'a pas produit d'autres pièces en lien avec les allégués figurant dans sa requête d'exécution.

La recourante a en revanche joint au recours déposé devant la chambre de céans sept nouvelles pièces correspondant aux allégués susmentionnés.

Conformément à l'art. 326 al. 1 CPC, ces pièces sont irrecevables. Elles seront par conséquent écartées de la procédure.

3. **3.1** Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes pour lesquelles il est compétent à raison de la matière (art. 59 al. 1 et 59 al. 2 let. b CPC). Il examine d'office si cette condition de recevabilité est remplie (art. 60 CPC).

**3.2** En vertu de l'art. 89 al. 2 LOJ, le Tribunal des baux et loyers exerce 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. Cette disposition ne mentionne pas que le Tribunal des baux et loyers est compétent pour exécuter les transactions entérinées par l'autorité de conciliation prévoyant l'évacuation d'un locataire.

---

**3.2.1** 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 dégageant 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 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 (129 III 656 consid. 4.1 et les réf. cit.).

**3.2.2** L'examen des travaux préparatoires de la loi sur l'organisation judiciaire entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 révèle notamment ce qui suit :

**3.2.3** Le 9 octobre 2009, le Grand Conseil a adopté la loi 10462 sur l'organisation judiciaire. Cette loi opérait une refonte complète de l'organisation judiciaire cantonale, afin d'adapter celle-ci à l'entrée en vigueur du CPC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Les art. 86, 88 et 89 de la loi 10462 avaient la teneur suivante :

**«Art. 86 Compétence**

<sup>1</sup> *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.*

<sup>2</sup> *Il exerce notamment les compétences que le CPC attribue :*

- a) à l'autorité de jugement de première instance;*
- b) à l'autorité de conciliation, dans la mesure où aucune autre autorité n'est désignée par la loi;*
- c) à l'autorité d'exécution des jugements;*
- d) au tribunal désigné à l'article 356, alinéa 2, CPC en matière d'arbitrage*

...

**Art. 88 Composition**

<sup>1</sup> *Le Tribunal des baux et loyers siège dans la composition d'un juge, qui le préside, d'un juge assesseur représentant les groupements de locataires et d'un juge assesseur représentant les bailleurs.*

---

<sup>2</sup> *Les demandes en évacuation du locataire ou du fermier fondées sur les articles 257d et 282 CO sont instruites et jugées par le président siégeant sans le concours des assesseurs.*

**Art. 89 Compétence**

*Le Tribunal des baux et loyers connaît :*

- a) des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 274g CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO);*
- b) des litiges relevant de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires, du 18 avril 1975.*
- c) des litiges qui lui sont expressément attribués par d'autres lois.»*

La commission parlementaire ad hoc Justice 2011, chargée de l'examen des projets de loi liés à l'entrée en vigueur de la nouvelle procédure civile, fédérale n'a pas abordé la question du tribunal compétent pour exécuter les décisions rendues par les juridictions des baux et loyers (cf. rapport de la commission ad hoc Justice 2011 chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat sur l'organisation judiciaire (E 2 05); ci-après : «PL 10462-A»).

Cette question n'a pas non plus été débattue lors des séances plénières du Grand Conseil consacrées à l'examen du projet de loi d'organisation judiciaire 10462.

Il s'ensuit que dans sa version du 9 octobre 2009, la LOJ attribuait la compétence pour exécuter les décisions rendues par les juridictions des baux et loyers, notamment celles ordonnant l'évacuation d'un locataire, au Tribunal de première instance.

**3.2.4** Le 24 avril 2009, dans le cadre de l'adaptation du droit cantonal au nouveau CPC, le Conseil d'Etat a déposé devant le Grand Conseil le projet de loi 10481 d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile.

Dans le cadre de l'examen de ce projet de loi, la commission ad hoc Justice 2011 a constaté que le Tribunal des baux et loyers statuerait sur les demandes d'évacuation sans le concours des assesseurs (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; ci-après : PL 10481-A).

La commission a également relevé que lorsque le bailleur ne demanderait pas l'exécution directe d'une évacuation, le Tribunal de première instance serait, en vertu de l'art. 86 al. 2 let. c LOJ, compétent pour exécuter le jugement d'évacuation rendu par le Tribunal des baux et loyers (cf. PL 10481-A, p. 43-44).

Diverses personnes auditionnées par la Commission ad hoc Justice 2011 ont mis en évidence la nécessité de modifier ce projet de loi 10481 ainsi que la loi sur l'organisation judiciaire votée le 9 octobre 2009, afin de réserver au Tribunal des baux et loyers la compétence d'exécuter les jugements d'évacuation.

---

Compte tenu de l'abrogation de l'art. 474A aLPC et de la suppression de la compétence du Procureur général pour ordonner les évacuations d'immeubles, il était également nécessaire de prévoir que le Tribunal des baux et loyers siège, en cette matière, avec le concours des assesseurs et des représentants d'organismes tels que l'Hospice Général et l'Office du logement (cf. PL 10481-A, p. 44-47).

La Commission ad hoc Justice 2011 a par conséquent modifié l'art. 18 du projet de loi 10481, entretemps devenu l'art. 26, comme suit :

**«Art. 26 Procédure en cas d'évacuation d'un logement**

<sup>1</sup> *Dans les cas d'évacuation d'un logement fondés sur les articles 257d et 282 CO, le Tribunal des baux et loyers peut entreprendre toute démarche utile de conciliation. Il peut notamment, avec l'accord des parties, les reconvoquer en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux.*

<sup>2</sup> *Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement fondée sur les dispositions précitées, il siège en présence de ces représentants.»*

La commission ad hoc Justice 2011 a également abrogé l'art. 88 al. 2 LOJ issu de la loi 10462 sur l'organisation judiciaire du 9 octobre 2009 qui n'était pas compatible avec la disposition susmentionnée (cf. ci-dessus 3.2.3).

Cependant, la commission ad hoc Justice 2011 n'a pas modifié les art. 86 et 89 de la loi 10462 sur l'organisation judiciaire du 9 octobre 2009. Le Tribunal de première instance demeurerait dès lors compétent pour statuer sur les demandes d'exécution des jugements d'évacuation.

Le rapport de la commission relève néanmoins la nécessité d'un amendement supplémentaire modifiant les art. 86 et 89 précités, afin d'ériger le Tribunal des baux et loyers en tribunal d'exécution des jugements d'évacuation (cf. PL 10481-A, p. 51).

**3.2.5** Lors de sa séance du 2 septembre 2010, le Grand Conseil a modifié l'art. 26 du projet de loi 10481 d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile.

Cette disposition a aujourd'hui la teneur suivante :

**«Art. 26 Procédure en cas d'évacuation d'un logement**

<sup>1</sup> *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 du code de procédure civile, du 19 décembre 2008, 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.*

<sup>2</sup> *Il peut, avec l'accord des parties, les reconvoquer en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux.*

<sup>3</sup> *Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence de ces représentants.*

---

<sup>4</sup> *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 ou du fermier.*

<sup>5</sup> *Dans ce dernier cas, la loi sur la responsabilité de l'Etat et des communes, du 24 février 1989, est applicable. Est réservé le recours de l'Etat contre le locataire ou le fermier à raison des sommes qu'il a payées.»*

Afin de concrétiser le dispositif prévu par l'art. 26 LaCC en matière d'évacuation, le Grand Conseil a également modifié les art. 86 et 89 de la loi 10462 sur l'organisation judiciaire du 9 octobre 2009. Il a ainsi attribué au Tribunal des baux et loyers la compétence d'exécuter les jugements et les arrêts rendus en matière de baux et loyers, portant notamment sur l'évacuation d'un locataire (Mémorial du Grand Conseil, intervention de M. Olivier Jornot, séance du 2 septembre 2010 à 14h.00).

Ces dispositions ont aujourd'hui la teneur suivante :

**«Art. 86 Compétence**

<sup>1</sup> *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.*

<sup>2</sup> *Il exerce notamment, sauf si la loi désigne une autre autorité, les compétences que le CPC attribue :*

a) *à l'autorité de jugement de première instance;*

b) *à l'autorité de conciliation;*

c) *au tribunal de l'exécution;*

d) *au tribunal désigné à l'article 356, alinéa 2, CPC en matière d'arbitrage.*

...

**Art. 89 Compétence**

<sup>1</sup> *Le Tribunal des baux et loyers connaît :*

a) *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;*

b) *des litiges relevant de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires, du 18 avril 1975;*

c) *des litiges qui lui sont expressément attribués par d'autres lois.*

<sup>2</sup> *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.»*

**3.2.6** La formulation de l'art. 89 al. 2 LOJ susmentionné est claire. Lorsque le bailleur requiert l'exécution indirecte d'un jugement du Tribunal des baux et loyers ou d'un arrêt de la chambre des baux et loyers de la Cour de justice ordonnant l'évacuation d'un locataire, le Tribunal des baux et loyers est compétent.

En revanche, l'art. 89 al. 2 LOJ ne précise pas que le Tribunal des baux et loyers est également compétent pour statuer sur l'exécution d'un procès-verbal valant

jugement d'évacuation entériné par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Une telle compétence ne découle pas non plus de l'art. 26 al. 3 LaCC.

A première vue, le Tribunal de première instance serait donc compétent, en vertu de l'art. 86 al. 2 let. c LOJ, pour faire exécuter ce procès-verbal.

Cependant, il est manifeste qu'une interprétation littérale de l'art. 89 al. 2 LOJ ne serait pas conforme aux intentions du législateur.

Il ressort en effet des travaux préparatoires relatifs à la loi 10481 d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile que le législateur a amendé l'art. 26 LaCC afin de prévoir, dans les limites du droit fédéral, une procédure particulière en matière d'évacuation de logements. Cette procédure s'applique aux requêtes d'évacuation ainsi qu'aux demandes d'exécution indirecte des jugements d'évacuation.

Le législateur a ainsi manifesté la volonté de conserver, dans les limites du droit fédéral, le dispositif qui existait sous l'empire de l'ancien art. 474A LPC.

En parallèle, le législateur a modifié les art. 86 et 89 de la loi sur l'organisation judiciaire qu'il avait récemment adoptée, afin 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.

Ainsi donc, il est manifeste que le législateur n'entendait pas confier au Tribunal de première instance la compétence d'exécuter les procès-verbaux d'évacuation signés devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. S'il s'en était rendu compte, le législateur aurait en toute vraisemblance précisé à l'art. 89 al. 2 LOJ que le Tribunal des baux et loyers est compétent pour exécuter ces procès-verbaux.

Dès lors, une interprétation littérale des art. 86 al. 1 et 2 et 89 al. 2 LOJ ne reflèterait pas la volonté réelle du législateur.

Conformément à la jurisprudence, il convient par conséquent de déroger au texte de l'art. 89 al. 2 LOJ et d'appliquer cette disposition également aux requêtes d'exécution d'un procès-verbal de conciliation prévoyant l'évacuation d'un locataire.

Cette interprétation est par ailleurs conforme au CPC. L'art. 208 al. 2 CPC dispose en effet que les procès-verbaux entérinés par l'autorité de conciliation ont les effets d'une décision entrée en force. Ces procès-verbaux sont donc assimilés à des jugements d'évacuation.

---

**3.3** Au vu de ce qui précède, le Tribunal des baux et loyers était compétent pour connaître de la requête déposée par la recourante en date du 5 septembre 2011.

**4.** Le Tribunal des baux et loyers a cependant jugé ladite requête irrecevable au motif que la recourante n'avait pas produit d'attestation du caractère exécutoire de la décision dont elle sollicitait l'exécution.

**4.1.** **4.1.1** Il découle de l'art. 404 CPC que l'exécution des décisions rendues sous l'ancien droit de procédure est régie par le nouveau droit si la procédure d'exécution a débuté après le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (CPC-JEANDIN, ad. art. 405 CPC, N 50).

**4.1.2** Les décisions rendues par des tribunaux suisses en application du CPC et ayant pour objet une prestation autre qu'en argent et en fourniture de sûretés pécuniaires sont exécutées selon les art. 335 ss CPC (CPC-JEANDIN, ad. art. 335 CPC, N 9 ss).

En vertu de l'art. 336 CPC, une décision est exécutoire lorsqu'elle est entrée en force et que le tribunal n'a pas suspendu l'exécution ou lorsque son exécution anticipée a été prononcée (al. 1). Le tribunal qui a rendu la décision à exécuter en atteste sur demande le caractère exécutoire (al. 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). Le requérant doit établir les conditions de l'exécution et fournir les documents nécessaires (art. 338 al. 2 CPC). Le tribunal de l'exécution rendant sa décision en procédure sommaire (art. 339 al. 2 CPC), la preuve est en général rapportée par titre (art. 254 al. 1 CPC). Le tribunal examine d'office le caractère exécutoire de la décision (art. 341 al. 1 CPC).

**4.1.3** La question présentement litigieuse est de savoir si le requérant doit, dans le cadre d'une procédure d'exécution indirecte, fournir au tribunal de l'exécution une attestation du caractère exécutoire de la décision à exécuter (art. 336 al. 2 CPC), en particulier si cette décision est une transaction judiciaire.

**4.1.4** La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre. Lorsque son sens littéral est clair et univoque, l'autorité qui doit l'appliquer est en principe liée. Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il faut alors rechercher la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, ainsi les travaux préparatoires, le but et l'esprit de la règle, les valeurs sur lesquelles elle repose, ou encore sa relation avec d'autres dispositions légales. Pour rendre une décision répondant de manière optimale au système et aux buts de la loi, les tribunaux utilisent, de manière pragmatique, une pluralité de méthodes, sans fixer entre elles un ordre de priorité (ATF 129 III 55 consid. 3.1.1 et les réf. cit.).

**4.1.5** Le Message du Conseil fédéral relatif au CPL (ci-après : le MCF) indique, au sujet de l'art. 336 CPC, que *«l'attestation du caractère exécutoire selon l'[art. 336] al. 2 est indispensable, notamment en relation avec une exécution directe [...]. L'office des poursuites peut lui aussi exiger une telle attestation, lorsque le créancier qui est au bénéfice d'une mainlevée définitive requiert la continuation de la poursuite. L'attestation doit être établie par le tribunal qui a rendu la décision à exécuter.»* (FF 2006 6989 s.).

Selon le MCF, il découle de l'art. 338 CPC que *«la requête d'exécution doit établir que les conditions de l'exécution sont remplies et contenir les documents nécessaires (la décision ou équivalent, comme une transaction judiciaire ou l'attestation du caractère exécutoire; art. 366). Le fardeau de la preuve du caractère exécutoire incombe au demandeur.»* (FF 2006 6990).

La version originale allemande de ces extraits du MCF est la suivante :

*«Eine Bescheinigung der Vollstreckbarkeit nach Absatz 2 ist insbesondere im Hinblick auf die direkte Vollstreckung (art. 335) unerlässlich. Auch das Betreibungsamt kann eine solche Bescheinigung verlangen, wenn der Gläubiger nach erteilter definitiver Rechtsöffnung das Fortsetzungsbegehren stellt. Die Bescheinigung ist vom Gericht auszustellen, das den zu vollstreckenden Entscheid getroffen hat. »* (BBl 2006 7382).

*«Im Vollstreckungsgesuch sind die Voraussetzungen der Vollstreckbarkeit darzulegen und die erforderlichen Urkunden (Entscheid, Entscheidungssurrogat wie z. B. ein gerichtlicher Vergleich, Vollstreckbarkeitsbescheinigung) beizulegen (Art. 336). Die gesuchstellende Partei trägt die Beweislast für die Vollstreckbarkeit.»* (BBl 2006 7383).

L'art. 341 al. 1 CPC impose par ailleurs au tribunal de l'exécution de s'assurer que la décision a été dûment notifiée, qu'elle est formellement entrée en force ou, le cas échéant, que l'exécution anticipée a été autorisée (FF 2006 6991).

Il ne ressort pas de manière univoque des passages précités que le requérant doit produire une attestation du caractère exécutoire de la décision dans le cadre d'une procédure d'exécution indirecte. Le Message affirme en effet que la production d'une telle attestation *«est indispensable [unerlässlich] en particulier [insbesondere, traduit de manière inexacte par «notamment»] dans le cadre d'une exécution directe»*. Le Message indique ensuite que la requête d'exécution indirecte doit contenir la décision *«ou »* [et non «et »] l'attestation du caractère exécutoire. Le Message n'évoque en outre pas l'hypothèse de l'exécution indirecte d'un procès-verbal de conciliation. Son contenu ne saurait dès lors être considéré comme déterminant.

---

**4.1.6** Une majorité d'auteurs considère que dans le cadre d'une requête d'exécution indirecte, le CPC n'impose pas la production de l'attestation susvisée, le requérant pouvant établir la preuve du caractère exécutoire par d'autres moyens.

DROESE relève que l'attestation du caractère exécutoire de la décision prévue par l'art. 336 al. 2 CPC a pour but de simplifier la tâche du tribunal de l'exécution. Cette attestation indique en effet si une décision au sens de l'art. 335 CPC a été rendue, si celle-ci a été dûment notifiée aux parties, si un recours est pendant et dans l'affirmative si ce recours a effet suspensif (BSK ZPO-DROESE, ad. art. 336 CPC, N 19; dans le même sens : ROHNER/MOHS in BRUNNER/GASSER/SCHWANDER (éd.), Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 2011, ad. art. 336 CPC, N 5). Bien qu'elle constitue un titre authentique au sens de l'art. 9 CC, l'attestation est un simple moyen de preuve et ne dispense pas le tribunal de l'exécution d'examiner si les conditions de l'exécution sont réunies (BSK ZPO-DROESE, ad. art. 336 CPC, N 25-26). Dans le cadre d'une requête d'exécution indirecte, la production de cette attestation n'est dès lors pas obligatoire (BSK ZPO-DROESE, ad. art. 338 CPC, N 17). Le caractère exécutoire de la décision peut en effet être établi par d'autres moyens (BSK ZPO-DROESE, ad. art. 336 CPC, N 25). Dans le cadre de l'exécution d'une obligation contenue dans une transaction judiciaire, la production du procès-verbal signé devant l'autorité de conciliation ou le juge satisfait aux exigences de l'art. 338 al. 2 CPC (BSK ZPO-DROESE, ad. art. 338 CPC, N 15).

Selon GASSER/RICKLI, le requérant doit établir que la décision a été dûment notifiée et est formellement entrée en force. Pour ce faire, le plus simple est de produire l'attestation prévue par l'art. 336 al. 2 CPC (GASSER/RICKLI, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, Saint-Gall 2010, art. 341 CPC, N 1-2). Ces auteurs ne semblent toutefois pas considérer que la production de cette attestation soit impérative (GASSER/RICKLI, op. cit., ad. art. 336 CPC, N 3).

Cette opinion est encore partagée par KOFMEL EHRENZELLER (OBERHAMMER (éd.), Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, Bâle 2010, ad. art. 338 CPC, N 6) ainsi que ROHNER et MOHS (BRUNNER/GASSER/SCHWANDER (éd.), Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, ad. art. 336 CPC, N 7, et ad. art. 338 CPC, N 2) qui considèrent que la production de l'attestation susvisée n'est nécessaire qu'en matière d'exécution directe.

S'appuyant sur le Message du Conseil fédéral, JEANDIN considère en revanche que la production de cette attestation est indispensable pour que la procédure d'exécution puisse suivre son cours, que ce soit auprès du tribunal de l'exécution (art. 338 al. 2), du juge de la mainlevée (art. 80 et 81 LP) ou de l'office en charge de donner suite à une réquisition de poursuite (art. 88 LP). Ce constat vaut a

fortiori dans l'hypothèse d'une exécution directe en vertu de l'art. 337 (CPC-JEANDIN, ad. art. 336 LPC, N 9). A l'instar du Message, JEANDIN envisage toutefois uniquement l'exécution des décisions rendues par la juridiction de première instance ou la juridiction supérieure et qui sont par conséquent susceptibles d'être attaquées au moyen d'un recours ordinaire ayant un effet suspensif automatique. JEANDIN n'examine en revanche pas l'hypothèse de l'exécution d'une transaction entérinée par l'autorité de conciliation (CPC-JEANDIN, ad. art. 336 LPC, N 7).

Dans le même sens, HOFMANN et LÜSCHER affirment que la requête d'exécution indirecte doit être accompagnée d'une attestation du caractère exécutoire émanant du tribunal qui a rendu la décision à exécuter. Ils ne motivent toutefois pas ce point de vue (HOFMANN/LÜSCHER, Le Code de procédure civile, Berne 2009, p. 209).

BOMMER considère pour sa part que la production de cette pièce n'est nécessaire que si la requête d'exécution est déposée devant un autre tribunal que celui qui a rendu la décision à exécuter (BAKER McKENZIE, Schweizerische Zivilprozessordnung, ad. art. 338 LPC, N 3).

**4.1.7** Selon la jurisprudence rendue en matière de poursuite pour dettes, il n'y a pas lieu d'exiger une attestation du caractère exécutoire du jugement de mainlevée d'opposition lorsque le caractère exécutoire du jugement découle clairement de la loi. Il en va ainsi lorsque le droit cantonal n'ouvre à l'encontre du jugement de mainlevée qu'un moyen de droit extraordinaire dépourvu d'effet suspensif automatique (ATF 126 III 479 = JT 2000 II 84 consid. 2).

**4.1.8** Il ressort de ce qui précède que le CPC oblige celui qui requiert l'exécution indirecte d'une décision à établir le caractère exécutoire de celle-ci par titre. Le CPC n'impose toutefois pas de moyen de preuve spécifique. L'attestation du caractère exécutoire délivrée en vertu de l'art. 336 al. 2 CPC, qui établit que la décision a été régulièrement notifiée au cité et est formellement entrée en force, constitue un moyen de faciliter le travail de vérification qu'il incombe au tribunal de l'exécution d'effectuer. Cependant, il ne découle pas de la loi que le requérant ne pourrait pas, dans le cadre d'une procédure d'exécution indirecte, substituer d'autres moyens de preuve à cette attestation.

Ainsi donc, la Chambre de céans considère qu'il convient, en matière d'exécution indirecte, d'examiner de cas en cas si le requérant a satisfait à l'exigence de l'art. 338 al. 2 CPC de démontrer que les conditions de l'exécution au sens de l'art. 336 al. 1 CPC sont remplies. Lorsque la décision à exécuter ne peut être remise en cause que par des moyens de droit extraordinaire dépourvus d'effet suspensif automatique et que son caractère exécutoire découle clairement de la loi, la

production de l'attestation visée par l'art. 336 al. 2 CPC n'est en particulier pas impérative.

**4.2** En l'espèce, la recourante a produit devant le Tribunal des baux et loyers la copie du procès-verbal de conciliation du 7 février 2011 que lui avait délivrée la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Ce procès-verbal est signé par les membres de la commission et les avocats des parties, qui représentaient valablement celles-ci devant la commission (art. 5 al. 2 de l'ancienne loi instituant une commission de conciliation en matière de baux et loyers – RS GE E 3 15; ci-après : aLCCBL).

Conformément à l'art. 7 al. 2 et 3 aLCCBL, ce procès-verbal est constitutif d'une décision exécutoire, à tout le moins depuis le 1<sup>er</sup> août 2011, date à laquelle le délai pour évacuer le logement était écoulé.

Force est dès lors de constater que la recourante est au bénéfice d'une décision émanant d'une autorité judiciaire suisse à exécuter en application des art. 335 ss CPC, nantie du caractère exécutoire (336 al. 1 CPC).

Cela étant, il convient encore d'examiner si les pièces fournies par la recourante établissent que le procès-verbal de conciliation a été valablement notifié à l'intimé ou à son représentant.

L'ancienne loi instituant la commission de conciliation en matière de baux et loyers ne contenait aucune disposition relative à la notification aux parties des procès-verbaux de conciliation.

L'art. 10 al. 4 aLCCBL disposait en revanche que les décisions rendues par la commission étaient en règle générale rendues et signifiées séance tenante.

De pratique constante, le mode de notification prévu par l'art. 10 al. 4 aLCCBL était appliqué pour les procès-verbaux de conciliation. Les membres de la commission et les parties signaient le procès-verbal et les parties en recevaient une copie à l'issue de l'audience, sans signer d'accusé de réception. Le greffe de la commission ne procédait pas, en sus, à une notification postale.

Le fait d'appliquer l'art. 10 al. 4 aLCCBL par analogie à la notification des procès-verbaux de conciliation ne prête pas le flanc à la critique. Ce mode de notification ne saurait au surplus être considéré comme contraire au droit supérieur.

La recourante ayant produit la copie du procès-verbal qui lui a été remise par la commission et ce procès-verbal étant signé par l'avocat de l'intimé, il convient d'admettre que l'intimé s'est également vu notifier un exemplaire dudit procès-verbal. L'intimé ne prétend du reste pas le contraire dans ses écritures.

**4.3** Au vu de ce qui précède, la Chambre de céans considère que les conditions permettant d'ordonner l'exécution du procès-verbal de conciliation sont réunies.

Le recours doit dès lors être admis et le jugement attaqué annulé.

**4.4** Si elle admet le recours, l'instance de recours annule la décision et renvoie la cause à l'instance précédente (art. 327 al. 3 let. a CPC) ou rend une nouvelle décision si la cause est en état d'être jugée (art. 327 al. 3 let. b CPC).

En vertu de l'art. 26 LaCC, lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, le Tribunal des baux et loyers siège en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux (al. 3). 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 ou du fermier (al. 4).

En l'espèce, le Tribunal des baux et loyers a déclaré la requête de la recourante irrecevable et n'a pas ouvert les débats.

Il convient par conséquent de renvoyer la cause au Tribunal des baux et loyers. Ce dernier devra, conformément à l'art. 26 LaCC, convoquer les parties à une audience en présence des représentants du département chargé du logement et des services sociaux. Il devra auditionner les parties, notamment afin de déterminer s'il convient de faire application de l'art. 26 al. 4 LaCC. Le cas échéant, il devra statuer sur les modalités de l'expulsion de l'intimé au sens de l'art. 343 al. 1 let. e et al. 3 CPC.

- 5.** La procédure étant gratuite, il ne sera pas perçu de frais, ni alloué de dépens (art. 17 LaCC).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours formé par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1179/2011 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 octobre 2011 dans la cause C/19811/2011-7-D.

**Au fond :**

Admet le recours et annule le jugement entrepris.

**Cela fait :**

Dit que la requête en exécution déposée le 5 septembre 2011 par A\_\_\_\_\_ est recevable.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Blaise PAGAN juges; Madame Maude JAQUIERY et Monsieur Maximilien LÜCKER, 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.*