

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3722/2014

ACJC/1116/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 SEPTEMBRE 2014

Entre

A_____, _____, _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 avril 2014, comparant par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B_____, _____, _____ (GE), intimée, comparant par Me Wana Catto, avocate, rue du Mont-Blanc 3, case postale 1363, 1211 Genève 1, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.09.2014.

EN FAIT

A. a. A_____, représenté par la C_____, d'une part, et D_____, d'autre part, ont conclu, le 24 juin 2004, un contrat de mise à disposition à titre précaire, par le premier au second, d'un terrain nu d'une surface de 1_____ m² sur les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____, situées sur la commune de E_____. Le contrat était conclu pour une durée d'un mois dès le 1^{er} juillet 2004, renouvelable de mois en mois.

Par courrier du 15 décembre 2004, la C_____ a accepté la cession de la mise à disposition, à titre précaire, du terrain nu susmentionné à F_____, aujourd'hui B_____ et fixé nouvellement le loyer à 30 fr. par m² et par an dès le 1^{er} janvier 2005.

Ce contrat a été résilié par avis officiel du 11 juillet 2012, avec effet au 31 janvier 2013.

Par requête du 27 juillet 2012, adressée au greffe de la Conciliation et du Tribunal arbitral G_____, assuré par H_____, B_____ a contesté cette résiliation.

Lors d'une audience du 20 novembre 2012, convoquée par le conciliateur, les parties ont convenu de ce qui suit :

"1. Les parties reconnaissent la compétence du conciliateur qu'elles ont désigné.

2. B_____, soit pour elle I_____, s'engage à restituer les deux parcelles n^o 1_____ et 2_____ situées dans la Commune de E_____ d'ici au vendredi 31 mai 2013, libres de tous objets, sauf le container et la baraque.

3. A_____, respectivement C_____, déclarent renoncer à l'encaissement des loyers, respectivement indemnités, pour la période allant du 1^{er} août 2012 au 31 janvier 2013, respectivement du 1^{er} février 2013 au 31 mai 2013.

4. Le présent accord vaut jugement d'évacuation dès le 1^{er} juin 2013.

5. Chaque partie accepte et s'engage à supporter les frais de la présente procédure de conciliation, comprenant les honoraires du Conciliateur et les activités du Greffe, à raison de la moitié chacune."

Aucun recours n'a été interjeté contre cette décision.

b. Le 25 octobre 2013, A_____, représenté par C_____, a saisi le Tribunal de première instance d'une requête en exécution du procès-verbal de conciliation du 20 novembre 2012, rendu par le conciliateur dans le cadre de la procédure arbitrale.

Par ordonnance n° OTPI/263/2014 du 14 février 2014, le Tribunal de première instance a décliné sa compétence et transmis la cause au Tribunal des baux et loyers. Figurait au pied de la décision l'indication des voies de recours.

Le Tribunal a retenu en substance que l'on ne saurait priver un locataire de la protection sociale offerte par la composition du Tribunal des baux et loyers en matière d'évacuation.

c. Le Tribunal des baux et loyers a convoqué les parties à une audience de débats, et, après les avoir entendues, a, par jugement du 23 avril 2014, expédié pour notification le même jour, déclaré irrecevable la requête en exécution de la sentence arbitrale du 20 novembre 2012 déposée par A_____ à l'encontre de B_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Mention que la décision pouvait faire l'objet d'un appel par devant la Cour de justice dans les dix jours suivant sa notification figurait au pied du jugement.

En substance, les premiers juges ont retenu que l'exécution de cette sentence n'était pas de leur ressort, puisqu'elle n'émanait ni du Tribunal des baux et loyers, ni de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice (art. 89 LOJ *a contrario*).

- B.**
- a. Par acte déposé le 5 mai 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le bailleur ou le recourant) forme recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à ce que soit ordonnée l'exécution du procès-verbal de conciliation du 20 novembre 2012, signé dans la cause arbitrale qui a opposé les parties au sujet des parcelles n^{os} 1_____ et 2_____, situées sur la commune de E_____, et prononçant l'évacuation immédiate de B_____, de ses biens et de tous les objets qui s'y trouvent, sauf le container et la baraque, des deux parcelles précitées, à ce qu'il soit ordonné à la force publique de prêter main-forte à l'exécution du procès-verbal susmentionné, partant, à être autorisé, au besoin, à faire appel à un huissier judiciaire, qui pourrait lui-même faire appel à la force publique ou mettre en œuvre des prestataires de services privés, notamment une société de transport, aux frais de B_____, pour procéder à cette expulsion, dès l'entrée en force de l'arrêt rendu. Subsidièrement, il conclut au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers, pour statuer dans le sens des considérants.
- b. Dans sa réponse du 16 mai 2014, B_____, (ci-après : la locataire ou l'intimée) conclut au rejet du recours et à la confirmation du jugement entrepris.
- c. Dans une réplique du 28 mai 2014, le recourant a persisté dans ses conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 27 juin 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, B_____ n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

EN DROIT

- 1. 1.1** La voie de l'appel est irrecevable contre les décisions du tribunal de l'exécution (309 lit. a CPC).

Le jugement du Tribunal de l'exécution constitue une décision finale, de sorte que la voie du recours est ouverte. Le recours doit être interjeté dans le délai de dix jours (art. 142 al. 3, 339 al. 2 et 321 al. 2 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC).

L'indication erronée de l'appel au titre des voies de recours ne saurait créer une voie de droit qui n'existe pas (ATF 129 III 88 consid. 2. 1 et l'arrêt cité).

En l'espèce, déposé dans le délai et les formes prescrits, le présent recours est formellement recevable, nonobstant l'indication erronée de la voie de droit figurant au pied du jugement entrepris.

1.2 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.** Le recourant reproche d'abord aux premiers juges d'avoir violé la loi en appliquant strictement l'art. 89 al. 2 LOJ. Il fallait admettre la compétence du Tribunal des baux et loyers pour toutes les décisions d'évacuation prononcées dans le cadre du droit du bail, indépendamment de l'autorité qui les avait rendues. La compétence de ce tribunal avait d'ailleurs été admise pour exécuter des décisions rendues par, ou des accords signés devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, en dépit de la lettre de l'art. 89 al. 2 LOJ (ACJC/553/2012).

Il fait ensuite valoir qu'en déclinant sa compétence, alors qu'il savait que le Tribunal de première instance en avait fait de même dans son ordonnance, le Tribunal des baux et loyers l'aurait privé du moyen de faire exécuter la sentence arbitrale rendue en sa faveur, consacrant par là un déni de justice.

L'intimée fait valoir que les litiges concernant les baux à loyer et à ferme qui ne sont pas des baux d'habitation, en particulier les baux commerciaux, peuvent être soumis à un tribunal arbitral choisi librement par les parties (art. 361 al. 4 CPC *a contrario*). Il en résulte que la protection sociale offerte par la composition du Tribunal des baux et loyers en matière d'évacuation ne doit impérativement être accordée qu'au locataire d'un bail d'habitation, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. C'est à bon droit que les premiers juges ont appliqué l'art. 89 al. 2 LOJ à la lettre,

le Tribunal de première instance étant seul compétent pour ordonner l'exécution d'une sentence arbitrale (art. 86 al. 2 let. c LOJ).

2.1.1 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. Il exerce notamment, sauf si la loi désigne une autre autorité, les compétences que le CPC attribue à l'autorité de jugement de première instance (let. a) et au tribunal de l'exécution (let. c; art. 86 al. 1 et 2).

2.1.2 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).

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 (...)" (art. 30 al. 1 à 3 LaCC).

La Cour a déjà jugé que sont clairement exclus du champ d'application défini à l'art. 30 LaCC les locaux commerciaux. Si le législateur cantonal avait eu la volonté d'étendre le champ d'application de l'art. 30 LaCC aux locaux commerciaux, il n'aurait pas utilisé la formulation restrictive de "Procédure en cas d'évacuation d'un logement" et l'aurait étendue aux locaux commerciaux. Cette volonté de restreindre le champ d'application de cette disposition se retrouve dans le libellé de l'art. 30 al. 3 LaCC qui stipule que lorsque le juge est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence des représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux. Il en découle que ces représentants ne siègent pas lorsque le Tribunal statue sur l'exécution d'un jugement d'évacuation portant sur des locaux commerciaux, aucune protection sociale accrue n'étant reconnue dans ce cas (ACJC/240/2014 du 24 février 2014, consid. 5.2).

2.1.3 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 (ATF 129 III 656 consid. 4.1 et les réf. cit.).

2.1.4 Dans sa version du 9 octobre 2009, adoptée en vue de l'entrée en vigueur le 1^{er} 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.

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 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.

2.1.5 Les litiges relatifs aux baux à loyer et à ferme d'habitations ne peuvent pas être tranchés par un tribunal arbitral choisi librement par les parties : seule l'autorité de conciliation est compétente pour les arbitrer (art. 361 al. 4 CPC, qui reprend les art. 274c et 274a al.1 let. e aCO; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 77).

Les litiges concernant les autres baux à loyer et à ferme, en particulier les baux commerciaux, et ceux portant sur les maisons de vacances louées pour trois mois ou moins, peuvent être soumis à un tribunal arbitral choisi librement par les parties (LACHAT, op. cit., p. 78).

2.2 En l'espèce, le procès-verbal valant jugement d'évacuation à l'encontre de l'intimée 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 conciliation en matière de baux et loyers. A première vue, 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 l'arrêt ACJC/553/2012 précité, il convient de retenir que le législateur 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.

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 des 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 ou d'un tribunal arbitral.

Cette solution n'emporte pas application de l'article 30 LaCC à la procédure d'évacuation de locaux commerciaux, exclue par la jurisprudence, qui demeure applicable. La protection accrue assurée par cette disposition continue de ne valoir que pour les baux d'habitation. Seule la présence d'assesseurs est garantie en matière d'exécution de toutes décisions ordonnant l'évacuation d'un locataire, conformément à la volonté du législateur.

Autrement dit, il n'y a pas lieu de distinguer, du point de vue de la compétence, le cas de l'exécution de l'évacuation d'un local commercial de celui de l'exécution de l'évacuation d'un logement, compte tenu de la volonté du législateur de conférer au Tribunal des baux et loyers une compétence générale en matière d'exécution d'évacuation dans le domaine du contrat de bail portant sur un immeuble.

Cela étant le tribunal arbitral n'ayant en l'espèce pas été saisi, en sus de la requête d'évacuation, d'une demande d'exécution directe, c'est bien le Tribunal des baux et loyers qui est compétent pour en connaître, conformément à l'interprétation qui doit être donnée à l'art. 89 al. 2 LOJ. La question de savoir si le locataire de locaux commerciaux pourrait renoncer à la présence d'assesseurs, et à la protection en découlant, au stade ultime de l'exécution d'une décision d'évacuation, en acceptant la compétence d'un tribunal arbitral, n'a dès lors pas à être tranchée. En tout état, la compétence du Tribunal de première instance est exclue pour ce cas.

Au vu des considérations qui précèdent, le recours doit être admis et le jugement attaqué annulé.

3. 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).

Au terme de l'art. 89 al. 2 LOJ, c'est le Tribunal des baux et loyers qui exerce les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire, rendus en première ou en seconde instance. La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice n'est dès lors pas compétente pour ordonner des mesures d'exécution.

La cause sera en conséquence renvoyée au Tribunal afin qu'il statue sur les mesures d'exécution requises par l'appelante.

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).

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 5 mai 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/456/2014 rendu le 23 avril 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3722/2014-8-SE.

Au fond :

Dit que la requête en exécution déposée le 25 octobre 2013 par A_____ est recevable.

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

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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