

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5942/2011

ACJC/1310/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 OCTOBRE 2011

Entre

A _____ SA, sise _____ à Genève, recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 juin 2011, comparant en personne,

d'une part,

Et

B _____, domicilié _____ à Genève, intimé,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.10.2011.

EN FAIT

- A. Par jugement du 24 septembre 2010, le Tribunal des baux et loyers a, à la requête de B_____, condamné A_____SA à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens les locaux de 165 m² situés au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

Bien que ce jugement soit définitif et exécutoire, A_____SA a continué à occuper les locaux.

- B. Par requête déposée le 10 mars 2011 au greffe du Tribunal des baux et loyers, B_____ a sollicité l'exécution du jugement d'évacuation précité. Il a conclu à l'expulsion de A_____SA et à ce que l'huissier chargé de l'exécution puisse le cas échéant requérir la force publique.

Lors de l'audience du 7 juin 2011 devant le Tribunal des baux et loyers, B_____ a persisté dans ses conclusions. A_____SA ne s'est pas présentée, ni fait représenter.

Par jugement du 10 juin 2011, communiqué aux parties par pli recommandé du 15 juin, le Tribunal des baux et loyers a autorisé B_____ à requérir l'exécution par la force publique du jugement d'évacuation du 24 septembre 2010.

- C. Par acte expédié le 21 juin 2011 au greffe de la Cour de justice, A_____SA forme un recours contre ce jugement dont elle sollicite l'annulation. Elle indique qu'elle n'a pas pu se présenter à l'audience du Tribunal, qu'elle a informé la régie des retards de paiement, qu'elle a ouvert un compte à la Poste "pour ne plus dépendre des banques" et qu'elle est à jour dans le paiement des loyers jusqu'à fin juillet 2011.

Dans sa réponse au recours du 7 juillet 2011, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris. Il indique qu'au 2 février 2011, l'arriéré de loyer s'élevait à 69'463 fr. 40. A_____SA ne cessait d'interjeter des recours, mais ne prenait jamais la peine de se présenter aux audiences.

EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO. L'art. 143 LOJ consacré aux dispositions transitoires règle le sort des causes pendantes au moment de l'introduction de la LOJ. L'al. 1 prescrit qu'en matière civile, les dispositions transitoires prévues aux art. 404 à 407 CPC s'appliquent. Ces dernières prévoyant l'application du nouveau droit de procédure aux recours formés contre des

décisions communiquées, comme en l'espèce, après le 1^{er} janvier 2011, il convient également d'appliquer la nouvelle LOJ et de statuer dans la composition sans assesseurs sur le recours formé contre le jugement d'exécution d'une décision rendue suite à un défaut de paiement du locataire.

2. L'appel est irrecevable contre les décisions du tribunal d'exécution (art. 309 let. a CPC).

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

Le jugement du Tribunal de l'exécution constitue une décision finale, de sorte que la voie du recours est ouverte.

Interjeté en l'espèce 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), le recours est recevable.

3. **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 (art. 341 al. 1 et 2 CPC).

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 al. 3 CPC).

Selon la doctrine, la preuve du sursis doit être rapportée par la production de pièces. Il est exclu d'envisager d'autres moyens de preuve en procédure sommaire, tels que l'audition de témoins (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, no 19 ad art. 341 CPC).

Dans le cadre d'un recours, le recourant peut invoquer la violation du droit ou la constatation manifestement inexacte des faits par le premier juge (art. 320 CPC).

3.2 En l'espèce, la recourante n'a pas fait valoir que le Tribunal avait violé la loi ou constaté de façon manifestement inexacte les faits en prononçant l'exécution du jugement d'évacuation. Elle s'est bornée à indiquer qu'elle avait pris des mesures pour éviter des retards dans le paiement des loyers et que ceux-ci étaient à jour à fin juillet 2011.

La recourante n'a pas non plus allégué, ni à fortiori démontré, que l'intimé lui aurait accordé un sursis. Elle n'a d'autre part pas remis en cause, à juste titre, le caractère exécutoire du jugement d'évacuation.

Dans ces conditions, le jugement entrepris, en tant qu'il ordonne l'exécution du jugement d'évacuation, doit être confirmé. Infondé, le recours sera donc rejeté.

4. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC).
5. L'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2001 consid. 2.2). Dès lors que la suspension de l'effet exécutoire n'a pas été accordée, le jugement prononcé par le tribunal peut être immédiatement exécuté. La valeur litigieuse est ainsi à priori inférieure à 15'000 fr.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 21 juin 2011 par A_____SA contre le jugement JTBL/652/2011 rendu le 10 juin 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5942/2011-8-E.

Au fond :

Rejette le recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours:

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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.