

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6964/2011

ACJC/1312/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 OCTOBRE 2011

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés à Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 mai 2011, comparant en personne,

d'une part,

Et

1) Monsieur C_____, domicilié à Conches (GE),

2) Madame D_____, domiciliée à Bernex (GE), représentés tous deux par X_____ SA, agence immobilière à Genève, intimés,

d'autre part,

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

EN FAIT

A. Par acte envoyé par pli recommandé le 20 juin 2011 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ recourent contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 mai 2011, notifié aux parties par huissier judiciaire le 8 juin 2011, autorisant C_____ et D_____ à faire exécuter par la force publique le jugement du Tribunal des baux et loyers du 19 mars 2010, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 15 novembre 2010, et déboutant les parties de toutes autres conclusions.

Ils concluent à ce que le recours soit assorti de l'effet suspensif et, au fond, à l'annulation du jugement entrepris et au déboutement de C_____ et D_____ de toutes leurs conclusions. A l'appui de leur recours, A_____ et B_____ font valoir qu'un accord annulant les effets du jugement du Tribunal des baux et loyers et de l'arrêt de la Cour de justice prononçant leur évacuation a été conclu.

Dans leur mémoire de réponse du 8 juillet 2011, C_____ et D_____ concluent au déboutement de A_____ et B_____ de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de dépens. Ils allèguent qu'aucun arrangement n'est intervenu et que l'arriéré d'indemnités pour occupation illicite de l'appartement s'élève à 22'805 fr. et celui du garage à 400 fr.

B. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. Les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 7,5 pièces au 5^{ème} étage et d'un garage no 8 au sous-sol d'un immeuble, sis à Genève.

b. Le montant du loyer et des charges avait été fixé en dernier lieu à 3'420 fr. 50 par mois pour le logement et à 200 fr. mensuellement pour le garage.

c. Par avis comminatoires du 18 mai 2009 pour l'appartement et du 19 janvier 2009 pour le garage, C_____ et D_____ ont mis en demeure A_____ et B_____ de leur régler dans les 30 jours le montant de 6'841 fr. pour le logement et de 800 fr. pour le garage et les ont informés de leur intention, à défaut de paiement intégral des sommes réclamées dans le délai imparti, de résilier le bail en application de l'art. 257d CO.

d. Considérant que les montants réclamés n'avaient pas été réglés dans le délai fixé, C_____ et D_____ ont, par avis officiels du 1^{er} juillet 2009, résilié le bail de l'appartement pour le 31 août 2009 et par formules officielles du 11 mars 2009 le bail du garage pour le 30 avril 2009.

e. Par requêtes déposées les 13 mai 2009 concernant le garage et le 7 septembre 2009 concernant le logement, C_____ et D_____ ont saisi la Commission de

conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en évacuation de A_____ et B_____ des locaux et du garage non libérés par eux.

Les tentatives de conciliation des 20 juillet 2009 et 20 novembre 2009 se sont soldées par un échec et les demandes ont été introduites au Tribunal des baux et loyers les 3 août 2009 et 25 novembre 2009.

f. Par jugement du 20 novembre 2009, le Tribunal des baux et loyers a prononcé par défaut l'évacuation de A_____ et B_____ du garage.

Le 4 janvier 2010, A_____ et B_____ ont fait opposition audit jugement.

g. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties et de plaidoiries du 5 février 2010, la cause relative au garage a été jointe à la procédure en évacuation concernant l'appartement. Une nouvelle audience de comparution personnelle a été fixée au 19 mars 2010, à l'issue de laquelle la cause a été gardée à juger.

h. Par jugement du 19 mars 2010, le Tribunal des baux et loyers a, statuant sur opposition, déclaré recevable l'opposition formée le 4 janvier 2010 contre le jugement rendu par défaut et a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens le garage no 8, et statuant contradictoirement, a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens l'appartement de 7,5 pièces.

i. Saisie d'un appel de B_____, la Cour de justice a, par arrêt du 15 novembre 2010, confirmé le jugement entrepris.

A_____ et B_____ n'ont pas porté cette cause devant le Tribunal fédéral.

j. Par requête adressée le 14 mars 2011 au Tribunal d'exécution, C_____ et D_____ ont sollicité l'exécution du jugement du 19 mars 2010 et de l'arrêt de la Cour de justice du 15 novembre 2010.

k. Le 26 avril 2011, le Tribunal des baux et loyers a cité les parties à comparaître à une audience fixée le 17 mai 2011.

l. A l'audience 17 mai 2011, A_____ et B_____ ne sont pas présentés, ni personne pour eux.

Le représentant de C_____ et de D_____ a précisé que l'arriéré de loyer ascendait 15'964 fr. pour le logement, le paiement des indemnités concernant le garage étant à jour.

Le représentant de la Police des évacuations a indiqué que A_____ avait laissé une ardoise de 31'000 fr. concernant un appartement qu'il avait occupé en 2003.

Le Tribunal des baux et loyers a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience. Il a rendu son jugement le 17 mai 2011.

m. A la suite du recours formé par A_____ et B_____ le 20 juin 2011 et de la réponse de C_____ et D_____ le 8 juillet 2011, la cause a été mise en délibération.

EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs. 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 indique 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 de l'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.

2.1. Le recours a été 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). Il est ainsi recevable.

Le recours est recevable pour violation du droit et/ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

3. Le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision attaquée. L'instance de recours peut suspendre le caractère exécutoire. Elle ordonne au besoin des mesures conservatoires ou la fourniture de sûretés (art. 325 al. 1 et 2 CPC).
- 3.1.** Les recourants concluent à ce que la Cour "restitue l'effet suspensif", dès lors que dans le cas contraire, leurs droits seraient irrémédiablement compromis.

Comme cela sera développé sous ch. **3.2. et 4.1.**, les faits allégués par les recourants et les pièces nouvelles produites sont irrecevables. Par ailleurs, aucun accord n'a été conclu entre les recourants et les intimés concernant une "remise en vigueur du bail", de sorte que le recours est dénué de chance de succès.

Partant, la requête de suspension du caractère exécutoire du jugement d'exécution sera rejetée.

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

En l'espèce, les recourants, bien que dûment convoqués, ne se sont pas présentés ni fait représenter à l'audience qui s'est tenue devant le Tribunal d'exécution le 17 mai 2011, lors de laquelle ils auraient pu et dû faire valoir leurs moyens pour s'opposer à la requête et produire leurs preuves. Les recourants auraient également pu adresser au Tribunal, avant l'audience, les pièces en leur possession.

Les recourants se prévalent ainsi pour la première fois dans le présent recours de faits anciens, qu'ils connaissaient depuis le mois de novembre 2010, et de pièces anciennes.

Dès lors, les nouveaux allégués de faits et les pièces nouvelles produites par les recourants seront déclarés irrecevables.

- 4.** 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 (Code de procédure civile commenté, JEANDIN, Bâle, 2011, no 19 ad art. 341 CPC).

4.1. Dans le cas d'espèce, même si les pièces nouvelles avaient été déclarées recevables, l'on doit constater que les recourants n'ont pas prouvé par titre qu'un sursis leur a été accordé par les intimés.

En effet, les recourants se sont bornés à prétendre, sans autre précision, qu'un accord aurait été conclu par E_____, dont on ignore en quelle qualité et de quelle manière il serait entré en contact avec la régie X_____ SA, à une date qui n'a également pas été indiquée. Selon ce prétendu accord, A_____ devait payer les

loyers dus jusqu'à fin décembre 2010, s'acquitter d'un montant de l'ordre de 10'000 fr., et en contrepartie, les intimés s'engageaient à rétablir le bail dès le mois de décembre 2010.

La Cour relève qu'aucun courrier n'a été adressé par E_____ à la régie et celle-ci n'a de son côté envoyé aucune correspondance, que ce soit à celui-là ou aux recourants.

Par ailleurs, les recourants n'ont pas prouvé par titre avoir respecté les termes de ce prétendu arrangement.

Dans une lettre que A_____ dit avoir adressée à la régie le 29 novembre 2010, fait contesté par cette dernière, il s'est engagé en particulier à régler ponctuellement à l'avenir son loyer. Or, il ressort de la présente procédure que le montant de l'arriéré des indemnités pour occupation illicite s'élève à plus de 20'000 fr. concernant l'appartement. L'engagement pris de régler chaque mois l'indemnité d'occupation du logement n'a manifestement pas été respecté.

Dès lors, les recourants n'ont pas prouvé qu'un sursis leur avait été accordé par les intimés. Partant, le recours sera rejeté et le jugement entrepris confirmé.

5. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC).
6. 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 2007 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 a priori inférieure à 15'000 fr.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/586/2011 rendu le 17 mai 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6964/2011-7-E.

Sur suspension de l'exécution du jugement :

Rejette la requête de A_____ et B_____ tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement JTBL/586/2011.

Au fond :

Rejette le recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Monsieur Pierre CURTIN 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.