

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18302/2015

ACJC/57/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 22 JANVIER 2016

Entre

A _____, sise _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par la 2ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 28 octobre 2015, comparant par Me Viviane Martin, avocate, 12, rue de l'Hôtel-de-Ville, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B _____, domicilié 1 _____, Genève, intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés le 25 janvier 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/12441/2015 du 28 octobre 2015, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal de première instance s'est déclaré incompétent à raison de la matière (ch. 1 du dispositif), a déclaré irrecevable la requête d'expulsion d'un locataire, par voie de procédure sommaire pour cas clair formée par la A_____ à l'encontre de B_____ (ch. 2), a arrêté les frais judiciaires à l'000 fr., compensés avec l'avance de frais fournie par A_____ (ch. 3) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu qu'il n'était pas compétent pour connaître de la requête en évacuation, celle-ci étant fondée sur l'art. 267 CO.

- B. a.** Par acte déposé le 30 octobre 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu, sous suite de frais et dépens des deux instances, à la condamnation de B_____ à évacuer de sa personne et de ses biens, ainsi que de tout tiers dont il était responsable, la loge de conciergerie de _____ sis 1_____, avec mesures d'exécution directes, et à ce que l'arrêt soit déclaré exécutoire nonobstant recours.

Elle a fait grief au premier juge d'avoir violé l'art. 257 CPC, en déclarant la requête irrecevable, alors que les conditions du cas clair étaient réunies.

b. Dans sa réponse du 23 novembre 2015, B_____ a sollicité la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens. Il a indiqué que seule la juridiction des baux et loyers était compétente pour juger de l'évacuation d'un locataire.

c. Par courrier du 7 décembre 2015, A_____ a indiqué renoncer à répliquer.

d. Les parties ont été avisées le 9 décembre 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 12 décembre 2013, A_____ a remis à bail à B_____ un appartement de _____ pièces au _____ de l'immeuble sis 1_____.

Le contrat a débuté le 22 décembre 2013 pour se terminer le 31 janvier 2015, renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

Le loyer a été fixé à 1'500 fr. par mois, auquel s'ajoutent des frais accessoires de 150 fr. et le télé-réseau de 29 fr.

Selon l'art. 1 des clauses additionnelles du bail, celui-ci fait partie intégrante et est indissociable du contrat de conciergerie.

b. Le 13 décembre 2013, les parties ont conclu un contrat de conciergerie, B_____ débutant son activité de concierge dès le 1^{er} janvier 2014 dans l'immeuble sis 1_____.

L'art. 2 dudit contrat prévoit qu'une loge est mise à disposition, le contrat de bail faisant partie intégrante du contrat de conciergerie.

Le salaire mensuel brut était de 908 fr., représentant un salaire net de 850 fr. 85.

c. Le 10 juin 2015, A_____ a résilié le contrat de conciergerie pour le 31 août 2015.

Par avis officiel du même jour, A_____ a également résilié le contrat de bail pour la même date.

d. Par requête en protection de cas clair déposée le 4 septembre 2014 au Tribunal de première instance, A_____ a conclu à la condamnation de B_____ à évacuer de sa personne et de ses biens, ainsi que de tout tiers dont il serait responsable, la loge de conciergerie de _____ pièces et à ce que le Tribunal déclare le jugement immédiatement exécutoire nonobstant recours.

e. Le Tribunal n'a pas invité B_____ à déposer de réponse, ni fixé d'audience.

f. Sur quoi, le Tribunal a rendu le jugement présentement querellé.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à 9 mois, correspondant à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

Le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1).

1.2 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation, dans laquelle la question de la validité du congé ne se pose pas. La valeur litigieuse s'élève ainsi à 15'111 fr. (1'679 fr. de loyer mensuel, charges comprises, x 9 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC), ce qui est le cas des procédures pour cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

L'acte d'appel ayant été déposé selon la forme et le délai requis, il est recevable.

- 2.** **2.1** La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits et moyens de preuve nouveaux ainsi que des conclusions nouvelles en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées

à l'art. 227 al. 1 sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b).

2.2 En l'espèce, la conclusion nouvelle de l'appelante, tendant à ce que la Cour assortisse l'évacuation de mesures d'exécution directes, est irrecevable, au motif qu'elle ne repose sur aucun fait ou moyen de preuve nouveau.

- 3.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir, à tort, déclaré la requête en protection de cas clair irrecevable, celui-ci étant compétent à raison de la matière pour connaître de l'évacuation de l'intimé.

3.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6959 ch. 5.18; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 138 III 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.3; BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., Berne 2010, p. 304; Message du CPC, op. cit., p. 6841 ss, p. 6959). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 168; HOHL, op. cit., n. 1678 p. 306). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2).

Il n'appartient pas au juge d'instruire et de faire un tri entre les faits allégués pour déterminer ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité (ATF 141 III 23 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.3, in SJ 2014 I p. 27).

En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (ATF 141 III 23 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). Si le défendeur, qui doit être entendu (art. 253 CPC) fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziiert und schlüssig"), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est par conséquent irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, p. 6841 ss, p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 7 ad art. 257 CPC).

A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du CPC, op. cit., p. 6959).

3.2 La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.5 in fine). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

3.3 L'art. 86 al. 1 et 2 let. c LOJ prévoit que 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 et qu'il exerce notamment, sauf si la loi désigne une autre autorité, les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution.

3.4 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).

3.5 L'art. 89 al. 1 let. a LOJ reprend la notion de "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" qui figurait à l'art. 56M let. a de l'ancienne loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 (aLOJ), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010. Il y a donc lieu de considérer que les jurisprudences rendues en application de cette dernière disposition restent applicable à l'art. 89 al. 1. let. a LOJ.

D'une manière générale, la Chambre des baux et loyers a considéré que la disposition de la loi d'organisation judiciaire fondant la compétence matérielle du Tribunal des baux et loyers devait être interprétée de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure consacrées aux art. 274 et ss aCO. Elle s'est ainsi référée à la jurisprudence du Tribunal fédéral au sujet de l'art. 274b aCO, dont il découle que la notion de "litiges relatifs aux baux et loyers" comprend toute prétention qui se fonde sur un état de fait relevant du droit du bail ou pouvant tomber sous le coup du droit du bail selon les titres VIIIème et VIIIème bis CO (ATF 120 II 112 consid. 3b/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4P.155/2005 du 21 septembre 2005 consid. 3.3 et les références citées; arrêt de la Cour de justice du 14 novembre 1997, publié in SJ 1998 p. 381, consid. 2b).

3.6 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 relatifs à la modification de la loi sur l'organisation judiciaire (LOJ) et de la loi d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile (LaCC) 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.

Par arrêt ACJC/1116/2014 du 22 septembre 2014, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a retenu que la juridiction des baux et loyers était également compétente pour connaître de l'exécution d'un procès-verbal d'évacuation (d'un local commercial) rendu par un Tribunal arbitral.

Par arrêt du 4A_616/2014 du 29 janvier 2015, le Tribunal fédéral a rejeté le recours formé contre l'arrêt susmentionné. Il a, en particulier, rappelé qu'il n'est pas exclu de s'écarter de l'interprétation littérale lorsqu'il y a de sérieuses raisons de penser qu'elle ne correspond pas à la volonté du législateur. Se référant aux

travaux préparatoires et à la volonté du législateur genevois, la décision de la Cour selon laquelle il se justifiait de confier l'exécution de toutes les décisions d'évacuation de locataires à une seule et même autorité spécialisée en la matière, n'était pas arbitraire. Par ailleurs, elle conduisait à un résultat en soi judicieux, à savoir une solution simple et claire propre à éviter des litiges au sujet de la compétence en matière d'exécution, sans qu'aucune partie n'en subisse un désavantage (consid. 2.1 et 2.2).

Enfin, amenée à juger de l'exécution d'un jugement d'évacuation prononcé par le Tribunal des prud'hommes, la Cour de justice a, par arrêt du 16 octobre 2015 (ACJC/1234/2015), contre lequel aucun recours n'a été formé au Tribunal fédéral, retenu que le législateur genevois 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.

3.7 Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, notamment si le tribunal est compétent à raison de la matière et du lieu (art. 59 al. 1 et 2 let. b CPC). Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC).

3.8 Le contrat de conciergerie constitue un contrat mixte qui combine des prestations du contrat individuel de travail et du contrat de bail à loyer, en sorte qu'elle est régie par le droit du contrat de travail pour ce qui a trait à l'activité de conciergerie et par le droit du bail pour la cession de l'usage du logement mis à disposition du concierge. C'est seulement pour la résiliation que le régime contractuel applicable dépendra de la prestation prépondérante (ATF 131 III 566, consid. 3.1; SJ 2005 I p. 563 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A_102/2013 du 17 octobre 2013 consid. 2.2).

Sont jugés par le Tribunal des prud'hommes les litiges découlant d'un contrat de travail au sens du titre dixième du Code des obligations (art. 1 al. 1 let. a LTPH).

3.9 En l'espèce, il est constant que les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de _____ pièces sis à Genève, et par un contrat de conciergerie, lesquels ont été résiliés pour le 31 août 2015. S'agissant de l'évacuation de l'intimé, la compétence des tribunaux est régie par la prestation prépondérante, question qui n'a pas besoin d'être tranchée en l'espèce, dans la mesure où celle-ci relève soit du contrat de bail soit du contrat de travail. Ainsi, soit les juridictions prud'homales soit celles des baux et loyers, à l'exclusion des juridictions ordinaires, sont compétentes pour connaître du litige.

Par conséquent, le Tribunal de première instance n'était pas compétent à raison de la matière pour connaître de la demande d'évacuation, comme l'a retenu à bon droit le jugement attaqué. Celui sera donc confirmé.

4. L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Les frais judiciaires de l'appel seront fixés à 1'000 fr. (art. 26 et 35 RTFMC), couverts par l'avance de frais de 1'000 fr. effectuée par la recourante, acquise à l'Etat par compensation (art. 107 al. 2 et 111 al. 1 CPC).

Par ailleurs, l'appelante sera également condamné à payer une indemnité équitable à l'intimé, bien que non représenté par avocat devant la Cour (art. 95 al. 3 let c et 96 CPC), arrêtée à 200 fr., débours et TVA compris (84, 85, 88 et 90 RTFMC; 25 et 26 LaCC).

5. La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est inférieure 30'000 fr.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 30 octobre 2015 par A_____ contre le jugement JTPI/12441/2015 rendu le 28 octobre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/18302/2015-2 SCC.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires à 1'000 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance de frais du même montant, acquise à l'Etat.

Condamne A_____ à verser 200 fr. à B_____ à titre de dépens.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Céline FERREIRA

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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

La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est inférieure 30'000 fr.