



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10382/2025

ACJC/968/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 JUILLET 2025

Entre

A_____ SA, sise _____ [GE], appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 juin 2025, représentée par Me Ludovic JORDAN, avocat, boulevard Georges-Favon 26, case postale 48, 1211 Genève 8,

et

B_____ SARL, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Mark MULLER, avocat, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15 juillet 2025

Vu, **EN FAIT**, le jugement JTBL/624/2025 rendu le 19 juin 2025, par lequel le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ SA à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers les locaux sis route 1_____ no. _____, [code postal] C_____ [GE], soit : l'arcade d'environ 182 m² au rez-de-chaussée, les surfaces extérieures d'environ 32 m² et 19 m², la surface de jardin d'environ 140 m² et le dépôt d'environ 19 m² au sous-sol (ch. 1 du dispositif), et autorisé B_____ SARL à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SA dès l'entrée en force du jugement (ch. 2);

Vu l'appel et le recours formé le 4 juillet 2025 par A_____ SA contre ce jugement, aux termes duquel elle a conclu notamment à son annulation et à l'irrecevabilité de la requête d'évacuation formée le 28 avril 2025 par B_____ SARL;

Attendu qu'elle a préalablement conclu à la restitution de l'effet suspensif sur son recours;

Qu'interpellée à cet égard, B_____ SARL a précisé s'en rapporter à justice quant à la requête d'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, pour autant que la valeur litigieuse soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC);

Que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises en appel (art. 315 al. 1 CPC);

Que si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1);

Que lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné; qu'en pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1);

Considérant qu'en l'espèce la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., au vu du montant du loyer qui s'élève à environ 7'000 fr. par mois pour la seule arcade;

Que l'appelante remet en cause tant le prononcé de l'évacuation – au motif que la résiliation du bail, fondée sur l'art. 257d CO, serait inefficace, dans la mesure où elle aurait valablement excipé de compensation pendant le délai comminatoire – que les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Qu'en conséquence, la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, la valeur litigieuse de 10'000 fr. étant atteinte;

Que l'appel suspend les effets de la décision entreprise dans cette mesure;

Qu'en revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision attaquée (art. 325 al. 1 CPC), l'instance de recours pouvant en suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 2 CPC);

Que l'appel et le recours seront traités dans la même décision (art. 125 CPC);

Que, dans la mesure où l'appel suspend les effets de la décision, cette suspension s'étend également aux mesures d'exécution;

Qu'ainsi, la requête de restitution de l'effet suspensif est sans objet.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Présidente *ad interim* de la Chambre des baux et loyers :

Constate la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement JTBL/624/2025 rendu le 19 juin 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10382/2025.

Dit que la requête d'effet suspensif est sans objet.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente *ad interim*; Madame Maité VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (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.

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