



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13339/2025

ACJC/1643/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU JEUDI 20 NOVEMBRE 2025**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 octobre 2025,

et

**FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ [ZH], intimée, représentée par Me Vadim HARYCH, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21 novembre 2025

---

---

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu entre FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B\_\_\_\_\_, bailleresse, et A\_\_\_\_\_, locataire, portant sur la location d'une chambre meublée située au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 780 fr. par mois;

Que par avis officiel du 23 septembre 2024, la bailleresse a résilié le contrat de bail pour le 31 octobre 2024;

Que les locaux n'ont pas été restitués par le locataire;

Que, par requête reçue au Tribunal des baux et loyers le 6 juin 2025, la bailleresse a requis l'évacuation du locataire, assortie des mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair et conclu au paiement par le locataire de la somme de 2'340 fr.;

Qu'à l'audience du 6 octobre 2025 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions en évacuation; qu'elle a amplifié ses conclusions en paiement à 5'640 fr.;

Que le locataire ne s'est pas présenté ni fait représenter;

Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/1018/2025 rendu le 6 octobre 2025, le Tribunal a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui la chambre meublée située au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné A\_\_\_\_\_ à payer à la précitée la somme de 5'460 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> mai 2025 (ch. 3), (...) a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6);

Vu « l'appel » expédié le 14 novembre 2025 à la Cour de justice par A\_\_\_\_\_ contre ce jugement;

Qu'il a conclu au rejet de la requête en évacuation et à ce qu'un sursis humanitaire lui soit octroyé;

Qu'il a préalablement requis la restitution de l'effet suspensif;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a, par écritures du 18 novembre 2025, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 19 novembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger sur 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 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\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A\_479/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1);

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1);

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

Que 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);

Que l'instance de recours peut, sur requête, suspendre le caractère exécutoire, si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable (art. 325 al. 2 CPC);

Qu'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A\_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, selon les principes généraux, l'autorité procède à une pesée des intérêts en présence et doit se demander, en particulier, si la décision est de nature à provoquer une situation irréversible; qu'elle prend également en considération les chances de succès du recours (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_337/2014 du 14 juillet 2014 consid. 3.1; 4D\_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Qu'en l'espèce seules l'évacuation et les mesures d'exécution ont été remises en cause par le locataire devant la Cour, à l'exclusion de sa condamnation au paiement d'une somme de 5'460 fr.; que la valeur litigieuses des conclusions devant la Cour est ainsi inférieure à 10'000 fr. (780 fr. x 6 = 4'680 fr.) de sorte que seule la voie du recours est ouverte contre l'évacuation;

Qu'il ne se justifie pas de suspendre le caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du jugement entrepris;

Qu'en effet, le recours paraît, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès;

Que le recourant n'a pas démontré avoir entrepris, depuis le congé, des recherches de solutions de relogement;

Que le recourant est en outre débiteur de plus de 5'240 fr. d'arriérés de loyers et de charges;

Qu'en conséquence, la requête du recourant sera rejetée.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Présidente de la Chambre des baux et loyers :**

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement JTBL/1018/2025 rendu le 6 octobre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13339/2025.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD; présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

*Indications 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.*