



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14025/2026

ACJC/1342/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 7 AOÛT 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 juin 2026,

et

1) **B**_____ **ANLAGESTIFTUNG (B**_____ **FONDATION DE PLACEMENT)**, sise _____ (ZH), intimée, représentée par Me Tatiana GURBANOV, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève,

2) **C**_____ **SARL, EN LIQUIDATION**, p.a. Office cantonal des faillites, route de Chêne 54, case postale, 1211 Genève 6, intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 août 2026

Vu, **EN FAIT**, le jugement JTBL/722/2026 du 29 juin 2026, expédié pour notification aux parties, le 1^{er} juillet 2026, qui a condamné A_____ et C_____ SARL, EN LIQUIDATION, à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne occupant les locaux avec eux le dépôt principal d'environ 90 m2 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 1), autorisé B_____ ANLAGESTIFTUNG (B_____ FONDATION DE PLACEMENT) [ci-après : B_____] à requérir l'évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ et C_____ SARL, EN LIQUIDATION, conjointement et solidairement, à verser à B_____ 18'420 fr. 45 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2025 (date moyenne), 372 fr. 95 et 81 fr. 10 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1er avril 2026, ainsi que 362 fr. 15 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2026 (ch. 3), autorisé la libération de la garantie de loyer constituée sous forme de certificat de cautionnement (police n° 2_____) auprès de D_____ SA pour un montant de 2'970 fr. en date du 21 janvier 2019 en faveur de B_____, le montant ainsi libéré venant en déduction de la somme due figurant sous chiffre 3 du dispositif (ch. 4) et débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 5);

Attendu que celui-ci a été rendu à la suite de la requête en évacuation (d'un local commercial), en paiement et en libération de la garantie, formée par la voie de la protection du cas clair, de B_____;

Que, lors de l'audience du Tribunal du 29 juin 2026, A_____, assisté par avocats, n'a, à teneur du procès-verbal d'audience pas pris de conclusions, se limitant à proposer de restituer les locaux au 31 décembre 2026 en payant les indemnités courantes et une partie de l'arriéré, et précisant ne pas souhaiter se maintenir dans les locaux "pour y rester", procédant à des recherches actives;

Vu l'appel et recours formé le 13 juillet 2026 par A_____ contre ce jugement, concluant à l'annulation de celui-ci, cela fait au constat de la nullité de la résiliation du bail, subsidiairement à l'octroi d'un sursis au 31 décembre 2026 et à l'autorisation de transférer le bail à un tiers;

Vu la réponse de B_____ qui a conclu à l'irrecevabilité de l'acte, respectivement à la confirmation du jugement;

Vu la requête préalable en exécution anticipée que comporte la réponse;

Attendu que A_____ ne s'est pas déterminé sur cette requête dans le délai imparti pour ce faire;

Que les parties ont été informées le 7 août 2026 de ce que la cause était gardée à juger;

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);

Qu'elle l'est également si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (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 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. 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);

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);

Considérant qu'en l'espèce la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.;

Que sont remis en cause tant le prononcé de l'évacuation 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;

Que, si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable, l'instance d'appel peut autoriser l'exécution anticipée et ordonner au besoin des mesures conservatoires (art. 315 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, l'appelant prend des conclusions nouvelles, non soumises au Tribunal, devant lequel il n'a contesté ni l'évacuation, ni les prétentions pécuniaires que l'intimée fait valoir, ni la libération de la garantie de loyer, sa déclaration au Tribunal ne portant que sur un délai de départ différé s'agissant de l'exécution de l'évacuation;

Que la recevabilité de l'appel ne s'impose donc pas *prima facie*;

Que par ailleurs, l'appelant ne s'est pas déterminé dans le délai imparti sur la requête d'exécution anticipée;

Que, telles qu'exprimées devant le Tribunal, ses motivations à demeurer dans les locaux commerciaux ne sont guère précises;

Que, pour sa part, l'intimée se prévaut d'un dommage financier important, destiné à s'accroître en cas de maintien de l'appelant dans les locaux;

Que dès lors, la pesée des intérêts est en faveur de l'intimée;

Qu'il sera ainsi fait droit à sa requête;

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente ad interim de la Chambre des baux et loyers :

Admet la requête d'exécution anticipée du jugement JTBL/722/2026 rendu le 29 juin 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14025/2026 formée par B_____.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente ad interim; 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.