



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/18128/2025

ACJC/445/2026

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 12 MARS 2026**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 décembre 2025, représenté par Me Alexandre BOHLER, rue des Battoirs 7, case postale 284, 1211 Genève 4,

**Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 décembre 2025,

et

**SOCIETE IMMOBILIERE C**\_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ [GE], intimée, représentée par Me Olivier ADLER, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 mars 2026.

---

---

Vu, **EN FAIT**, le jugement JTBL/1308/2025 rendu le 4 décembre 2025, aux termes duquel, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne concernée les locaux commerciaux d'une surface de 58m<sup>2</sup> au rez de l'immeuble sis place 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ / rue 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne concernée la place de parking intérieure située au 3<sup>ème</sup> sous-sol de l'immeuble sis place rue 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 2), autorisé SOCIETE IMMOBILIERE C\_\_\_\_\_ SA à requérir immédiatement l'évacuation par la force publique de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ (ch. 3), condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à verser à SOCIETE IMMOBILIERE C\_\_\_\_\_ SA la somme de 59'655.55 fr. (ch. 4), écarté, à due concurrence, les oppositions formées aux commandements de payer notifiés le 18 juin 2025 dans la poursuite n° 3\_\_\_\_\_, le 18 juin 2025 dans la poursuite n° 4\_\_\_\_\_ et le 10 novembre 2025 dans la poursuite n° 5\_\_\_\_\_ (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6);

Attendu que par acte expédié au Tribunal le 2 février 2026, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, locataires, ont formé recours contre ce jugement, concluant à l'annulation des chiffres 1, 2 et 3 de son dispositif, et cela fait, au rejet de la demande d'évacuation; qu'ils font valoir que la résiliation ne serait pas valable et que le Tribunal aurait violé le principe de l'égalité des armes;

Qu'ils ont sollicité à titre préalable l'octroi de l'effet suspensif au recours, au motif qu'ils risqueraient, à défaut, de subir un préjudice difficilement réparable en cas d'exécution immédiate de l'évacuation;

Que, par acte expédié le 2 février 2026, ils ont également formé appel du chiffre 4 du dispositif du jugement précité, concluant à son annulation et, cela fait, au rejet de la demande en paiement dirigée à leur encontre par SOCIETE IMMOBILIERE C\_\_\_\_\_ SA, bailleresse;

Que, par arrêt présidentiel du 11 février 2026, la Cour a retenu qu'un des recourants n'avait pas comparu en première instance, tandis que l'autre s'en était rapporté à justice, de sorte qu'il apparaissait, *prima facie*, qu'ils prenaient l'un et l'autre des conclusions nouvelles, ce qui devrait conduire à l'irrecevabilité du recours; que la requête [de restitution de l'effet suspensif] n'était de surcroît pas motivée; qu'en tout état l'effet suspensif attaché à l'appel formé parallèlement au recours rendait la requête sans objet; qu'elle a en conséquence constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris et dit que la requête d'effet suspensif était sans objet;

Que, dans sa réponse à l'appel et au recours, la bailleresse a conclu à l'irrecevabilité de ceux-ci, respectivement à leur rejet;

Qu'elle a préalablement conclu au retrait de l'effet suspensif de l'appel et au prononcé de l'exécution anticipée du jugement entrepris; qu'elle fait valoir l'absence de chances de succès tant du recours que de l'appel; qu'elle soutient pour le surplus que les locataires

---

n'utilisent plus les locaux loués, l'arriéré de loyer, respectivement les indemnités pour occupation illicite, totalisant 67'705 fr. 55;

Que la recourante ne s'est pas déterminée sur la requête d'exécution anticipée dans le délai imparti à cette fin par la Cour;

Que, dans des déterminations du 9 mars 2026, le recourant a conclu au rejet de la requête d'exécution anticipée, faisant valoir les chances de succès de l'appel, et le fait que son évacuation porterait atteinte à la valeur économique attachée à l'exploitation commerciale des locaux, admettant ne pas être l'exploitant effectif des locaux;

Que les parties ont été informées par courriers du greffe de la Cour des 3 et 11 mars 2026 de ce que la cause était gardée à juger sur la demande d'exécution anticipée;

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, 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. 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);

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);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée du caractère exécutoire de la décision attaquée (art. 325 al. 1 CPC);

Qu'en l'espèce, seul le ch. 4 du dispositif fait l'objet d'un appel;

Que les locataires ont interjeté « recours » contre les autres chiffres du dispositif du jugement entrepris, relatifs à leur évacuation et à l'exécution de celle-ci;

Qu'il n'y pas lieu de trancher la question de savoir si ce « recours » doit être, fut-ce partiellement, converti en « appel », au vu de la valeur litigieuse, ni si l'appel interjeté contre la seule condamnation au paiement emporte effet suspensif de l'entier du jugement entrepris;

Qu'en effet, compte tenu des intérêts en présence, en particulier celui de la bailleuse à récupérer les locaux afin de pouvoir les relouer, et éviter ainsi que les montants qui lui sont dus continuent d'augmenter, alors que les recourants n'exploitent vraisemblablement plus les locaux, leur intérêt à ce que ceux-ci conservent une valeur économique n'étant pas primordial, l'exécution anticipée sera ordonnée;

Que cela se justifie d'autant plus que tant le recours que l'appel paraissent, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénués de chance de succès.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

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

Admet la requête de SOCIETE IMMOBILIERE C\_\_\_\_\_ SA tendant à l'exécution anticipée du jugement JTBL/1308/2025 rendu le 4 décembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18128/2025.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Victoria PALLUD, 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.*