



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18343/2024

ACJC/909/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 7 JUILLET 2025**

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE] et **Madame B**_____, domiciliée _____ [GE], recourantes contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 mai 2025, représentées par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

C_____ **SA**, sise _____ [GE], intimée, représentée par [la régie] **D**_____, _____ [GE].

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 juillet 2025

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 4 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1 _____ no. _____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'870 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 17 mai 2024, la bailleresse a, par avis officiels du 26 juin 2024, résilié le contrat de bail pour le 31 juillet 2024;

Que les locaux n'ont pas été restitués par les locataires;

Que, par requête adressée le 6 août 2024 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation des locataires, assortie des mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du 7 novembre 2024 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions; qu'elle a déclaré que le montant de la dette s'élevait à 3'786 fr., décompte actualisé à l'appui;

Que la locataire A _____ a déclaré vivre dans l'appartement avec son compagnon et deux enfants de 9 et 17 ans;

Que les parties sont convenues d'un délai d'épreuve de douze mois, après versement du montant de la dette et le paiement régulier des indemnités pour occupation illicite; qu'en cas de respect de ces engagements, le bail serait remis en vigueur;

Que le Tribunal a décidé de reconvoquer les parties en janvier 2026, sauf recharge;

Que par pli du 11 décembre 2024 au Tribunal, la bailleresse a requis la convocation d'une nouvelle audience, les locataires n'ayant pas honoré leurs engagements;

Qu'à l'audience du 30 janvier 2025, la bailleresse a persisté dans ses conclusions; que le montant de la dette était de 1'916 fr.;

Que les parties sont convenues d'un nouveau délai d'épreuve de douze mois;

Que par courrier du 21 mars 2025, la bailleresse a sollicité du Tribunal la tenue d'une nouvelle audience, les indemnités du mois en cours n'ayant pas été versées;

Qu'à l'audience du Tribunal du 15 mai 2025, la bailleresse a déclaré que le montant de l'arriéré s'élevait à 3'356 fr., décompte actualisé à l'appui; qu'elle a derechef persisté dans ses conclusions;

Que la locataire a déclaré avoir procédé à un versement le matin même;

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

Que, par jugement JTBL/495/2025 rendu le 15 mai 2025, le Tribunal a condamné les locataires à évacuer de leurs personnes et de leurs biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement en cause (ch. 2 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique des locataires dès le 30^{ème} jour suivant l'entrée en force du jugement (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu le recours déposé le 23 juin 2025 à la Cour de justice par A_____ et B_____ contre ce jugement;

Qu'elles ont conclu à l'annulation du chiffre 3 du dispositif de ce jugement et ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation jusqu'au 30 avril 2026;

Qu'elles ont préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a, par écritures du 27 juin 2025, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif et subsidiairement à la condamnation des locataires à verser des sûretés;

Que par déterminations du 4 juillet 2025, les locataires ont conclu au rejet de la requête de sûretés;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 30 juin et 7 juillet 2025 de ce que la cause était gardée à juger sur effet suspensif et sur demande de sûretés;

Considérant, **EN DROIT**, 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);

Considérant en l'espèce que seules les mesures d'exécution ont été remises en cause par les recourantes, de sorte que seule la voie du recours est ouverte;

Qu'il ne se justifie pas de suspendre le caractère exécutoire du chiffre 3 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 les recourantes n'ont pas démontré avoir entrepris, depuis le congé, des recherches de solutions de relogement;

Que les recourantes sont, de fait, demeurées depuis près d'un an depuis la fin du bail dans l'appartement en cause;

Qu'en conséquence, la requête des recourantes sera rejetée;
Que la demande de sûretés est en conséquence sans objet.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Statuant sur requête de suspension du caractère exécutoire et sur sûretés :

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 3 du dispositif du jugement JTBL/495/2025 rendu le 15 mai 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18343/2024.

Dit que la demande de sûretés formée par C_____ SA est sans objet.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, 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.