



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18343/2024

ACJC/969/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU 14 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 [l'agence immobilière] **D** _____, _____ [GE].

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15 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 des cas clairs;

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 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 elles 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, cela fait, à 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;

Que par arrêt ACJC/909/2025 du 7 juillet 2025, la Cour a rejeté cette requête, au motif que le recours paraissait - *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond - dénué de chance de succès, étant relevé que les recourantes n'avaient pas démontré avoir entrepris des recherches de solutions de relogement et que, *de facto*, elles étaient demeurées depuis près d'une année depuis la fin du bail dans l'appartement en cause;

Que le même jour, les recourantes ont formé une nouvelle requête d'effet suspensif, se référant à des allégués nouveaux et à deux pièces nouvelles;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a, par courrier du 11 juillet 2025, conclu à l'irrecevabilité de ces *nova* et au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 14 juillet 2025 de ce que la cause était gardée à juger sur la nouvelle requête d'effet suspensif;

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);

Que devant l'instance de recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC);

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;

Que, comme la Cour l'a déjà retenu dans son arrêt ACJC/909/2025 du 7 juillet 2025, 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;

Qu'en particulier, les recourantes n'ont pas démontré avoir entrepris des recherches sérieuses et régulières d'une solution de relogement, quand bien même le bail a été résilié pour le 31 juillet 2024, soit il y a près d'une année;

Qu'au surplus, les faits nouveaux et les pièces nouvelles dont les recourantes se prévalent dans leur requête du 7 juillet 2025 ne leur sont d'aucun secours;

Qu'en effet, ces *nova* sont irrecevables conformément à l'art. 326 al. 1 CPC;

Qu'en conséquence, la requête des recourantes sera rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

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

Statuant sur requête de suspension du caractère exécutoire :

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.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente *ad interim*; 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.