



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18546/2025

ACJC/1732/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 4 DECEMBRE 2025**

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 novembre 2025, représentée par Me Catarina MONTEIRO SANTOS, avocate, boulevard des Tranchées 4, 1205 Genève,

et

1) **B**_____, sise _____, intimée, représentée par [la régie immobilière] **C**_____ SA, _____ [GE].

2) **Monsieur D**_____, domicilié _____ [GE], autre intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 décembre 2025

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par, d'une part, la [caisse de prévoyance professionnelle] B _____ en tant que bailleuse, et, d'autre part, D _____ et A _____ en tant que locataires, portant sur la location d'un appartement de cinq pièces au 4ème étage de l'immeuble sis chemin 1 _____ nos. _____ - _____, à E _____ [GE], ainsi que les contrats signés entre les mêmes parties relatifs à deux places de parking au sous-sol du même immeuble;

Attendu que le loyer de l'appartement, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 3'160 fr. par mois, et celui des places de parking à 150 fr. par mois chacune;

Que par avis officiels du 29 avril 2025, la bailleuse a résilié les contrats de bail pour le 30 juin 2025;

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

Que, par requêtes reçues le 31 juillet 2025 au Tribunal des baux et loyers, la bailleuse 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 10 novembre 2025 devant le Tribunal, la bailleuse a persisté dans ses conclusions, concluant au paiement de la somme totale de 35'915 fr. 15; que la locataire s'est opposée à son évacuation; qu'elle a exposé que le défaut de paiement était dû au départ de son mari du domicile conjugal, suite à des violences qu'elle avait subies; que ses revenus étaient de l'ordre de 2'000 fr. par mois, plus une contribution à l'entretien de l'enfant non commun de 800 fr., mais qu'elle devrait dans un avenir proche toucher des contributions à l'entretien de l'enfant commun ainsi qu'à son propre entretien; que le locataire n'était ni présent ni représenté;

Que le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/1184/2025 rendu le 10 novembre 2025, le Tribunal a condamné D _____ et A _____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux et de tout tiers l'appartement n° 2 _____ de cinq pièces situé au quatrième étage de l'immeuble sis chemin 1 _____ nos. _____ - _____, [code postal] E _____ [GE], et la cave n° 3 _____ en dépendant (ch. 1 du dispositif), a condamné D _____ et A _____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux et de tout tiers la place de parking « n° 4 _____ lift » situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis chemin 1 _____ nos. _____ - _____, [code postal] E _____ (ch. 2), a condamné D _____ et A _____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux et de tout tiers la place de parking « n° 5 _____ lift » situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis chemin 1 _____ nos. _____ - _____, [code postal] E _____ (ch. 3), a autorisé B _____ à requérir l'évacuation par la force publique de D _____ et de A _____ dès le 31 janvier 2026 (ch. 4), a condamné D _____ et A _____, conjointement et solidairement, à verser à B _____ les sommes de : 31'878 fr. 55 (pour l'appartement), 2'018 fr. 30 (pour le parking lift n° 4 _____), 2'018 fr. 30 (pour le parking lift n° 5 _____) (ch. 5), a autorisé la libération de la garantie de loyer d'un montant de

8'880 fr. constituée auprès de F_____ [compagnie d'assurances] (certificat de cautionnement n° 6_____) en faveur de B_____, le montant ainsi libéré venant en déduction des sommes dues figurant sous chiffre 5 du dispositif (ch. 6), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7), et dit que la procédure est gratuite (ch. 8);

Que par acte expédié le 24 novembre 2025 à la Cour de justice A_____ a formé appel et recours contre ce jugement, concluant, sur appel, à l'annulation des chiffres 1, 2, 3 et 7 de son dispositif, et, cela fait, à ce que soient déclarées irrecevables les requêtes en évacuation du 31 juillet 2025, sous suite de frais et dépens, et, sur recours, à l'annulation des chiffres 4 et 7 du dispositif du jugement et à l'octroi d'un sursis humanitaire le plus long possible;

Que, sur recours, elle a conclu à la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Que la bailleresse ne s'est pas déterminée sur la requête de suspension du caractère exécutoire dans le délai imparti à cette fin par la Cour;

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 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 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, indépendamment de l'appel qui emporte l'effet suspensif automatique, il se justifie de suspendre le caractère exécutoire du chiffre 4 du dispositif du jugement entrepris, d'une part, afin de ne pas vider le recours de son objet, et, d'autre part, afin de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts de la recourante, la bailleresse ne s'étant par ailleurs pas opposée à dite suspension;

Qu'il convient également de tenir compte de la courte durée présumable de la présente procédure, jugée selon la procédure sommaire (art.257 al. 1 CPC);

Qu'en conséquence, la requête de la recourante sera admise.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Suspend le caractère exécutoire du chiffre 4 du dispositif du jugement JTBL/1184/2025 rendu le 10 novembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18546/2025.

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.