



POUVOIR JUDICIAIRE

C/2037/2026

ACJC/1109/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 26 JUIN 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], et

B_____, sise _____ [GE],

appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 mai 2026,
représentés par Me Pierre GOMEZ, avocat, avenue Krieg 42, 1208 Genève,

et

FONDATION C_____, sise _____ [GE], intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 juin 2026

Vu, **EN FAIT**, le jugement JTBL/541/2026 rendu le 21 mai 2026, par lequel le Tribunal a condamné A_____ et "B_____" à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens et de tout véhicule ainsi que toute autre personne dont ils étaient responsables, la surface de 2'122 m² de la parcelle n° 1_____ de la commune de D_____ [GE] sise rue 2_____ no. _____ à D_____ (ch. 1 du dispositif), a autorisé la FONDATION C_____ à requérir l'évacuation par la force publique dès le 1^{er} juillet 2026 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4);

Attendu que le loyer, charges comprises, avait été fixé en dernier lieu à 4'449 fr. par mois;

Vu l'appel et le recours formés le 8 juin 2026 par A_____ et B_____ (avec la précision qu'elle n'avait pas de personnalité juridique, ce qui n'a pas à être examiné à ce stade) contre ce jugement, tendant à l'annulation de celui-ci, à l'annulation du chiffre 2 du dispositif de celui-ci, cela fait principalement à l'irrecevabilité de la requête;

Vu la conclusion préalable tendant à la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Vu la réponse de FONDATION C_____, concluant au rejet de la requête et requérant l'exécution anticipée du chiffre 2 du dispositif du jugement;

Attendu qu'elle fait valoir qu'elle devrait récupérer dans les plus brefs délais la possession de la parcelle occupée, en raison de travaux prévus de longue date et d'intérêt public, à engager de façon imminente dans le périmètre concerné, étant précisé que A_____ et B_____ savaient depuis septembre 2025 qu'ils devaient se reloger;

Vu la détermination des précités, concluant au rejet de la demande susvisée, notamment motif pris de l'absence de préjudice difficilement réparable;

Attendu que les parties ont été avisées le 16 juin 2026 de ce que la cause était gardée à juger sur la demande d'effet suspensif et le 26 juin 2026 de ce que la cause était gardée à juger sur 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);

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. au vu du montant du loyer mensuel;

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;

Qu'ainsi, la requête de restitution de l'effet suspensif est sans objet.

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'intimée n'étaye pas les circonstances du préjudice difficilement réparable qu'elle affirme subir, se limitant à se prévaloir de façon générale des travaux planifiés sur la parcelle concernée;

Qu'il ne se justifie pas d'autoriser l'exécution anticipée de la décision de première instance, d'une part, afin de ne pas vider l'appel de son objet, et, d'autre part, afin de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts des appelants, étant relevé la courte durée prévisible de la procédure sommaire;

Qu'en conséquence, la requête de l'intimée sera rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Dit que la requête d'effet suspensif formée par A_____ et B_____ est sans objet.

Rejette la requête d'exécution anticipée formée par la FONDATION C_____.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, 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.