



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21500/2025

ACJC/1512/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 28 OCTOBRE 2025

Entre

Madame A_____, domiciliée c/o Mme B_____, _____, appelante et recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 octobre 2025, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

Madame C_____, domiciliée _____, intimée, représentée par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, 1201 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28 octobre 2025

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par C_____, bailleresse, et B_____, locataire, portant sur la location d'un appartement d'un studio au 5ème étage de l'immeuble sis route 1_____ no. _____, à Genève;

Que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'700 fr. par mois;

Que par courrier du 15 octobre 2024, la locataire a résilié le bail pour le 28 février 2025;

Que les locaux n'ont pas été restitués par la locataire, A_____ occupant le logement en qualité de sous-locataire;

Que par accord ACCBL/1119/2025 du 4 juillet 2025 conclu par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et homologué par le Tribunal des baux et loyers le 13 août 2025, B_____ s'est engagée à libérer le logement avec effet immédiat, le procès-verbal valant jugement d'évacuation avec clause d'exécution directe;

Que, par requête du 5 septembre 2025 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a formé une action en revendication, requérant l'évacuation de la sous-locataire, assortie des mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du 9 octobre 2025 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions; qu'elle a déclaré vouloir récupérer le studio pour ses besoins personnels;

Que la sous-locataire a contesté le besoin invoqué, soulignant que le contrat de bail avait été résilié par la locataire; qu'elle s'est opposée à son évacuation, se prévalant du droit au logement; qu'elle a requis l'octroi d'un sursis humanitaire jusqu'au 30 avril 2026;

Qu'elle a déposé des pièces, soit notamment un décompte de l'Hospice général et des inscriptions auprès d'organismes sociaux;

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

Que, par jugement JTBL/1029/2025 rendu le 9 octobre 2025, le Tribunal a condamné la sous-locataire à évacuer de sa personne et de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec elle le studio en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique de la sous-locataire dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 4);

Vu l'appel et le recours déposés le 20 octobre 2025 à la Cour de justice par A_____ contre ce jugement;

Qu'elle a conclu au rejet de la requête en revendication, et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis jusqu'au 30 avril 2026;

Qu'elle a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, si la Cour ne devait pas traiter son acte comme un appel;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a, par écritures du 27 octobre 2025, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 28 octobre 2025 de ce que la cause était gardée à juger sur effet suspensif;

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 l'appelante remet en cause tant le prononcé de l'évacuation que les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Constate la suspension de la force de chose jugée et du caractère exécutoire du jugement JTBL/1029/2025 rendu le 9 octobre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21500/2025-24-SD.

Dit que la requête d'effet suspensif 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.