



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21718/2024

ACJC/832/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU VENDREDI 20 JUIN 2025**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 mai 2025, représenté par Me Imed ABDELLI, avocat, rue du Mont-Blanc 9, 1201 Genève,

et

B_____ **SICAV**, sise c/o **B**_____ **SA**, _____ (VD), intimée, représentée par Me Alexandre AYAD, avocat, boulevard des Philosophes 15, case postale 427, 1211 Genève 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20 juin 2025

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail du 31 mai 2022, portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____ à Genève;

Attendu que ce contrat lie les parties, ainsi que C_____ "en qualité de garant" (cf. requête en évacuation du 20 septembre 2024, p. 3, ch. 1);

Que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'075 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 4 juin 2024, la bailleresse a, par avis officiel du 17 juillet 2024, résilié le bail pour le 31 août 2024;

Que les locaux n'ont pas été restitués;

Que, par requête du 20 septembre 2024 adressée au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation des locataires, demande assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de cas clair;

Que la bailleresse a également réclamé 8'377 fr. 58 à titre d'arriéré de loyer;

Qu'à l'audience du Tribunal du 5 mai 2025, la bailleresse a persisté dans sa requête, en amplifiant ses conclusions pécuniaires;

Que, par jugement JTBL/529/2025 du 5 mai 2025, le Tribunal a condamné les locataires à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement en cause (ch. 1 du dispositif), autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation des locataires par la force publique dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné les locataires à verser à la bailleresse 9'927 fr. 58 avec intérêts dès le 1^{er} avril 2025 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu l'appel formé le 12 juin 2025 par A_____ contre ce jugement;

Attendu que celui-ci conclut à l'annulation du jugement et à ce que la Cour déboute la bailleresse de toutes ses conclusions;

Qu'il requiert, préalablement, l'octroi de l'effet suspensif à son appel;

Qu'interpellée, la bailleresse s'y est opposée;

Que les parties ont été avisées le 20 juin 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);

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);

Qu'en l'espèce la valeur litigieuse est dans tous les cas supérieure à 10'000 fr.;

Qu'en conséquence, la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation et contre la condamnation pécuniaire;

Que l'appel suspend les effets de la décision entreprise dans cette mesure;

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), 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,

Le Président ad interim de la Chambre des baux et loyers :

Constate la suspension de la force de chose jugée et du caractère exécutoire du jugement JTBL/529/2025 rendu le 5 mai 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21718/2024-17.

Dit que la requête d'effet suspensif est sans objet.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président ad interim; Madame Maité 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.