



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22468/2024

ACJC/236/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MARDI 18 FEVRIER 2025**

Entre

**A\_\_\_\_\_ SA**, sise \_\_\_\_\_ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 novembre 2024, représentée par Me Razi ABDERRAHIM, avocat, rue François-Versonnex 7, 1207 Genève,

et

**B\_\_\_\_\_ SA**, sise \_\_\_\_\_ [NW], intimée, représentée par Me Raija LAHLOU, avocate, rue Micheli-du-Crest 4, 1205 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 février 2025

---

Vu, **EN FAIT**, le jugement JTBL/663/2024 du 6 juin 2024, par lequel le Tribunal des baux et loyers a notamment condamné A\_\_\_\_\_ SA [pharmacie] à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de tout tiers les locaux d'environ 115,75 m<sup>2</sup> dans l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève, constitués notamment d'une arcade ("arcade 6"), d'un rez-de-chaussée, d'un espace-vente, stockage et réserve, d'un laboratoire, d'un espace pause-café, de WC, d'un sous-sol, cave/s, dépôt/s et toutes dépendance/s, et autorisé B\_\_\_\_\_ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ SA dès l'entrée en force du jugement (ch. 2 et 3 du dispositif);

Attendu que ce jugement est exécutoire;

Que par ordonnance du 30 septembre 2024, le Tribunal, statuant sur mesures superprovisionnelles, a rejeté la requête déposée par A\_\_\_\_\_ SA le même jour, laquelle tendait à la suspension avec effet immédiat de l'exécution du jugement du 6 juin 2024 précité (en raison de la présence de "nombreuses substances chimiques substantiellement toxiques");

Qu'à la requête du Tribunal, B\_\_\_\_\_ SA s'est ensuite déterminée, en ce sens qu'elle a conclu au rejet de la requête de suspension d'exécution formée par A\_\_\_\_\_ SA;

Qu'elle a déposé des pièces, dont un rapport d'exécution d'huissier judiciaire, daté du 30 septembre 2024, qui constate notamment que l'arcade de la pharmacie n'était plus exploitée, que se trouvaient au rez-de-chaussée des présentoirs, un comptoir, deux "systèmes complets de caisse" dont les tiroirs-caisses étaient vides, des échantillons, cornets, affiches publicitaires, chaussures orthopédiques, deux bacs contenant des médicaments "pour la plupart périmés" et un vélo; au sous-sol ("assez encombré") des présentoirs, affiches publicitaires, classeurs fédéraux, bacs, chaussures orthopédiques et un matelas; dans la partie "laboratoire", ni équipement ni produits pharmaceutiques mais des classeurs fédéraux et des présentoirs;

Qu'à l'audience du Tribunal du 11 novembre 2024, elle a précisé que l'évacuation avait été exécutée et menée à son terme, les cylindres des serrures ayant été changés le 30 septembre 2024; que seul demeurait dans les locaux du matériel, exempt de produits chimiques, que A\_\_\_\_\_ SA n'avait pas réclamé;

Que cette dernière, représentée par avocat, a affirmé avoir mandaté une entreprise aux fins de déménager "le reste de ses affaires", sans autre précision;

Qu'à teneur du procès-verbal d'audience, elle a plaidé l'inefficacité du congé et conclu à l'annulation de l'évacuation, tandis que B\_\_\_\_\_ SA a plaidé et

conclu à l'irrecevabilité des conclusions de A\_\_\_\_\_ SA et au rejet de la requête;

Que, par ordonnance JTBL/1144/2024 du 18 novembre 2024, expédiée pour notification aux parties le 21 novembre 2024, le Tribunal, statuant sur mesures provisionnelles, a rejeté la requête, dit que la procédure était gratuite et débouté les parties de toute autre conclusion;

Qu'il a considéré que l'exécution ordonnée avait été exécutée de par le changement de cylindres intervenu, de sorte que la requête n'avait plus d'objet, que A\_\_\_\_\_ SA était forclosé à se prévaloir de l'inefficacité du congé au stade de l'expulsion, qu'en tout état le bien-fondé de la prétention articulée en mesures provisionnelles n'était pas rendu vraisemblable, que l'allégué selon lequel les locaux abriteraient des substances chimiques potentiellement toxiques n'était pas vraisemblable au vu du constat de l'huissier judiciaire du 30 septembre 2024 et que la condition de l'urgence n'était pas non plus rendue vraisemblable;

Que, par acte déposé dans une boîte-aux-lettres le 2 décembre 2024 à 23h55 selon attestations manuscrites de deux témoins apposées au dos de l'enveloppe du pli, A\_\_\_\_\_ SA a formé un appel;

Qu'elle a pris les conclusions principales suivantes : "Annuler l'exécution de l'ordonnance du Tribunal des baux et loyers du 30 septembre 2024; dire que la résiliation de bail du 14 février 2024 est inefficace; annuler l'évacuation en cours des locaux sis rue 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] Genève";

Que les conclusions superprovisionnelles et provisionnelles qu'elle a formées dans son acte ont été rejetées, dans la mesure de leur recevabilité, par arrêt de la Cour du 10 décembre 2024;

Que B\_\_\_\_\_ SA a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à la confirmation des ordonnances du Tribunal des 30 septembre et 18 novembre 2024;

Que, par avis du 8 janvier 2025, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger;

Considérant, **EN DROIT**, que l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC);

Qu'une décision rendue à titre superprovisionnel au sens de l'art. 265 CPC n'est pas sujette à recours (ATF 140 III 289);

Qu'en vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la

motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Ainsi, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1, 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2);

Qu'au nombre des conditions de recevabilité, examinées d'office (art. 60 CPC), figure l'intérêt digne de protection du demandeur ou requérant (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC);

Qu'en l'espèce, l'appelante, comparant par avocat, conclut expressément à l'annulation de l'ordonnance superprovisionnelle du 30 septembre 2024 (et non à celle du 18 novembre 2024), laquelle n'est pas susceptible de recours;

Qu'elle fait figurer dans le corps de son écriture que le délai d'appel aurait été respecté puisque l'"ordonnance querellée" lui a été notifiée le 22 novembre 2024;

Qu'à supposer qu'il soit admis qu'elle vise ainsi l'ordonnance du 18 novembre 2024, il apparaît en tout état que la motivation de son acte est insuffisante au regard des exigences de l'art. 311 al. 1 CPC;

Qu'elle ne critique en effet en rien l'argumentation des premiers juges en tant qu'ils ont retenu que sa requête n'avait plus d'objet, puisque l'exécution du jugement du 6 juin 2024 était achevée, ni ne s'en prend au pan du raisonnement du Tribunal relatif aux conditions auxquelles des mesures provisionnelles peuvent être octroyées;

Qu'elle se limite à répéter qu'elle serait fondée à soutenir l'inefficacité de la résiliation du bail, sans tenter de critiquer la motivation du Tribunal selon laquelle elle était forclosée à le faire dans le cadre de l'exécution de l'expulsion;

Que l'appel est ainsi irrecevable;

Qu'à teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

Déclare irrecevable l'appel formé le 2 décembre 2024 par A\_\_\_\_\_ SA contre l'ordonnance JTBL/1144/2024 rendue le 18 novembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22468/2024.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Nevena PULJIC, Madame Sarah ZULIAN-MEINEN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE greffière.

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.*