



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22826/2024

ACJC/461/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MERCREDI 2 AVRIL 2025**

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 janvier 2025, représentés par ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

C_____/D_____ SICAV, c/o **C_____**, (SUISSE) SA, _____ [GE], intimée, représentée par [l'agence immobilière] **E_____**, _____ [GE].

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 avril 2025

Attendu, **EN FAIT**, que par jugement JTBL/138/2025 rendu le 9 janvier 2025, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 6 pièces au 4ème étage et la cave n° 41 de l'immeuble sis Chemin 1_____ no. _____ à F_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____/D_____ SICAV à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès le 30ème jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3);

Que par acte déposé à la Cour de justice le 21 mars 2025, A_____ et B_____ ont formé appel, subsidiairement recours contre ce jugement, sollicitant l'annulation des chiffres 1 et 2 de son dispositif; qu'ils sont conclu, si l'appel devait ne pas être recevable, à la restitution de l'effet suspensif, faisant valoir que l'arriéré de loyer à mi-décembre 2024 avait été résorbé et que le loyer était à jour;

Que, dans sa réponse du 26 mars 2025, C_____/D_____ SICAV a conclu à l'irrecevabilité respectivement au rejet de l'appel, ainsi qu'au rejet du recours;

Qu'elle a conclu au déboutement de A_____ et B_____ de leur requête en restitution de l'effet suspensif au recours et préalablement sollicité l'exécution anticipée du jugement querellé; qu'elle fait valoir que l'appel est irrecevable et en tout état dépourvu de chances de succès; que les locataires n'ont pas participé à la procédure devant le Tribunal et que les arguments qu'ils font valoir pour solliciter l'octroi d'un sursis humanitaire, outre qu'ils sont nouveaux et irrecevables, ne sont étayés par aucune pièce;

Que, si par impossible la Cour devait accepter la demande de restitution de l'effet suspensif, C_____/D_____ SICAV a conclu à ce que la Cour ordonne la fourniture de sûretés à concurrence de 10'760 fr., correspondant à quatre mois de loyers, soit la durée présumable de la procédure;

Que par courrier du 31 mars 2025, les locataires se sont opposés à la demande d'exécution anticipée de la bailleuse, au motif que celle-ci n'aurait pas démontré l'existence d'un préjudice difficilement réparable;

Que les parties ont été avisées le 1^{er} avril 2025 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);

Que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision (art. 315 al. 1 CPC);

Que, si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable, l'instance d'appel peut, sur demande, autoriser l'exécution anticipée et ordonner au besoin des mesures conservatoires ou la fourniture de sûretés (art. 315 al.4 let. a CPC);

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, l'instance d'appel pouvant suspendre le caractère exécutoire si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable (art. 325 al. 1 et 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; 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'appel suspend les effets de la décision entreprise, sans qu'il y ait lieu à ce stade de se prononcer sur sa recevabilité;

Qu'il ne se justifie pas d'autoriser l'exécution anticipée de la décision de première instance afin de ne pas vider l'appel et le recours de leur objet; que, par ailleurs, le paiement du loyer ou des indemnités est à jour; que l'intimée ne rend pas vraisemblable l'existence d'un préjudice difficilement réparable si l'exécution anticipée du jugement entrepris n'est pas ordonnée;

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Constate la suspension de la force jugée et le caractère exécutoire du jugement JTBL/138/2025 rendu le 9 janvier 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22826/2024.

Rejette la requête de C_____/D_____ SICAV d'exécution anticipée dudit jugement.

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.