



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24082/2024

ACJC/479/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 AVRIL 2025

Entre

A _____ SA, sise _____ [GE], recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 décembre 2024, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

Madame B _____, Monsieur C _____, Monsieur D _____, Monsieur E _____, Monsieur F _____, Monsieur G _____, Monsieur H _____, Madame I _____, Monsieur J _____, Madame K _____, Madame L _____, Madame M _____ et Madame N _____, intimés, représentés par [l'agence immobilière] O _____, _____ [GE].

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15 avril 2025.

Attendu, **EN FAIT**, que les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade d'environ 107 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____, [code postal] Genève, propriété de B_____, C_____, D_____, E_____, F_____, G_____, I_____, H_____, J_____, K_____, L_____, M_____ et N_____ (ci-après : les bailleurs);

Que le loyer de l'arcade, affectée à l'exploitation d'un café-restaurant, a été fixé en dernier lieu à 5'100 fr. par mois, charges comprises;

Que par avis comminatoires du 18 mars 2024, les bailleurs ont sommé les locataires - à savoir A_____ SA, P_____ et Q_____ - de s'acquitter sous 30 jours de 5'035 fr. 91, à titre d'arriéré de loyer et de charges pour le mois de mars 2024, à défaut de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO;

Que, par avis officiels du 9 juillet 2024, les bailleurs ont résilié le bail pour le 31 août 2024, la somme réclamée n'ayant pas été réglée dans le délai comminatoire;

Que par requête en protection des cas clairs formée devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 9 octobre 2024, les bailleurs ont requis l'évacuation des locataires des locaux loués, avec mesures d'exécution directe, ainsi que leur condamnation au paiement de l'arriéré de loyer accumulé depuis le mois d'avril 2024;

Qu'à l'audience du Tribunal du 5 décembre 2024, à laquelle A_____ SA a fait défaut, les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions; que R_____ a également fait défaut; que P_____ ne s'est pas opposé à l'évacuation;

Que par jugement non motivé JTBL/1211/2024 du 5 décembre 2024, notifié à A_____ SA le 10 décembre 2024, le Tribunal, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ SA, P_____ et Q_____ à évacuer de leurs personnes, de leurs biens et de tout tiers l'arcade située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève, ainsi que la cave n° 12 (ch. 1 du dispositif), autorisé les bailleurs à requérir l'évacuation par la force publique des locataires dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné les locataires à verser aux bailleurs la somme de 21'810 fr. 70 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Que par pli de son conseil du 20 décembre 2024, A_____ SA a sollicité la motivation de ce jugement, qui lui a été notifiée par le Tribunal le 17 janvier 2025;

Que par acte expédié à la Cour de justice le 27 janvier 2025, A_____ SA a formé recours contre le chiffre 2 du dispositif de ce jugement, concluant à son annulation; que, cela fait, elle a conclu à l'octroi d'un sursis de six mois à l'exécution de son évacuation par la force publique, soit jusqu'au 1^{er} août 2025;

Que par arrêt du 5 février 2025, la Cour a admis la requête de A_____ SA tendant à la suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué;

Que les bailleurs n'ont pas répondu au recours dans le délai fixé à cet effet;

Que la cause a été gardée à juger le 26 février 2025, ce dont les parties ont été avisées le jour même;

Considérant, **EN DROIT**, que seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC);

Que dans le cadre d'un recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC);

Qu'en l'espèce, la recourante - qui a fait défaut à l'audience du Tribunal du 5 décembre 2024 - conclut pour la première fois devant la Cour à l'octroi d'un sursis de six mois à l'exécution de son évacuation par la force publique; que le seul locataire présent à l'audience ne s'est pas opposé à l'évacuation;

Que, conformément à l'art. 326 CPC, cette conclusion nouvelle est irrecevable;

Qu'en conséquence, le recours sera déclaré irrecevable;

Qu'en tout état de cause, la recourante perd de vue que la protection de l'art. 30 al. 4 LaCC - qui prévoit que le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire - ne s'applique qu'aux logements et non aux locaux commerciaux; que selon la jurisprudence constante de la Cour, le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles de la locataire et des répercussions sur sa situation financière n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (cf. parmi d'autres : ACJC/937/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4.1; ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2);

Qu'il s'ensuit que le recours est non seulement irrecevable, mais également mal fondé;

Qu'il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

Déclare irrecevable le recours interjeté le 27 janvier 2025 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1211/2024 rendu le 5 décembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24082/2024-24-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Mme Nevena PULJIC et Mme Sarah ZULIAN-MEINEN, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

Indications des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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