



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25473/2025

ACJC/10/2026

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 5 JANVIER 2026**

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 décembre 2025, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, représenté par Me Alessandro DE LUCIA, avocat, boulevard des Philosophes 13, 1205 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6 janvier 2026.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par B_____, d'une part, en tant que bailleur et A_____, d'autre part, en tant que locataire, portant sur la location d'une villa de 5 pièces avec jardin, sise chemin 1_____ no. _____, à C_____ [GE];

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 41'400 fr. par an, soit 3'450 fr. par mois;

Que par courrier recommandé du 23 mai 2025, B_____ a sommé en vain A_____ de s'acquitter des loyers en retard;

Que par avis officiel du 14 juillet 2025, le bailleur a résilié le contrat de bail pour le 31 août 2025, pour non-paiement du loyer;

Que les locaux n'ont pas été restitués par la locataire au 31 août 2025;

Que, par requête reçue le 22 octobre 2025 au Tribunal des baux et loyers, le bailleur a requis l'évacuation de la locataire, assortie des mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair, et conclu au paiement des loyers et indemnités pour occupation illicite, soit la somme de 3'450 fr. par mois;

Qu'à l'audience du 8 décembre 2025 devant le Tribunal, le bailleur a persisté dans ses conclusions en évacuation; qu'il a actualisé ses conclusions en paiement à 45'998 fr. 60, correspondant à l'arriéré de loyer pour la période du 1^{er} novembre 2024 au 31 décembre 2025, y compris l'indemnité pour occupation illicite du mois de décembre 2025;

Que la locataire a exposé qu'elle avait sollicité l'aide de l'Hospice général pour résorber une partie de l'arriéré de loyer; qu'elle a invoqué le droit au logement et sollicité un délai de départ de six mois, subsidiairement un sursis humanitaire au 30 juin 2026;

Que, par jugement JTBL/1307/2025 rendu le 8 décembre 2025, expédié pour notification aux parties le 9 décembre 2025, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec elle la villa sise chemin 1_____ no. _____, [code postal] C_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 1^{er} février 2026 (ch. 2), condamné A_____ à payer à B_____ la somme de 45'998 fr. 60 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Que par acte déposé le 19 décembre 2025 à la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement;

Qu'elle a conclu, préalablement, à ce que son acte soit traité d'appel, sinon à ce que l'effet suspensif soit octroyé à son recours; qu'elle a conclu, principalement, à l'annulation du

chiffre 1 du jugement et au rejet de la requête en évacuation, subsidiairement à l'annulation du chiffre 2 du jugement et à l'octroi d'un délai humanitaire échéant le 30 juin 2026;

Que, dans sa réponse du 24 décembre 2025, B_____ a requis le rejet de la demande d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées le 2 janvier 2026 de ce que la cause était gardée à juger sur la demande d'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'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);

Considérant qu'en l'espèce la valeur litigieuse s'élève à 20'700 fr. (3'450 fr. x 6 mois), l'appel ne portant pas sur la condamnation à payer l'arriéré de loyer;

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

Qu'en conséquence, la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, la valeur litigieuse de 10'000 fr. étant atteinte;

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 d'octroi de l'effet suspensif est sans objet.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

Le Présidente *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/1307/2025 rendu le 8 décembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25473/2025.

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

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente *ad interim*; Madame Victoria PALLUD, 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.