



POUVOIR JUDICIAIRE

C/26852/2025

ACJC/937/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 4 JUIN 2026

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 avril 2026,

et

Madame B_____, domiciliée _____, intimée, représentée par Me Christophe GAL, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 5 juin 2026

Vu, **EN FAIT**, le jugement JTBL/410/2026 rendu le 20 avril 2026, aux termes duquel le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de 2.5 pièces et le parking situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____ à C_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ à verser à B_____ la somme de 7'207 fr. 75 (ch. 3), autorisé la libération de la garantie loyer constituée auprès de [la banque] D_____, n° 2_____ à hauteur de 4'350 fr. le 1er septembre 2023 par A_____, en faveur de B_____, le montant ainsi libéré venant en déduction de la somme due figurant sous chiffre 3 du dispositif (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5);

Vu l'appel formé le 7 mai 2026 par A_____ à la Cour de justice contre ce jugement;

Attendu que A_____ a conclu à l'annulation du jugement précité et à ce que la Cour constate que les conditions de l'art. 257d CO ne sont pas réalisées, dise et constate que la résiliation du bail est invalide, déboute B_____ de toutes ses conclusions en évacuation et pécuniaires et refuse la libération de la garantie de loyer;

Qu'elle a également sollicité l'octroi de l'effet suspensif à l'appel, faisant valoir que l'exécution immédiate du jugement lui causerait un dommage difficilement réparable, en la mettant dans une situation de grande précarité « résidentielle » et personnelle;

Que, dans ses déterminations sur effet suspensif du 15 mai 2026, B_____ a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif et requis l'exécution provisoire du jugement querellé, faisant valoir le peu de chances de succès de l'appel et un dommage difficilement réparable, résultant du risque de non recouvrement des montants dus qui augmenterait continuellement;

Que les parties ont été avisées le 18 mai 2026 de ce que la cause était gardée à juger sur effet suspensif;

Qu'invitée à se déterminer sur la demande d'exécution provisoire, A_____ ne s'est pas déterminée;

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, 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. Qu'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);

Que l'appel a toujours un effet suspensif lorsqu'il porte sur une décision formatrice (art. 315 al. 3 CPC); que tel est par exemple le cas du jugement statuant sur une demande en annulation du congé et/ou en prolongation de bail (art. 273 CO), (Bohnet, CR CPC, n° 9 ad art. 87 CPC);

Que, si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable, l'instance d'appel peut autoriser l'exécution anticipée et ordonner au besoin des mesures conservatoires (art. 315 al. 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; qu'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, la voie de l'appel est ouverte, la valeur litigieuse de 10'000 fr. étant supérieure à 10'000 fr.;

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

Qu'il ne se justifie pas d'autoriser l'exécution anticipée de la décision de première instance, d'une part, afin de ne pas vider l'appel de son objet, et, d'autre part, afin de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts de l'appelante, l'intimée ne faisant pas valoir un besoin impérieux de récupérer les locaux loués;

Que, par ailleurs, l'appel n'est pas, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès;

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 de chose jugée et le caractère exécutoire du jugement JTBL/410/2026 rendu le 20 avril 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26852/2025.

Rejette la requête de B_____ 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.