



POUVOIR JUDICIAIRE

C/2690/2025

ACJC/1095/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 19 AOUT 2025**

Entre

Madame A _____ et B _____ SÀRL, domiciliées _____ [GE], recourantes contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 juin 2025, représentées par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, 1201 Genève,

et

C _____ AG, sise _____ [ZH], intimée, représentée par Me David BENSIMON, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 août 2025

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties le 8 janvier 2021, portant sur la location d'un atelier, de deux arcades et d'une place de parc extérieure dans l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____ à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé dès le mois de janvier 2024 à 9'940 fr. 35 par mois;

Que les parties ont encore conclu en novembre 2022 un contrat de bail portant sur la location d'une seconde place de parc extérieure, pour un loyer mensuel brut de 270 fr. 35;

Que par avis comminatoire du 27 septembre 2024, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans un délai de trente jours, sous menace de résiliation, conformément à l'art. 257d CO, le montant de 66'121 fr. 45 à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 1^{er} mars au 30 septembre 2024, concernant les locaux objets du bail du 8 janvier 2021 et de 1'930 fr. 75 pour la même période concernant la seconde place de parc;

Que par courrier du 1^{er} novembre 2024, les locataires ont excipé de compensation "*avec les sommes qui leur sont dues en relation avec la réduction de loyer et les dommages et intérêts auxquels ils ont droit du fait des travaux réalisés dans l'immeuble*";

Que, par avis officiel du 18 novembre 2024, la bailleresse a résilié les contrats de bail pour le 31 décembre 2024 (premier bail) et le 31 janvier 2025 (deuxième bail), estimant la compensation inopérante;

Que les locaux n'ont pas été restitués par les locataires aux dates susmentionnées;

Que les locataires ont déposé une requête en conciliation le 19 décembre 2024 tendant au constat de l'inefficacité des congés; elles ont allégué que des travaux avaient été réalisés sur l'immeuble entre le 21 août 2023 et mi-octobre 2024, ce qui avait entraîné une baisse significative de leur chiffre d'affaires, estimée à 230'430 fr. 77; elles avaient sollicité le 26 avril 2024 de leur bailleresse une réduction de loyer à hauteur de 25%;

Que, par requêtes déposées le 29 janvier 2025 (cause C/2690/2025) et le 5 mars 2025 (cause C/5562/2025), au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation des locataires, assortie des mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation et conclut au paiement des sommes de 101'635 fr. 70 et 3'513 fr. 25, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du 30 juin 2025 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions et amplifié celles en paiement à hauteur de l'arriéré au jour de l'audience, soit 131'131 fr. 75; que les locataires ont indiqué que le montant articulé dans le cadre de leur requête en conciliation n'était pas définitif; elles avaient en outre réglé les indemnités pour les mois d'avril à juin 2025;

Que le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/719/2025 rendu le 30 juin 2025, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/2690/2025 et C/5562/2025 sous la référence C/2690/2025 (ch. 1 du dispositif), condamné les locataires à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs

biens ainsi que de toute autre personne sous leur responsabilité l'atelier (n° 2_____/01.001.03), les deux arcades (n° 2_____/01.002.03 et n° 2_____/01.04.03), ainsi que les places de parc extérieures (n° 2_____/02.001.03 et n° 2_____/02.026.05) dans l'immeuble sis rue 1____ no. _____ à Genève (ch. 2), autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique des locataires dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), dit que les requêtes étaient irrecevables pour le surplus (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6);

Vu l'appel, respectivement le recours, expédiés le 11 août 2025 à la Cour de justice par B_____ SÀRL et A_____ contre ce jugement;

Qu'elles ont conclu, principalement, à ce qu'il soit dit que la procédure de cas clair n'était pas applicable au cas d'espèce et à ce que les requêtes en évacuation des 29 janvier et 5 mars 2025 soient déclarées irrecevables, subsidiairement, à l'annulation des chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement et au déboutement de la bailleresse de toutes ses conclusions et, en tout état, à ce qu'il soit fait interdiction à la bailleresse d'évacuer les locataires des locaux concernés (ch. 7);

Que B_____ SÀRL et A_____ ont préalablement requis l'octroi de l'effet suspensif;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a conclu, par écritures du 15 août 2025, au rejet de la requête de restitution de l'effet suspensif;

Que la cause a été gardée à juger sur effet suspensif le 15 août 2025;

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 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1);

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);

Considérant qu'en l'espèce la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., au vu du montant mensuel du loyer qui s'élève à 9'440 fr. 35 pour le bail principal, et que les appelantes

remettent en cause tant le prononcé de l'évacuation – au motif que les résiliations du bail, fondées sur l'art. 257d CO seraient irrecevables dès lors notamment qu'elles auraient valablement excipé de compensation dans le délai comminatoire - 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 de restitution de l'effet suspensif est sans objet.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente *ad interim* de la Chambre des baux et loyers :

Constate la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement JTBL/719/2025 rendu le 30 juin 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2690/2025.

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

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente *ad interim*; Madame Maité VALENTE, greffière.

Indication 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.