



POUVOIR JUDICIAIRE

C/30033/2024

ACJC/1383/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 9 OCTOBRE 2025**

Entre

Monsieur A _____, p.a. **B** _____ SA, _____ [GE], appelant et recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 septembre 2025,

et

- 1) **C** _____ SA, sise _____, intimée, représentée par [la régie immobilière] **D** _____, _____ [GE],
- 2) **E** _____ SARL, sise _____ [GE], autre intimée,
- 3) **F** _____, p.a Monsieur **A** _____, **B** _____ SA, _____ [GE], autre intimée,
- 4) **G** _____, p.a Monsieur **A** _____, **B** _____ SA, _____ [GE], autre intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 octobre 2025

Attendu, **EN FAIT**, que par contrat du 27 août 2021, C_____ SA a remis à bail à H_____ SARL (actuellement H_____ SARL, en liquidation) une arcade au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève, destinée à l'exploitation d'un café-restaurant, moyennant un loyer initialement fixé à 4'790 fr. par mois, charges comprises; que le bail devait débiter au jour de la remise des locaux, mais uniquement le 1^{er} ou le 15^{ème} jour d'un mois et durer 15 ans, une clause de reconduction de 5 ans en 5 ans étant prévue;

Que H_____ SARL, dont I_____ était l'associé gérant unique, a été dissoute par suite de faillite prononcée le _____ août 2024 par le Tribunal de première instance;

Que, par jugement JTBL/20/2025 du 9 janvier 2025, le Tribunal des baux et loyers a condamné H_____ SARL, en liquidation à évacuer immédiatement les locaux et autorisé C_____ SA à requérir son évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement;

Que la bailleuse a par la suite constaté que les locaux étaient occupés par A_____ ; qu'elle allègue que H_____ SARL aurait été absorbée par E_____ SARL, dont I_____ a été associé gérant;

Qu'elle expose avoir remarqué sur la devanture de l'établissement plusieurs affiches pour des services de restauration à emporter, soit F_____ et G_____ ;

Que, par requête en protection des cas clairs du 28 novembre 2025, elle a agi en revendication à l'encontre de A_____, E_____ SARL, F_____ et G_____ ;

Que, lors de l'audience du Tribunal du 27 mars 2025, A_____ s'est présenté également pour les deux dernières entités susmentionnées, alors que I_____ a représenté E_____ SARL;

Que les parties ont déclaré être en pourparlers en vue de la conclusion d'un nouveau bail et ont sollicité leur reconvoque;

Que lors de l'audience du Tribunal du 4 septembre 2025, la bailleuse a exposé que les pourparlers n'avaient pas abouti et qu'elle persistait dans ses conclusions; que A_____ a déclaré qu'il ne comprenait pas « à quoi jouait la bailleuse », puisque les parties étaient censées conclure un nouveau bail;

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

Que, par jugement JTBL/835/2025 du 4 septembre 2025, le Tribunal a condamné A_____, E_____ SARL, F_____ et G_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que toute autre personne dont ils étaient responsables, l'arcade en question (ch. 1 du dispositif), autorisé la bailleuse à requérir l'évacuation des précités par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4);

Que A_____, avisé pour retrait le 9 septembre 2025, a formé appel et recours contre ce jugement devant la Cour de justice, par deux actes déposés le 18 septembre 2025;

Qu'il a conclu à l'annulation du jugement et, sur appel, principalement à la « reconnaissance d'un bail tacite » entre la bailleuse et lui-même et, subsidiairement, à l'octroi d'un délai raisonnable avant toute évacuation et, sur recours, principalement, à ce qu'il soit « maintenu dans les locaux » et, subsidiairement, à l'octroi d'un délai raisonnable;

Qu'il a, préalablement, sollicité que l'effet suspensif soit accordé à son recours, ce à quoi la bailleuse ne s'est pas opposée;

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 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);

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

Que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, la valeur litigieuse de 10'000 fr. étant atteinte, vu le montant du loyer résultant du bail principal;

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

Que 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,

Le Président *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/835/2025 rendu le 4 septembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/30033/2024-6.

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

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président ad interim; 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.