



POUVOIR JUDICIAIRE

C/31786/2025

ACJC/554/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 26 MARS 2026

Entre

A_____, **SA**, sise _____ [GE], recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 février 2026,

et

B_____, sise _____ [ZH], intimée, représentée par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3,

Monsieur C_____, domicilié _____ [BE], autre intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 mars 2026.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail liant les parties, portant sur la location d'un local commercial au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____/rue 2_____ no. _____-_____ à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 7'199 fr. par mois;

Que par avis officiels du 10 octobre 2024, la bailleuse a résilié le contrat de bail pour le 30 novembre 2024 pour non-paiement du loyer;

Que les locaux n'ont pas été restitués par les locataires lors de l'état des lieux de sortie du 27 novembre 2025;

Que, par requête du 17 décembre 2025 au Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a requis l'évacuation des locataires, assortie de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du 19 février 2026 devant le Tribunal, la bailleuse a persisté dans ses conclusions; qu'elle a déclaré que la dette des locataires s'élevait à 38'611 fr. 80, dont 35'198 fr. 05 de loyers et d'indemnités pour occupation illicite;

Que les locataires ont déclaré qu'ils étaient en train de vendre le fonds de commerce, qu'ils avaient trouvé un repreneur potentiel et qu'ils pourraient envoyer la semaine suivante les documents à la régie;

Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/198/2026 du 19 février 2026, dont la version motivée a été reçue le 12 mars 2026 par C_____ (le pli adressé à A_____ SA n'ayant pas été retiré dans le délai de garde postal), le Tribunal a condamné les locataires à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens et de tout tiers les locaux en question (chiffre 1 du dispositif), autorisé la bailleuse à requérir l'évacuation par la force publique des locataires 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);

Vu le recours expédié le 20 mars 2026 à la Cour de justice par A_____ SA contre ce jugement;

Que celle-ci a conclu à ce que la Cour accorde l'effet suspensif au recours, suspende toute mesure d'évacuation, lui accorde un délai raisonnable pour quitter les locaux et, subsidiairement, autorise la poursuite temporaire de l'occupation afin de permettre la finalisation de la reprise du bail par un tiers;

Que la bailleuse a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif, en alléguant, décompte à l'appui, un arriéré de 45'810 fr. 80;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 26 mars 2026 de ce que la cause était gardée à juger sur effet suspensif;

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 le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision attaquée (art. 325 al. 1 CPC);

Que l'instance de recours peut, sur requête, suspendre le caractère exécutoire, si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable (art. 325 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 seules les mesures d'exécution sont remises en cause par la recourante, de sorte que seule la voie du recours est ouverte;

Qu'il ne se justifie pas de suspendre le caractère exécutoire du chiffre 2 du jugement entrepris;

Qu'en effet, le recours paraît, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès;

Que la protection de l'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique pas aux locaux commerciaux (ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2; ACJC/240/2014 du 24 février 2014, consid. 5.2); que le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions désastreuses sur sa situation financière, n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2);

Qu'ainsi, aucun délai humanitaire ne peut être accordé en l'espèce aux locataires;

Que, de plus, la recourante ne dépose aucune pièce démontrant que des démarches seraient en cours en vue de la reprise du bail par un tiers, en dépit de ses déclarations à l'audience du Tribunal du 19 février 2026;

Que les locataires sont débiteurs d'arriérés de loyers et de charges de plus de 40'000 fr.;

Qu'en conséquence, la requête de la recourante sera rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

Le Président *ad interim* de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/198/2026 rendu le 19 février 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/31786/2025-24.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président *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.