



POUVOIR JUDICIAIRE

C/32720/2025

ACJC/361/2026

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 2 MARS 2026**

Entre

Monsieur A _____, domicilié c/o M. B _____, _____ [GE], recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 février 2026, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

Monsieur B _____, domicilié _____ [GE], intimé, représenté par Me Marco ROSSI, avocat, quai Gustave-Ador 2, 1207 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 mars 2026.

Vu, **EN FAIT**, le jugement JTBL/157/2026 rendu le 9 février 2026 dans la cause C/32720/2025, aux termes duquel le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement n° 1_____ de trois pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 2_____ no. _____, C_____ [GE], ainsi que du parking n° 3_____ et de la cave n° 4_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation 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);

Qu'il est indiqué au pied de la décision que celle-ci peut faire l'objet d'un recours au sens des art 319 ss CPC;

Vu « l'appel subsidiairement recours » déposé le 20 février 2026 à la Cour de justice par A_____ contre ce jugement;

Qu'il a conclu à l'irrecevabilité de la requête d'expulsion, faisant valoir le droit au logement, et à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation jusqu'au 31 juillet 2026;

Qu'il a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire du recours, faisant valoir son droit au logement;

Qu'invité à se déterminer, B_____, sous-bailleur, a conclu à ce qu'il soit constaté que l'acte du 20 février 2026 constitue un recours, la valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr. (soit 3 x 1'500 fr.) et au rejet de la demande d'effet suspensif, avec suite de frais et dépens;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 2 mars 2026 de ce que la cause était gardée à juger sur 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);

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 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. 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);

Qu'en l'espèce, A_____ se contente d'alléguer son droit au logement pour conclure à l'irrecevabilité de la requête en évacuation; qu'ainsi, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (6 x 1'500 fr. = 9'000 fr.);

Qu'en conséquence, la voie du recours est ouverte contre le jugement entrepris, en ce qu'il prononce l'évacuation du précité;

Que 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, il ne se justifie pas de suspendre le caractère exécutoire 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 le recourant n'a pas contesté la résiliation du bail; qu'il ne verse aucun loyer ni indemnité pour occupation illicite depuis le mois de juillet 2025; que la créance qu'il invoque en compensation ne repose sur aucun titre;

Que l'intérêt du bailleur à récupérer son bien l'emporte dès lors sur celui du locataire à demeurer dans les locaux;

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire du jugement JTBL/157/2026 rendu le 9 février 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/32720/2025.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; 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.