



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3279/2025

ACJC/1121/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 AOUT 2025

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 juillet 2025, représenté par Me Titus VAN STIPHOUT, avocat, Waisenhausplatz 22, 3011 Bern,

et

B_____ **AG**, sise _____ [ZH], intimée, représentée par Me David BENSIMON et Me Myriam DE LA GANDARA-COCHARD, avocats, rue du Rhône 100, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26 août 2025

Vu, **EN FAIT**, les contrats de bail conclus par les parties, portant respectivement sur la location d'une arcade commerciale d'environ 110 m², de deux entrepôts/bureaux, de trois places de parking extérieures et une place de parking intérieure, sis rue 1_____ no. _____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 6'753 fr. par mois pour l'arcade commerciale et les entrepôts bureaux, à 360 fr. pour les trois places de parking extérieures et à 100 fr. pour la place de parking intérieure;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 14 août 2024, la bailleresse a, par avis officiels du 24 octobre 2024, résilié les baux relatifs à l'arcade et aux deux places de parking extérieures et la place de parking intérieure, pour le 30 novembre 2024;

Que la bailleresse a également, à la suite d'une vaine mise en demeure du 12 novembre 2024 portant sur l'ensemble des objets loués, résilié le bail de la 3^{ème} place de parking extérieure pour le 31 janvier 2025;

Que les locaux n'ont pas été restitués;

Que le locataire a contesté les congés portant sur l'arcade et les deux places de parking extérieures et la place de parking intérieure auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 25 novembre 2024;

Qu'il a également contesté auprès de la même autorité le congé portant sur la 3^{ème} place de parking extérieure le 23 janvier 2025;

Que, par requête adressée le 3 février 2025 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation du locataire de l'ensemble des objets en cause, demande assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du Tribunal du 2 juin 2025, la bailleresse a persisté dans ses conclusions; qu'elle a précisé que le montant de la dette s'élevait à 110'496 fr. 85 au 29 avril 2025;

Que le locataire, lequel avait déposé un mémoire de réponse le 22 mai 2025, a persisté dans les conclusions prises dans cet acte, soit la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé sur les procédures en contestation de congé et à l'irrecevabilité de la requête en évacuation;

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

Que, par jugement JTBL/722/2025 rendu le 30 juillet 2025, le Tribunal a notamment condamné le locataire à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute autre personne "faisant ménage commun" avec lui l'arcade, les deux entrepôts/bureaux, la place de parking intérieure et les trois places de parking extérieures (ch. 2 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation du locataire par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu l'appel et le recours formés le 18 août 2025 par le locataire contre ce jugement;

Attendu qu'il a conclu à son annulation et notamment à ce que la Cour déclare irrecevable la requête en évacuation;

Qu'il a également, préalablement, conclu à la constatation de l'effet suspensif de l'appel et à la suspension du caractère exécutoire des chiffres 2 et 3 (sic) du dispositif du jugement entrepris;

Qu'interpellée, la bailleresse s'est, par écritures du 22 août 2025, rapportée à l'appréciation de la Cour;

Que les parties ont été avisées le 25 août 2025 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);

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);

Considérant qu'en l'espèce la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., au vu du loyer mensuel de l'ensemble des objets en cause, multiplié par douze mois et trois ans;

Que l'appelant remet en cause tant le prononcé de l'évacuation 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 de la Chambre des baux et loyers :

Constate la suspension de la force de chose jugée et du caractère exécutoire du jugement JTBL/722/2025 rendu le 30 juillet 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3279/2025-26-SD.

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

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, 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.