



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4398/2025

ACJC/689/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 26 MAI 2025

Entre

Monsieur A_____ et B_____ SA, p.a et sise _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 avril 2025,

et

COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES C_____, sise c/o D_____ SA, _____ [VD], représentée par Me Olivier ADLER, avocat, quai Gustave-Ador, case postale 6253, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 mai 2025 et au Tribunal pour information

Attendu **EN FAIT** que, par jugement JTBL/417/2025 du 17 avril 2025, notifié à B_____ SA et A_____ le 29 avril 2025, le Tribunal des baux et loyers a condamné ces derniers à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que de tout tiers le bureau d'environ 110 m² au 1er étage de l'immeuble sis rue 1_____ nos. _____ à Genève (ch. 2 du dispositif), autorisé la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES, C_____ à requérir leur évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), condamné B_____ SA et A_____, pris conjointement et solidairement, à verser 50'444 fr. à cette dernière (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6);

Que le Tribunal a considéré que l'intimée avait valablement résilié pour défaut de paiement le contrat de bail liant les parties avec effet au 31 décembre 2024, de sorte que l'évacuation des appelants devait être prononcée;

Que, le 2 mai 2025, B_____ SA et A_____ ont formé appel de ce jugement, faisant notamment valoir qu'ils n'avaient jamais utilisé ou occupé le local litigieux, lequel était resté "vide et inutilisable";

Que, le 16 mai 2025, l'intimée a conclu préalablement à ce que la Cour ordonne l'exécution anticipée du jugement querellé et, principalement, déclare l'appel irrecevable, subsidiairement le rejette;

Qu'elle a notamment fait valoir que les chances de succès de l'appel étaient nulles et qu'elle subissait un dommage qui allait croissant puisque le loyer n'était pas payé;

Que les appelants se sont opposés à la requête d'exécution anticipée, faisant notamment valoir ce qui suit : "Le préjudice invoqué par la partie adverse repose sur une interprétation erronée de la réalité actuelle. A l'inverse, l'exécution anticipée entraînerait un préjudice grave et irréparable pour B_____ SA – une société qui n'a jamais pris possession des lieux, lesquels sont objectivement inutilisables en raisons des bruits excessifs";

Que, en lien avec la demande d'exécution anticipée, A_____ ajoute qu'il n'a jamais occupé les lieux ni reçu les clés, que la régie a laissé "s'accumuler plus de six mois d'impayés avant d'agir contre la locataire sortante, et ne s'est manifestée qu'après avoir transféré artificiellement le contrat à B_____ SA";

Que les parties ont été avisées le 26 mai 2025 de ce que la cause était gardée à juger sur demande d'exécution anticipée;

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., ce qui est le cas en l'espèce (art. 308 al. 2 CPC);

Que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision (art. 315 al. 1 CPC);

Que si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable, l'instance d'appel peut, sur demande autoriser l'exécution anticipée de la décision querellée (art. 315 al. 4 let. a 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; 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, les chances de succès de l'appel paraissent faibles;

Qu'il n'est pas contesté que les appelants ne paient ni loyer ni indemnités depuis plusieurs mois;

Qu'ils ne prétendent pas occuper les lieux en vertu d'un contrat de bail valable;

Qu'ils allèguent au contraire qu'ils n'occupent pas le bureau litigieux, de sorte que l'on ne saurait considérer que l'exécution de l'évacuation serait susceptible de leur causer un préjudice;

Que, même dans l'hypothèse où les appelants occupaient tout ou partie du bureau litigieux, l'intérêt de l'intimée à récupérer l'usage de son bien devrait l'emporter sur celui des appelants à y demeurer, dans la mesure où l'arriéré de loyer augmente de mois en mois;

Qu'il sera dès lors fait droit à la requête de l'intimée tendant à l'exécution anticipée des chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement querellé;

Que l'intimée ne rend par contre pas vraisemblable qu'elle risquerait de subir un préjudice difficilement réparable si l'exécution anticipée du chiffre 4 du dispositif de la décision querellée n'était pas prononcée;

Que la requête d'exécution anticipée sera par conséquent rejetée en tant qu'elle vise le chiffre 4 précité.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente par intérim de la Chambre des baux et loyers :

Admet la requête de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES C_____ tendant à l'exécution anticipée des chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement JTBL/417/2025 rendu le 17 avril 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4398/2025-24.

Rejette la requête d'exécution anticipée pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente par intérim; 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.