



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5937/2025

ACJC/1203/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 SEPTEMBRE 2025

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 juin 2025, représenté par E_____, Service protection de l'adulte, route des Jeunes 1C, case postale 107, 1211 Genève 8,

et

FONDATION B_____, sise _____ [GE], intimée, représentée par [l'agence immobilière] C_____, _____ [GE].

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

Attendu, **EN FAIT**, que par contrat de bail du 6 mai 2014, la FONDATION B_____ a remis à bail à A_____ un appartement de 3 pièces n° ___-___ au 2^{ème} étage de l'immeuble HLM sis chemin 1_____ no._____ au [quartier] D_____ [GE], pour une durée d'un an et sept mois, du 1^{er} juin 2014 au 31 décembre 2015, renouvelable;

Que le loyer a été fixé en dernier lieu à 909 fr. par mois, y compris 115 fr. de provision pour chauffage et eau chaude;

Que, par avis comminatoire du 15 mai 2024 assorti d'une menace de résiliation, la bailleresse a mis en demeure le locataire de verser les loyers et charges d'avril et mai 2024, ainsi que des frais de rappel et de mise en demeure, dont étaient déduits des acomptes payés;

Que, par avis officiels du 26 juin 2024, la bailleresse a résilié le contrat de bail pour le 31 juillet 2024 en raison de la demeure du locataire, en faisant référence à l'avis comminatoire précité;

Que les locaux n'ont pas été restitués par le locataire au 31 juillet 2024;

Que, par requête en protection du cas clair du 11 mars 2025, la bailleresse a requis du Tribunal des baux et loyers l'évacuation du locataire, assortie des mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, ainsi que le paiement par le locataire de 9'709 fr. 05 à titre d'arriéré de loyer;

Qu'à l'audience du Tribunal du 30 juin 2025, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, en augmentant ses conclusions pécuniaires à 12'436 fr. 05;

Que le locataire n'était ni présent ni représenté;

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

Que, par jugement JTBL/695/2025 du 30 juin 2025, dont la version motivée a été reçue le 22 août 2025 par le locataire, le Tribunal a condamné celui-ci à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement en cause (chiffre 1 du dispositif), autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique du locataire dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné le locataire à verser 12'436 fr. 05 à la bailleresse (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Que, par acte du 1^{er} septembre 2025, A_____ a formé "appel" à la Cour de justice contre ce jugement; qu'il a conclu à l'annulation des chiffres 1 et 2 de son dispositif et à l'octroi d'un "délai humanitaire de 6 mois";

Que, préalablement, il a demandé à la Cour de dire que l'"appel" avait effet suspensif;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse, par écritures du 5 septembre 2025, s'est opposée "à l'octroi d'un délai suspensif" au locataire, au motif que l'arriéré de loyer s'élevait désormais à 14'544 fr.;

Que les parties ont été informées le 8 septembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger sur la demande d'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, les griefs du locataire ne sont dirigés que contre les mesures d'exécution prononcées au chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué; qu'en effet, le locataire ne conteste ni le prononcé de l'évacuation (même s'il prend des conclusions en annulation du chiffre 1 dudit dispositif), ni la condamnation pécuniaire (ch. 3 du dispositif); qu'il reproche au Tribunal une violation de l'art. 30 al. 1 et 4 LaCC et demande l'octroi d'un délai humanitaire de 6 mois;

Que l'acte du 1^{er} septembre 2025 doit ainsi être considéré comme un recours, en dépit de sa dénomination;

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 chances de succès; que l'arriéré de loyers et charges est important et continue à augmenter;

Que, dans les faits, le locataire a bénéficié d'une prolongation du bail de plus d'une année;

Qu'en conséquence, la requête du recourant 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/695/2025 rendu le 30 juin 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5937/2025-1.

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.