



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6768/2023

ACJC/425/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 10 MARS 2026

Entre

Madame A _____, domiciliée _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 janvier 2026,

et

B _____ [caisse de pensions], sise _____ [ZH], intimée, représentée par Me Tatiana GURBANOV, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 mars 2026.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 4 pièces au 1^{er} étage étage de l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____, à Genève;

Attendu que la bailleresse a résilié, par avis officiel du 6 mars 2023, le bail pour le 30 avril 2023 pour violation du devoir de diligence (art. 257f al. 3 CO);

Que le même jour, la bailleresse a résilié le bail pour son échéance ordinaire au 31 décembre 2023;

Que ces congés ont été contestés par la locataire, objets de la présente procédure;

Que la bailleresse a conclu à l'efficacité du congé extraordinaire et à la validité du congé ordinaire, s'opposant à toute prolongation de bail, et a reconventionnellement requis le prononcé de l'évacuation de la locataire, avec mesures d'exécution directe;

Que la locataire a conclu à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle;

Que le Tribunal des baux et loyers a procédé à l'audition des parties, de même que de huit témoins;

Que la cause a été gardée à juger par le Tribunal après les plaidoiries finales écrites;

Que par jugement JTBL/27/2026 du 13 janvier 2026, le Tribunal a, sur demande principale, constaté l'efficacité du congé du 6 mars 2023 pour le 30 avril 2023, et, sur demande reconventionnelle, condamné la locataire à évacuer le logement litigieux et transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel, au Tribunal des baux et loyers siégeant dans la composition prévue par l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées;

Que par acte du 16 février 2026 à la Cour de justice, la locataire a formé appel et recours contre ce jugement; qu'elle a conclu à l'annulation des chiffres 2 et 3 du dispositif de la décision entreprise et à ce que la Cour sursoie à l'exécution du jugement jusqu'au 30 juin 2026;

Que dans le corps de son acte, elle n'a toutefois pas remis en cause le prononcé de l'évacuation, ni dans la partie EN FAIT de celui-ci, ni dans sa partie EN DROIT, se limitant à se prévaloir de motifs relatifs au sursis humanitaire;

Attendu que par acte du 25 février 2026, la bailleresse a répondu à l'appel et au recours, concluant à la constatation de leur irrecevabilité;

Qu'elle a également requis le retrait de l'effet suspensif;

Que la locataire ne s'est pas déterminée sur la requête d'exécution anticipée du jugement entrepris;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 10 mars 2026 de ce que la cause était gardée à juger sur retrait de l'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 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);

Que, si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable, l'instance d'appel peut autoriser l'exécution anticipée et ordonner au besoin des mesures conservatoires (art. 315 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);

Considérant en l'espèce que la question de la voie ouverte contre le jugement sera tranchée dans la décision au fond;

Qu'à retenir que la voie de l'appel est ouverte, l'appel suspend les effets de la décision entreprise dans cette mesure;

Qu'il se justifie d'autoriser l'exécution anticipée de la décision de première instance; qu'en effet, la locataire ne remet pas en cause le prononcé de son évacuation, de sorte que ce point ne paraît plus litigieux;

Que l'appel et le recours semblent dès lors, *prima facie*, dénués de chances de succès;

Que le Tribunal n'a pas statué sur les mesures d'exécution;

Que les conclusions de la locataire semblent dès lors excéder le cadre du litige;

Que dans la mesure où l'efficacité de la résiliation a été constatée, n'a pas été remise en cause par la locataire et que son évacuation a été prononcée, le Tribunal doit pouvoir statuer sur les mesures d'exécution;

Qu'en conséquence, la requête de l'intimée admise.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Admet la requête de B_____ d'exécution anticipée du jugement JTBL/27/2026 rendu le 13 janvier 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6768/2023-15.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, 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.