



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8460/2024

ACJC/296/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 4 MARS 2025

Entre

A _____ **SA**, sise _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 décembre 2024, représentée par Me Michael ANDERS, avocat, boulevard des Tranchées 36, 1206 Genève,

et

B _____ **SA**, sise _____, intimée, représentée par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 mars 2025.

Vu le contrat de sous-bail conclu entre B_____ SA (sous-bailleresse) et A_____ SA (sous-locataire), portant sur la location d'un terrain nu destiné à l'usage d'un parking à voitures avec la possibilité d'installer cinq containers, sis rue 1_____ à C_____ (Genève), moyennent un loyer mensuel de 21'500 fr.;

Vu la requête en cas clair, reçue le 15 avril 2024 par le Tribunal des baux et loyers, déposée par B_____ SA à l'encontre de A_____ SA, concluant à l'évacuation de cette dernière avec mesure d'exécution directe, à sa condamnation au paiement de 43'000 fr. plus intérêts, et ordonnant la libération de ce montant en faveur de la requérante sur la garantie de loyer de 64'500 fr. constituée par la sous-locataire;

Vu la requête adressée le 30 mars 2024 par A_____ SA à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers concluant à la nullité du congé notifié, au motif du non-respect du délai comminatoire de trente jours concernant les baux commerciaux, applicable en l'espèce selon elle;

Vu le jugement JTBL/1291/2025 du 12 décembre 2024, adressé pour notification aux parties le 13 février 2025, aux termes duquel le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ SA à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens le terrain nu sis rue 1_____ à C_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SA à requérir immédiatement l'évacuation par la force publique de A_____ SA (ch. 2), condamné A_____ SA à verser à B_____ SA la somme de 110'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2024 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu l'appel et le recours expédiés le 21 février 2025 par A_____ SA à la Chambre des baux et loyers contre ce jugement;

Attendu, **EN FAIT**, que A_____ SA conteste notamment, dans le cadre de son appel, le fait que le cas soit clair et soutient que l'avis comminatoire qui lui a été notifié aurait dû lui octroyer un délai de trente jours pour effectuer le paiement, et non dix jours, précisant encore qu'elle a réglé le montant objet de cet avis comminatoire dans les trente jours de sa notification;

Qu'elle a conclu à l'octroi de l'effet suspensif au recours dirigé contre les mesures d'exécution;

Qu'invitée à se déterminer sur ce point, B_____ SA a conclu au rejet de la requête d'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 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_566/2017 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. 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 (art. 315 al. 1 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 l'appelante remet en cause la validité du congé de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.;

Qu'en conséquence, la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation;

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, l'instance d'appel pouvant suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 1 et 2 CPC);

Que selon la jurisprudence constante de la Chambre des baux et loyers, publiée sur le site internet du Pouvoir judiciaire, l'appel et le recours sont 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 *ad interim* de la Chambre des baux et loyers :

Constate la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement JTBL/1291/2025 rendu le 12 décembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8460/2024-1-SE.

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

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente *ad interim*; Madame Victoria PALAZZETTI, 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 1