



POUVOIR JUDICIAIRE

C/92/2026

ACJC/798/2026

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU VENDREDI 8 MAI 2026**

Entre

Madame A_____, domiciliée c/o Monsieur **B**_____, _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 mars 2026,

et

1) **C**_____ **SARL**, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Tatiana GURBANOV, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève,

2) **Madame D**_____, domiciliée _____ [GE], autre intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 8 mai 2026.

Attendu, **EN FAIT**, que par jugement JTBL/255/2026 du 12 mars 2026, dont la motivation a été notifiée à A_____ le 26 mars 2026, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et D_____ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec elles, l'appartement de 3 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] E_____ [GE] (ch. 2 du dispositif), autorisé C_____ SARL à requérir l'évacuation [des précitées] par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), condamné A_____ et D_____, conjointement et solidairement, à verser à C_____ SARL les sommes de 8'155 fr., avec intérêt à 5% à compter de la date moyenne du 15 septembre 2025, 131 fr. 40, avec intérêt à 5% à compter de la date moyenne du 7 juillet 2025 et 290 fr., avec intérêt à 5% à compter de la date moyenne du 2 novembre 2023 (ch. 4 à 6), condamné A_____ et D_____ à verser à C_____ SARL la somme de 6'524 fr., avec intérêt à 5% à compter de la date moyenne du 1^{er} février 2026, à titre d'indemnités pour occupation illicite (ch. 7), autorisé la libération de la garantie de loyer constituée le 6 novembre 2020 auprès de F_____ (certificat n° 2_____) en faveur de C_____ SARL, le montant ainsi libéré venant en déduction des sommes dues figurant sous chiffres 3 à 6 [*recte* : 4 à 7] du dispositif (ch. 8), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 9) et dit que la procédure était gratuite (10);

Que par acte expédié le 26 mars 2026 à la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, concluant à son annulation "*en ce qui [la] concerne*" et à ce qu'il soit dit et constaté qu'elle n'était ni locataire, ni occupante du logement précité, ni débitrice de C_____ SARL; qu'en substance, A_____ a fait valoir qu'elle n'avait jamais occupé ou pris possession de l'appartement susmentionné, qu'elle n'avait "*jamais signé de contrat de bail en connaissance de cause*" et qu'elle ne connaissait pas D_____ avec qui elle n'entretenait "*aucun lien personnel, contractuel ou juridique*";

Qu'elle a sollicité à titre préalable l'octroi de l'effet suspensif à son appel;

Que, dans sa réponse du 10 avril 2026, C_____ SARL a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, respectivement à son rejet;

Qu'elle a préalablement conclu au retrait de l'effet suspensif de l'appel et à l'exécution anticipée du jugement entrepris; qu'elle s'est prévalu de l'absence de chances de succès de l'appel; qu'elle a en outre souligné que le contrat de bail avait été résilié pour demeure du locataire, que D_____ ne remettait pas en cause son expulsion de l'appartement concerné, que A_____ admettait ne pas y habiter et qu'elle-même subissait une importante perte locative, les loyers et indemnités pour occupation illicite n'étant plus acquittés depuis le mois de juillet 2025;

Que l'appelante s'est opposée à la requête d'exécution anticipée, tout en persistant dans sa requête en octroi de l'effet suspensif;

Que D_____ ne s'est pas déterminée dans le délai fixé à cet effet;

Que par avis de la Cour du 6 mai 2026, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger sur effet suspensif et sur exécution anticipée de la décision attaquée;

Considérant, **EN DROIT**, que l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC); que dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC);

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);

Que seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du juge de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée du caractère exécutoire de la décision attaquée (art. 325 al. 1 CPC);

Qu'en l'espèce, la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation et contre la condamnation de l'appelante à payer divers montants à l'intimée, la valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr;

Que l'appel a suspendu les effets du jugement attaqué dans cette mesure;

Qu'il convient toutefois d'admettre la requête de l'intimée tendant à l'exécution anticipée des chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement attaqué;

Qu'en effet, l'appelante ne se prévaut d'aucun intérêt digne de protection pour s'opposer au prononcé de l'évacuation, avec mesures d'exécution directe, puisqu'elle admet ne pas occuper l'appartement concerné; que l'intimée dispose quant à elle d'un intérêt légitime à pouvoir récupérer sans attendre la jouissance de son bien en vue de le relouer, et ainsi éviter que les montants qui lui sont dus ne continuent d'augmenter;

Que la requête d'exécution anticipée sera rejetée pour le surplus, l'intimée n'ayant pas motivé sa requête s'agissant des chiffres 4 à 10 du dispositif du jugement entrepris.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente *ad interim* de la Chambre des baux et loyers :

Admet la requête de C_____ SARL tendant à l'exécution anticipée des chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement JTBL/255/2026 rendu le 12 mars 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/92/2026.

La rejette pour le surplus.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente *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.