



POUVOIR JUDICIAIRE

C/96/2026

ACJC/550/2026

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU JEUDI 26 MARS 2026**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_ et **Monsieur B**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 février 2026 et recourants, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

**C**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ [GE], intimée, représentée par Me Mark BAROKAS, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 mars 2026.

---

Attendu, **EN FAIT**, que, par contrat du 29 avril 2021, C\_\_\_\_\_, bailleresse, a remis à bail à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, locataires, un appartement de 9 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève;

Que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 7'715 fr. par mois;

Qu'une garantie de loyer de 20'250 fr. a été fournie par les locataires;

Que, par requête en protection des cas clairs déposée au Tribunal des baux et loyers le 7 janvier 2026, la bailleresse a conclu à l'évacuation des locataires, avec exécution directe, au paiement de 38'575 fr. d'arriéré et à la libération de la garantie bancaire en sa faveur;

Que lors de l'audience du 16 février 2026, la bailleresse a produit un décompte actualisé, duquel il ressortait que le montant dû s'élevait à 53'586 fr. 70, le compte étant à jour au 31 juillet 2025; qu'elle a persisté dans sa requête en amplifiant ses conclusions à hauteur de l'arriéré;

Que les locataires ont déclaré qu'ils allaient pouvoir payer les indemnités courantes et qu'ils comptaient faire une demande de fonds pour l'arriéré; que la société de B\_\_\_\_\_ avait fait faillite, que A\_\_\_\_\_ était employée de cette société, qu'ils habitaient dans l'appartement avec leur fille de 22 ans, qu'ils étaient à la recherche d'une solution de logement, mais avaient besoin d'un délai supplémentaire de six mois pour trouver un nouvel appartement; qu'ils ont conclu principalement au rejet de la requête, invoquant le droit au logement garanti par la constitution genevoise, et subsidiairement à l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois;

Qu'à l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger;

Que, par jugement JTBL/182/2026 du 16 février 2026, dont la version motivée a été reçue le 4 mars 2026 par les locataires, le Tribunal a condamné ceux-ci à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage avec eux le logement en question (ch. 1 du dispositif), autorisé C\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique des locataires dès le 1<sup>er</sup> avril 2026 (ch. 2), condamné les locataires à verser à la bailleresse la somme de 53'586 fr. 70 (ch. 3) ordonné la libération de la garantie de loyer en faveur de la bailleresse, le montant ainsi perçu venant en déduction du montant dû selon le chiffre 3 du dispositif (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6);

Que par acte déposé le 16 mars 2026 à la Cour de justice, les locataires ont formé appel et recours contre le jugement précité, en sollicitant l'annulation principalement des chiffres 1 et 2 et subsidiairement du chiffre 2 de son dispositif;

Qu'ils ont conclu, tant sur appel que sur recours, au « rejet » de la requête en évacuation et, subsidiairement, à ce que la bailleuse soit autorisée à requérir leur évacuation par la force publique dès le 1<sup>er</sup> septembre 2026;

Qu'ils ont conclu préalablement à l'octroi de l'effet suspensif, dans l'hypothèse où leur acte ne serait pas considéré comme un appel;

Que, dans ses déterminations du 18 mars 2026, la bailleuse a conclu au rejet de cette requête et a requis l'exécution provisoire du jugement querellé;

Qu'elle a fait valoir qu'elle subissait un préjudice patrimonial qui s'amplifiait et que la démarche des locataires était manifestement contraire aux règles de la bonne foi;

Que les parties ont été informées le 26 mars 2026 de ce que la cause était gardée à juger sur la requête de la bailleuse, sur laquelle les locataires ne se sont pas déterminés dans le délai imparti;

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);

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1);

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 les appelants mettent en cause tant le prononcé de l'évacuation que les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, la valeur litigieuse de 10'000 fr. étant atteinte, vu le montant du loyer;

Que l'appel suspend les effets de la décision entreprise dans cette mesure;

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), l'instance de recours pouvant en suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 2 CPC);

Que l'appel et le recours seront 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;

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. 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; 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, il ne se justifie pas d'autoriser l'exécution anticipée de la décision de première instance, d'une part, afin de ne pas vider l'appel de son objet, et, d'autre part, afin de ne pas porter indûment une atteinte irréversible aux intérêts des appelants;

Qu'il convient également de tenir compte de la courte durée présumable de la présente procédure, jugée selon la procédure sommaire; que les arguments de l'intimée seront examinés avec le fond;

Qu'en conséquence, la requête de l'intimée sera rejetée.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**Le Président *ad interim* de la Chambre des baux et loyers :**

Constate la suspension de la force de chose jugée et du caractère exécutoire du jugement JTBL/182/2026 rendu le 16 février 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/96/2026-26.

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

Rejette la requête de C\_\_\_\_\_ d'exécution anticipée dudit jugement.

**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.*