



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11428/2024

ACJC/402/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 21 MARS 2025**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 août 2024, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

Et

**B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ [SG], représentée par Me Yannick WAVRE, avocat, rue François-Bellot 6, 1206 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 mars 2025

---

## EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/862/2024 du 29 août 2024, reçu par Monsieur A\_\_\_\_\_ le 11 septembre 2024, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné le précité à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute personne faisant ménage commun avec lui le studio d'une pièce, n° 219 au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès l'entrée en force du présent jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a retenu que le contrat de bail conclu entre les parties le 22 février 2023 prévoyait un terme fixe et venait à échéance le 29 février 2024. A\_\_\_\_\_ n'avait pas restitué le studio à son échéance. Le précité ne saurait se prévaloir d'une modification du terme fixe convenu ensuite de la réception de l'avis de modification du bail du 2 août 2023 dans la mesure où la rubrique "*nouvelle échéance du bail proposée*" n'était pas remplie. Il n'y avait aucune place à l'interprétation ni à un éventuel pouvoir d'appréciation du juge. Le terme fixe convenu dans le contrat n'avait donc pas été modifié. Le bail ayant pris fin le 29 février 2024, A\_\_\_\_\_ ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux. Son évacuation devait être ordonnée immédiatement, le précité n'ayant pas, au demeurant, sollicité de délai humanitaire.

- B. a.** Par acte déposé devant la Cour de justice le 23 septembre 2024, A\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire) forme appel et conclut à l'annulation de ce jugement et, cela fait, à l'irrecevabilité de la requête en évacuation déposée par B\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse) le 16 mai 2024. Subsidièrement, il conclut au déboutement de cette dernière de toutes ses conclusions.

Il fait grief au Tribunal d'avoir considéré que la requête en évacuation était recevable au motif que l'état de fait et la situation juridique étaient clairs et non contestés. Ce faisant, il avait procédé à une appréciation arbitraire des faits et violé le droit. L'état de fait était litigieux puisqu'il était contesté. En outre, la situation juridique n'était pas claire dans la mesure où il était nécessaire d'interpréter les faits et les pièces produites, notamment l'avis de majoration du 2 août 2023 faisant référence à un loyer de 3'528 fr. du 1<sup>er</sup> août 2023 au 31 juillet 2028 et de 11'880 fr. dès le 1<sup>er</sup> août 2028. Ainsi, la bailleuse avait l'intention de proroger le bail au moins jusqu'en 2028. Vu les positions divergentes des parties et l'impossibilité de trancher le litige sans un examen juridique approfondi, la situation n'était pas claire. La requête devait être déclarée irrecevable.

- b.** La bailleuse a répondu le 2 octobre 2024 et conclu à la confirmation du jugement entrepris. Elle a fait valoir que les parties étaient convenues expressément

---

d'une durée déterminée, le bail devant prendre fin sans congé à l'expiration de la durée convenue, soit le 29 février 2024. L'état de fait ne requérait aucune interprétation et avait été immédiatement prouvé par les moyens de preuve versés à la procédure. L'avis de majoration et d'autres notifications du 2 août 2023 faisait suite à la décision de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) du 10 mai 2023 en application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR). Cette décision fixait notamment le loyer à appliquer au studio dès la fin des travaux pour une durée de 5 ans et ce, indépendamment de la durée prévue par le contrat de bail en vigueur. Les travaux s'étaient terminés à la fin juillet 2023. Dès lors, la bailleuse n'avait d'autre choix que d'exécuter la décision administrative précitée. La rubrique "*nouvelle échéance du bail proposée*" avait été volontairement laissée vide, de sorte qu'aucune reconduction ou modification de la durée du bail n'était proposée. Les faits contestés par le locataire avaient été immédiatement prouvés et la situation juridique restait claire.

La Cour a gardé la cause à juger le 22 octobre 2024.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

**a.** Par contrat de bail à loyer du 20 février 2023, C\_\_\_\_\_ SA, bailleuse, et A\_\_\_\_\_, locataire, sont convenus de la location d'un studio n° 219 au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève, pour une durée de 1 an et 9 jours, soit du 22 février 2023 au 29 février 2024. Le contrat spécifie expressément qu'il s'agit d'un terme fixe, sans renouvellement (art. 5). Le loyer mensuel a été fixé à 950 fr. et les charges mensuelles à 50 fr. Un avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail a été remis au locataire.

**b.** Par avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 2 août 2023, C\_\_\_\_\_ SA a informé le locataire que le loyer annuel était ramené à 3'528 fr., soit 294 fr. par mois hors charges, du 1<sup>er</sup> août 2023 au 31 juillet 2028, et à 11'800 fr., soit 990 fr. par mois hors charges (soit 294 fr. + 696 fr., cf. *infra*), dès le 1<sup>er</sup> août 2028. Les frais accessoires étaient en outre portés à 1'200 fr. l'an à partir d'une date non spécifiée. La rubrique "*nouvelle échéance du bail proposée, avec reconduction éventuelle selon clause du bail*" n'était pas remplie.

Sous la rubrique "*Motifs précis de la majoration ou des modifications ci-dessus*", il était indiqué ce qui suit : "*Pour information : selon le préavis de l'OCLPF du 10 mai 2023 lié à l'APA 2\_\_\_\_\_/01, le loyer du studio (...) n'excédera pas, après travaux, le montant de 294 fr./mois (hors charges). Ce loyer sera appliqué provisoirement (c'est-à-dire pour une durée de cinq ans) dès la date d'entrée en vigueur de la modification*". Par ailleurs, la hausse du loyer prévue dès le 1<sup>er</sup> août 2028 était motivée comme suit : "*CO 269a, lettre a : Adaptation aux loyers usuels*

---

du quartier de D\_\_\_\_\_ : variation de 696 fr./mois. Hausse notifiée : 696 fr/mois (...). L'acompte de charges demeure inchangé à 50 fr./mois (...)"

**c.** Le 15 août 2023, l'immeuble a été acquis par B\_\_\_\_\_.

**d.** Par courrier du 16 février 2024, B\_\_\_\_\_ a informé le locataire de la tenue d'un état des lieux de sortie le 29 février 2024 à 15h30. La bailleuse a précisé qu'à défaut de restitution du studio, une requête en évacuation serait introduite.

**e.** Le locataire n'a pas réagi au courrier précité et n'a pas restitué le studio le 29 février 2024.

**f.** Par requête au Tribunal du 16 mai 2024, agissant par la voie de la procédure en protection des cas clairs, B\_\_\_\_\_ a, notamment, requis l'évacuation immédiate de A\_\_\_\_\_ avec mesures d'exécution directe. Elle a allégué que le bail avait pris fin à son échéance, soit le 29 février 2024. N'ayant pas restitué le logement à cette date, l'occupant illicitement, le locataire devait être évacué.

**g.** A\_\_\_\_\_ a répondu le 16 août 2024. Il a allégué que l'avis de majoration notifié le 2 août 2023 valait avenant au contrat de bail. Le loyer avait été réduit à 3'528 fr. du 1<sup>er</sup> août 2023 au 30 juillet 2028, puis augmenté à 11'880 fr. dès le 1<sup>er</sup> août 2028. Ainsi, on pouvait en déduire que le bail avait été prorogé jusqu'à la fin juillet 2028, en tout cas.

La requête en évacuation était ainsi infondée.

**h.** Lors de l'audience du Tribunal du 29 août 2024, A\_\_\_\_\_ s'est opposé à la requête et a conclu à son irrecevabilité, subsidiairement au déboutement de la bailleuse, confirmant son courrier du 16 août 2024. L'avis de modification établissait un contrat à durée indéterminée. S'il était nécessaire de procéder à l'interprétation de la volonté des parties, cette compétence n'appartenait pas au Tribunal saisi d'une requête en protection des cas clairs.

B\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions, exposant que le bail avait pris fin le 29 février 2024. Elle avait clairement exprimé sa volonté de ne pas reconduire le bail, notamment en fixant un état des lieux de sortie. Il n'y avait aucun accord tacite ou exprès à la conclusion d'un nouveau contrat de bail. L'avis de modification faisait suite à une décision de l'OCLPF et s'appliquait indépendamment de la durée des baux en vigueur. Au demeurant, la rubrique d'une éventuelle nouvelle échéance du bail avait été laissée vide de sorte qu'il n'y avait pas eu de modification de la durée du bail.

A\_\_\_\_\_ a réitéré qu'il s'agissait d'un cas dans lequel une interprétation de la volonté des parties était nécessaire.

---

Le Tribunal a gardé la cause à juger au terme de l'audience.

### **EN DROIT**

- 1.** Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 CPC).

**1.1** 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).

**1.1.1** Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_474/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74).

Dans une contestation des conditions d'une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs, lorsque la question de la validité de la résiliation de bail se pose, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

**1.2** En l'espèce, en prenant en compte le montant du loyer charges comprises, la valeur litigieuse s'élève à 14'184 fr. (394 fr. x 12 mois x 3 ans). Elle est donc supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 1 let. a CPC).

**1.3** Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b et 257 CPC).

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ *in* : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 
2. L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 257 CPC relatif aux cas clairs, en soutenant que la situation factuelle et juridique était parfaitement claire. Ce faisant, les premiers juges avaient procédé à une appréciation arbitraire des faits et violé le droit.

**2.1** Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés ou susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2<sup>e</sup> édition, Bâle, 2019, n. 13 *ad* art. 257 CPC; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959).

Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, *op. cit.*, p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16 janvier 2012; ACJC /1196/2024 du 1<sup>er</sup> octobre 2024).

Lorsque la situation juridique nécessite des débats complexes, une décision d'appréciation ou d'équité de la part du tribunal, en tenant compte des circonstances concrètes de cas d'espèce, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer de bonne foi, alors la situation n'est pas claire et l'article 257 CPC ne trouve pas lieu à s'appliquer (ATF 144 III 462 consid. 3. 1; 138 III 123 consid. 2. 1. 2 et 3. 3).

Cette procédure est donc réservée aux situations où ni les faits ni le droit ne font l'objet d'une contestation sérieuse ou de difficultés majeures, garantissant ainsi une justice rapide et efficace. Toutefois, en cas de doute raisonnable sur l'un de ces éléments, le tribunal doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

**2.2** En l'espèce, l'état de fait n'est pas limpide car il requiert une interprétation des faits et des pièces produites pour déterminer la volonté des parties.

Si, à la signature du bail, les parties sont convenues d'un contrat de durée déterminée avec une échéance au 29 février 2024, au cours de celui-ci, la bailleuse a notifié un avis de majoration dont il ressort que le loyer est fixé à 3'528 fr. du 1<sup>er</sup> août 2023 au 31 juillet 2028, puis à 11'880 fr. dès le 1<sup>er</sup> août 2028. L'avis de majoration ne contient aucune référence à une échéance au 29 février 2024 notamment par la précision que le nouveau loyer s'appliquerait du 1<sup>er</sup> août 2023 au 29 février 2024.

En l'état du dossier, il n'est pas possible de déterminer la réelle volonté de la bailleuse quant à la durée du bail, sans procéder à une interprétation des faits et des pièces. En fixant le loyer jusqu'en juillet 2028 et au-delà, la manifestation de la volonté de la bailleuse est contradictoire et sujette à interprétation. Il sera en outre relevé que l'avis de majoration contient une autre contradiction en ce sens qu'il prévoit une augmentation de la provision pour les charges, la faisant passer de 600 fr. à 1200 fr. du 1<sup>er</sup> août 2023 au 31 juillet 2028 tout en mentionnant, sous la rubrique "*motif de la hausse*", vouloir la maintenir à 600 fr. l'an.

Le fait que la rubrique "*échéance du bail*" n'a pas été remplie ne permet pas de conclure, sans un doute raisonnable, que la bailleuse n'entendait pas proroger le bail de son locataire au-delà du 29 février 2024.

En considérant ainsi que l'état de fait était clair et ne nécessitait aucune interprétation, d'une part, et qu'il avait été prouvé par les moyens de preuve versés à la procédure, d'autre part, les premiers juges ont violé l'article 257 CPC. Le Tribunal aurait dû prononcer l'irrecevabilité de la requête en évacuation.

L'appel étant fondé, le jugement de première instance sera annulé et il sera statué à nouveau dans le sens qui précède.

3. Conformément à l'article 22 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers.

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 23 septembre 2024 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/862/2024 rendu le 29 août 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11428/2024-TB.

**Au fond :**

Annule ce jugement et, statuant à nouveau :

Prononce l'irrecevabilité de la requête en évacuation du 16 mai 2024.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juge; Monsieur Yves BONARD, juge suppléant; Messieurs Jean-Philippe ANTHONIOZ et Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

*Le recours doit être adressé au tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la L TF inférieure 15 000 Fr.*