



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11914/2025

ACJC/86/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 JANVIER 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 septembre 2025 (JTBL/921/2025),

et

B_____ **AG**, ayant son siège _____ (GL), intimée, représentée par Me Robert HENSLER, avocat, avenue de la Roseraie 76A, case postale, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 janvier 2026.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/921/2025 du 15 septembre 2025, notifié à A_____ le 19 septembre 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a condamné le précité à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ AG à requérir son évacuation par la force publique dès le 16 octobre 2025 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte expédié le 29 septembre 2025 à la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement, concluant, principalement, à ce que la Cour de justice l'annule, reconnaisse le logement querellé comme logement de famille et autorise son épouse à demander une prolongation de bail. Subsidiairement, il a conclu à ce que la Cour suspende l'exécution de la décision querellée, lui octroie un sursis humanitaire jusqu'à son rétablissement et renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle instruction sur sa situation médicale et familiale.

Il a produit des pièces nouvelles.

b. Le 20 octobre 2025, B_____ AG a conclu au rejet du recours.

c. Les parties ont été informées le 24 novembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. En date du 28 avril 1999, B_____ AG, bailleuse, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} mai 1999 au 30 avril 2000, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 12'000 fr.

b. Le 25 avril 2022, la bailleuse a adressé à A_____ un avis de résiliation du bail pour le 31 mai 2022, pour non-paiement du loyer, en application de l'art. 257d CO.

c. Par jugement JTBL/2_____/2024 du 23 mai 2024 rendu dans la cause C/3_____/2022, le Tribunal a déclaré valable ce congé.

Le Tribunal a notamment considéré que l'appartement litigieux ne constituait pas le logement de famille du locataire, de sorte que celui-ci ne pouvait pas bénéficier de la protection liée à un tel logement.

Par arrêt ACJC/4_____/2025 du 13 décembre 2024, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a confirmé le jugement précité. Le 3 mars 2025, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours formé par A_____ contre cet arrêt.

d. Par requête en protection de cas clair déposée le 20 mai 2025, la bailleresse a requis l'évacuation du locataire et le prononcé de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 15 septembre 2025, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, se déclarant d'accord avec un sursis humanitaire jusqu'au 15 octobre 2025.

Le locataire s'est opposé à la requête, déclarant qu'il ferait appel du jugement qui serait rendu à son encontre si son évacuation devait être prononcée.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). 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).

Selon l'art. 309 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions du tribunal de l'exécution.

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, lorsque seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

1.2 En l'espèce, le recourant critique le ch. 1 du dispositif du jugement litigieux qui prononce son évacuation. Il n'allègue pas que la valeur litigieuse serait supérieure à 10'000 fr. et tel ne semble effectivement pas être le cas au vu du loyer, fixé en dernier lieu à 1'000 fr. par mois, à teneur des informations figurant au dossier.

C'est donc à juste titre que le recourant remet en cause le ch. 1 précité par la voie d'un recours.

Le ch. 2 du dispositif du jugement querellé constitue quant à lui une mesure d'exécution, contre laquelle le recours est également ouvert.

Le recours a été interjeté en temps utile et selon les formes légales, de sorte qu'il est recevable (art. 309 et art. 321 al. 2 CPC).

1.3 À teneur de l'art. 326 al. 1 CPC, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'une procédure de recours.

Par conséquent, les faits nouvellement allégués ainsi que les pièces nouvellement produites par le recourant sont irrecevables. Elles ne sont en tout état de cause pas déterminantes pour l'issue du litige.

- 2.** Le Tribunal a retenu que les faits n'étaient pas litigieux et que la situation juridique était claire. Le bail avait été résilié et cette résiliation avait été déclarée valable par jugement JTBL/2_____/2024 du 23 mai 2024, confirmé par arrêt ACJC/4_____/2025 du 13 décembre 2024 dans la cause C/3_____/2022. Le recourant n'était donc au bénéfice d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux de l'intimée, de sorte qu'il devait être fait droit à la demande de l'intimée et l'évacuation du recourant devait être prononcée. Il était donné acte à l'intimée de son accord portant sur l'octroi d'un sursis humanitaire jusqu'au 15 octobre 2025.

2.1 Le recourant se prévaut tout d'abord d'une violation de son droit d'être entendu au motif que le premier juge aurait ignoré les pièces attestant du caractère familial du logement et que le jugement querellé ne reposerait sur aucune motivation.

2.1.1 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 146 II 335 consid. 5.1; 143 III 65 consid. 5.2). Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 146 II 335 consid. 5.1; 142 II 154 consid. 4.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C_94/2023 du 12 novembre 2024 consid. 4.1). Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée, sans égard

aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 144 I 11 consid. 5.3; 143 IV 380 consid. 1.4.1).

2.1.2 En l'espèce, la motivation du jugement entrepris est conforme aux exigences de la jurisprudence rappelée ci-dessus. Elle permet de comprendre sur quels faits et sur quelles dispositions légales le Tribunal s'est fondé pour statuer sur l'évacuation du locataire et les mesures d'exécution. Le recourant a d'ailleurs été en mesure de critiquer, dans son acte de recours, la solution retenue par le premier juge, ce qui atteste du fait qu'il en a compris les considérants.

Par conséquent, le grief de violation du droit d'être entendu sera rejeté.

- 3.** Sur le fond, le recourant remet en cause le prononcé de l'évacuation, sa motivation reposant exclusivement sur le fait que la résiliation du bail n'aurait pas été valablement notifiée. Selon lui, l'appartement en question constitue le logement de famille, de sorte que la résiliation du bail aurait dû être communiquée à son épouse.

3.1 Au stade de la procédure d'exécution, qui ne peut servir à la remise en cause de la décision au fond, une partie ne peut revenir sur l'objet du litige puisque le jugement déploie autorité de chose jugée (art. 59 al. 2 let. e CPC). Ainsi, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou la péremption de la prestation due (art. 341 al. 3 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_298/2013 du 3 septembre 2013 consid. 3; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 16 ad art. 341 CPC).

Selon l'art. 59 al. 2 let. c CPC, le Tribunal n'entre en matière sur les demandes des parties que pour autant que, entre autres, le litige ne fasse pas l'objet d'une décision entrée en force.

Selon la jurisprudence, il y a autorité de chose jugée lorsque la prétention litigieuse est identique à celle qui a déjà fait l'objet d'un jugement passé en force. Tel est le cas lorsque, dans l'un et l'autre procès, les mêmes parties ont soumis au juge la même prétention en se basant sur les mêmes faits. Il a été précisé que l'identité des prétentions déduites en justice était déterminée par les conclusions de la demande et les faits invoqués à l'appui de celle-ci (ATF 140 III 278 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_224/2017 du 27 juin 2017 consid. 2.3.1).

Les parties n'ont pas d'intérêt juridique digne de protection à soumettre une nouvelle fois à la justice une contestation déjà tranchée (ATF 105 II 149, c. 3, JdT 1980 I 177 ; 121 III 474, c. 2, JdT 1996 I 230 ; 139 III 126, c. 3.1). Faute d'intérêt, la demande nouvelle doit donc être déclarée irrecevable en vertu du principe "ne bis in idem" (BOHNET, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 14 ad art. 337 CPC).

3.2 En l'espèce, le recourant perd de vue que la question de la validité du congé notifié le 25 avril 2022 pour le 31 mai 2022 a déjà été tranchée par jugement JTBL/2_____/2024 du 23 mai 2024, confirmé par arrêt ACJC/4_____/2025 du 13 décembre 2024, aujourd'hui en force.

Dans ce cadre, la question de savoir si l'appartement litigieux était le logement de la famille du locataire a été tranchée par la négative, raison pour laquelle il a été retenu que le bail avait été valablement résilié.

Cette question, tranchée de manière définitive, ne saurait être réexaminée au stade de l'exécution.

Le grief formulé sur ce point par le recourant doit dès lors être rejeté.

- 4.** Le recourant invoque son état de santé et son âge avancé (68 ans), faisant valoir que le sursis à l'évacuation d'un mois octroyé par le Tribunal est trop bref. Un report limité dans le temps lui permettrait de trouver une solution alternative, l'intérêt de la bailleuse n'étant pas directement menacé par la suspension de la mesure d'exécution.

4.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'évacuation d'un locataire est régie par le droit fédéral (art. 335 ss CPC).

En autorisant l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Dans le cas de l'évacuation d'une habitation, il s'agit d'éviter que des personnes concernées soient ainsi privées de tout abri. De ce fait, l'expulsion ne saurait être exécutée sans un ménagement particulier, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. Dans tous les cas, le sursis doit être relativement bref et ne doit pas équivaloir à une prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7).

L'art. 30 al. 4 LaCC prévoit également que le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire.

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité". Sont notamment des motifs de ce genre la maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, le grand âge ou la situation modeste de l'expulsé. En revanche, la pénurie de logements n'est pas un motif d'octroi d'un sursis (ACJC/777/2024 du 17 juin 2024 consid. 2.1; ACJC/269/2019 du 25 février 2019 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1991 p. 30 et les références citées).

4.2 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a accordé un délai d'évacuation d'un mois au recourant, correspondant à la proposition de l'intimée.

Le recourant n'a pas allégué, ni *a fortiori* démontré, avoir entrepris des démarches concrètes et sérieuses en vue de se reloger. Il a en outre bénéficié, du fait de la durée des différentes procédures judiciaires, de plus de trois ans d'occupation du logement depuis la résiliation du bail au 31 mai 2022.

Les éléments dont il se prévaut, relatifs à son âge "avancé" et son état de santé, sont invoqués pour la première fois devant la Cour et par conséquent irrecevables. En tout état de cause, aucun élément du dossier ne permet de retenir que son âge de 68 ans – qui n'est pas particulièrement "avancé" – et/ou son état de santé feraient concrètement obstacle à un déménagement.

A cela s'ajoute que l'on ne saurait, comme le requiert le recourant, suspendre l'évacuation jusqu'à son rétablissement, car cela reviendrait à repousser l'évacuation à une date indéterminée.

Il ressort de ce qui précède que la mesure d'exécution prononcée par le Tribunal est conforme au principe de proportionnalité. Le recours sera par conséquent rejeté.

- 5.** Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 29 septembre 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/921/2025 rendu le 15 septembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11914/2025.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur 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 inférieure à 15'000 fr.