



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12486/2024

ACJC/502/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU JEUDI 3 AVRIL 2025**

Entre

**FONDATION A**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ [GE], recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 août 2024, représentée par Me Aurèle MULLER, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8,

Et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_ et **Madame C**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ [GE], intimés, tous deux représentés par Me Alain MISEREZ, avocat, avenue de Frontenex 6, 1207 Genève.

---

**EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/846/2024 du 29 août 2024, reçu par les parties le 9 septembre 2024, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevable la requête en revendication avec demande d'exécution directe formulée par la FONDATION A\_\_\_\_\_ à l'encontre de B\_\_\_\_\_ et de C\_\_\_\_\_ s'agissant de l'appartement de 3 pièces n° 1\_\_\_\_\_ situé au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis avenue 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] D\_\_\_\_\_ [GE], et de la cave n° 1\_\_\_\_\_ qui en dépend (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, le Tribunal a retenu que B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ étaient sous-locataires et que la procédure ne visait pas le locataire principal, E\_\_\_\_\_. Il était certes établi que le contrat de bail principal avait été résilié, mais il n'était pas établi que le bail principal avait pris fin. En effet, même s'il n'avait pas contesté la résiliation devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le locataire principal avait refusé d'accepter par écrit la fin du contrat de bail. Il appartenait donc à la FONDATION A\_\_\_\_\_ d'agir d'abord en évacuation contre le locataire principal.

**B. a.** Par acte expédié le 18 septembre 2024 à la Cour de justice, la FONDATION A\_\_\_\_\_ forme recours contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que la Cour *i)* condamne B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et tout autre occupant illicite des locaux à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens et de tout tiers dont ils répondent l'appartement de 3 pièces n° 1\_\_\_\_\_, situé au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis avenue 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] D\_\_\_\_\_, ainsi que la cave n° 1\_\_\_\_\_ qui en dépend, en laissant la totalité des locaux vides, en bon état de propreté et de réparation locative, *ii)* autorise la FONDATION A\_\_\_\_\_ à mandater un huissier judiciaire, lequel pourra, si nécessaire, dûment muni de l'attestation du caractère exécutoire du présent arrêt, le faire exécuter en mettant en œuvre, aux frais de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, un serrurier, ainsi qu'une entreprise de déménagement et requérir, le cas échéant, l'appui de la force publique et, *iii)* subsidiairement, à renvoyer la cause au Tribunal pour nouveau jugement.

**b.** Dans leur réponse du 27 septembre 2024, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ concluent au rejet du recours.

**c.** Les parties ont été avisées par pli du greffe du 18 octobre 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

**d.** Par pli du 29 janvier 2025, la FONDATION A\_\_\_\_\_ a transmis une pièce nouvelle à la Cour.

- 
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 24 janvier 2002, la FONDATION F\_\_\_\_\_ (alors propriétaire) a conclu avec E\_\_\_\_\_ un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces n° 1\_\_\_\_\_ situé au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble (ci-après : l'appartement) sis avenue 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] D\_\_\_\_\_ (ci-après : l'immeuble), ayant comme dépendance la cave n° 1\_\_\_\_\_ (ci-après : la cave).
  - b.** La FONDATION A\_\_\_\_\_ est par la suite devenue propriétaire de l'immeuble.
  - c.** Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 896 fr. par mois.
  - d.** Par contrat de sous-location du 29 juillet 2019, E\_\_\_\_\_ a mis l'appartement à disposition de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ pour un loyer et des charges de 1'500 fr. par mois. Il ne ressort pas de la procédure si le contrat était accompagné (ou non) de l'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail.
  - e.** Par courrier recommandé du 13 juillet 2023, E\_\_\_\_\_ a été mis en demeure par la FONDATION A\_\_\_\_\_ de s'acquitter de la somme de 2'329 fr. dans un délai de 30 jours, somme correspondant à un solde de loyers et charges pour les mois de juin et juillet 2023, et a précisé qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, son contrat serait résilié conformément à l'article 257d CO.
  - f.** Par avis officiel du 29 août 2023, la FONDATION A\_\_\_\_\_ a résilié le bail pour défaut de paiement avec effet au 30 septembre 2023.
  - g.** Ce congé n'a pas été contesté par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.
  - h.** Par requête en protection des cas clairs du 30 mai 2024, la FONDATION A\_\_\_\_\_ a introduit devant le Tribunal une action en revendication contre B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, concluant à leur évacuation de l'appartement avec mesures d'exécution directe. Elle n'a pas pris de conclusions contre E\_\_\_\_\_, qui n'était pas mentionné comme partie.
  - i.** Lors de l'audience du Tribunal du 29 août 2024, la FONDATION A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. Elle a expliqué qu'elle ne disposait pas d'un jugement d'évacuation contre le locataire principal, E\_\_\_\_\_. Ce dernier s'était toutefois rendu à la régie pour expliquer que cela faisait longtemps qu'il n'habitait plus dans l'appartement et qu'il n'avait aucun intérêt à le garder. Il craignait qu'une éventuelle attestation de sa part confirmant son désintérêt pour l'appartement ne porte préjudice à B\_\_\_\_\_ et à C\_\_\_\_\_. Il aurait souhaité qu'un accord soit conclu avec eux, mais cela n'était pas possible, car ils ne remplissaient pas les critères pour l'attribution d'un logement subventionné.
- B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont déclaré résider dans l'appartement depuis plus de quatre ans et avoir demandé la reprise de bail de bonne foi. Ils ne savaient pas que le locataire principal n'avait pas demandé l'accord de la bailleresse pour sous-louer l'appartement. Ils ont conclu à l'irrecevabilité de la requête, faisant valoir que le cas n'était pas clair.
-

---

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

### **EN DROIT**

- 1. 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).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

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. 1.2.1).

En l'espèce, au vu du montant du loyer de 896 fr. par mois, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte contre l'irrecevabilité de la requête.

**1.2** Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 et 2 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.3** Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce.

- 2. 2.1** En procédure de recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

**2.2** La pièce nouvelle dont la recourante s'est prévalu le 29 janvier 2025 est donc irrecevable. Elle a de surcroît été produite après que la cause a été gardée à juger.

- 3.** La recourante reproche au Tribunal d'avoir considéré que le cas n'était pas clair, motif pris *i*) de l'absence de cas clair en raison d'une résiliation qui pouvait être contestée en tout temps par le locataire principal et *ii*) de la nécessité d'obtenir un jugement d'évacuation contre le locataire principal avant d'agir contre les sous-locataires.

---

**3.1** Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

**3.2** A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision, ce qui entraîne l'inefficacité du

---

congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO tandis que d'autres la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 et références citées).

**3.3** Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires (ou fermiers) ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 7).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

Lorsque le bail a pris fin, le bailleur principal peut revendiquer les locaux loués vis-à-vis du sous-locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_524/2018 du 8 avril 2019; ACJC/1196/2024 du 1<sup>er</sup> octobre 2024 consid. 4.1.6; ACJC/1458/2016 du 4 novembre 2016 consid. 2.1.4). Le propriétaire peut intenter l'action en revendication (action pétitoire; art. 641 al. 2 CC) en suivant la procédure du cas clair si les conditions de l'article 257 CPC sont réunies (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_143/2014 du 23 juin 2014 consid. 4.1.2; ACJC/1196/2024 du 1<sup>er</sup> octobre 2024 consid. 4.1.6).

**3.4** En l'espèce, la recourante perd de vue que la présente procédure est limitée à l'existence (ou non) d'un cas clair. Il ne s'agit pas de savoir si, après une instruction complète, la propriétaire disposerait d'un droit de revendication de l'appartement litigieux face aux occupants actuels de celui-ci. Le Tribunal, puis la Cour sont aussi liés (cf. art. 58, al. 1 CPC) par les conclusions (de première instance) de la recourante, qui a choisi de n'agir en évacuation que contre les occupants actuels (sans agir contre le locataire principal).

La recourante critique tout d'abord une citation de LACHAT figurant à la fin du considérant 2b du jugement, selon laquelle « *il n'y a pas de cas clair lorsque la demande d'expulsion est déposée alors que, parallèlement, le congé a été ou pourrait encore être contesté* ». Elle n'en trouve pas la source. Cette citation vient de l'ouvrage suivant : David LACHAT, *Procédure civile en matière de baux et loyers*, Lausanne 2011, §4.6.2, p. 168. Elle n'a pas été reprise dans la 2<sup>ème</sup> édition de l'ouvrage (David LACHAT/Boris

---

LACHAT, *Procédure civile en matière de baux et loyers*, Lausanne 2019, § 4.2.2-4.2.2, p. 245-249). En effet, dans un arrêt de 2015, le Tribunal fédéral a expliqué qu'une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) était admissible même lorsque le locataire avait attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure était pendante (ATF 141 III 262 consid. 3.3). Cela étant, même si cette référence doctrinale n'est plus d'actualité, la question à résoudre est de savoir si la mise en œuvre concrète de l'art. 257 CPC (c'est-à-dire le considérant 2c du jugement) est conforme au droit ou non.

La recourante affirme qu'il « *ne fait nul doute que le congé donné à titre extraordinaire* » au locataire principal était valable, car celui-ci se serait désintéressé de son appartement. Or, cette affirmation est contredite par le fait que le locataire principal a refusé – comme la recourante l'a admis à l'audience devant le Tribunal – de signer la confirmation y relative auprès de la gérance d'immeuble. Cette déclaration en audience de la recourante confirme que la situation factuelle n'était pas claire s'agissant de la position du locataire principal, dès lors que la volonté réelle de ce dernier n'est pas établie. La recourante ne convainc donc pas avec ce premier argument.

La question à résoudre n'est pas de savoir si le congé extraordinaire peut être contesté (ou non) en tout temps, mais de savoir si, dans le cas particulier, le locataire principal avait accepté la résiliation de son bail ou envisageait de la contester et de soulever un éventuel vice affectant la validité du congé du 29 août 2023. Comme déjà mentionné, la situation particulière du locataire qui, d'une part, affirme oralement se désintéresser de l'appartement, mais, d'autre part, refuse de le confirmer par écrit à la gérance d'immeuble n'implique pas une clarté sur les faits liés à la fin du bail principal.

De plus, le loyer et les charges mensuelles totalisent 896 fr., soit 1'792 fr. pour deux mois. Dès lors que la mise en demeure pour deux mois impayés portait sur 2'329 fr. (soit 537 fr. ou 30% de plus), le chiffrage de la mise en demeure (lié probablement à des frais de rappel ou administratifs) aurait pu – selon l'ampleur du retard – avoir un impact sur la validité de la résiliation. Enfin, il ne ressort ni des allégués des parties, ni de leurs pièces qu'un décompte précis des paiements effectués par le locataire principal aurait été fourni au Tribunal. Il n'est donc pas clair de savoir, sous l'angle des faits, si lesdits frais de rappel ont été acceptés, respectivement ont eu un impact sur le non-paiement du loyer.

La recourante se plaint ensuite que le jugement du Tribunal la contraindrait à agir en évacuation contre le locataire principal, action qui aurait « *comme seule conséquence d'encombrer inutilement les juridictions* ». Or, la recourante aurait pu – en présentant davantage d'éléments de fait, prouvés par titres (art. 254 al. 1 CPC) – agir simultanément contre le locataire principal et les deux sous-locataires (consortité simple de l'art. 71 CPC et cumul d'actions de l'art. 90 CPC) et essayer d'obtenir leur expulsion simultanée.

La recourante reproche enfin au Tribunal de n'avoir pas examiné préjudiciellement la validité du congé : le Tribunal aurait pu le faire, si les éléments factuels qui lui avaient été présentés étaient clairs, mais comme déjà relevé, tel n'était pas le cas dans la situation d'espèce. Contrairement à ce que répète la recourante, l'état de fait n'était pas

« *solidement établi* » : cela ne permettait pas au Tribunal de statuer sur la mise en œuvre ou non de l'art. 641 CC.

**3.5** C'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions du cas clair n'étaient pas réunies et ont déclaré la requête irrecevable.

Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 18 septembre 2024 par la FONDATION A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/846/2024 rendu le 29 août 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12486/2024-6-SE.

**Au fond :**

Rejette le recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, juge; Monsieur David HOFMANN, juge suppléant; Monsieur Damien TOURNAIRE et Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Maïté 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 LTF inférieure à 15'000 fr.*