



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15860/2025

ACJC/803/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 MAI 2026

Entre

A_____, sise _____ [ZH], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 février 2026, représentée par Thierry ZUMBACH, agent d'affaires breveté, case postale 566, 1001 Lausanne,

et

Madame B_____, domiciliée _____ [GE], intimée, représentée par Secteur juridique OPAd, case postale 107, 1211 Genève 8.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28 mai 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/151/2026 du 2 février 2026, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a condamné B_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de 4 pièces au 7^{ème} étage ainsi que la place extérieure no. 1_____ de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ à C_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), autorisé A_____ à requérir l'évacuation par la force publique dès la fin d'un délai de 6 mois après l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite.
- B.**
- a.** Par acte expédié le 26 février 2026 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : la bailleresse ou la recourante) a formé recours contre le chiffre 2 du dispositif de ce jugement, concluant à son annulation et, cela fait, à être autorisée à requérir l'évacuation par la force publique de B_____ dès l'entrée en force du jugement.
- b.** Par réponse du 12 mars 2026, l'Office de protection de l'adulte (ci-après : l'OPAd), représentant B_____ (ci-après : la locataire ou l'intimée), a conclu au rejet du recours et à la confirmation du jugement entrepris. Il a allégué des faits nouveaux et produit de nouvelles pièces.
- c.** Par courrier du 20 mars 2026, A_____ a conclu à l'irrecevabilité des faits et pièces nouveaux et persisté dans ses conclusions.
- d.** Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 17 avril 2026 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits suivants ressortent du dossier soumis au Tribunal.
- a.** Les parties ont conclu le 17 décembre 1998 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4 pièces au 7^{ème} étage et une place extérieure no. 1_____ situés dans l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ à C_____ (GE).
- Le montant du loyer et des charges de l'appartement a été fixé en dernier lieu à 2'103 fr. par mois.
- Le montant du loyer mensuel de la place extérieure a été fixé à 110 fr.
- b.** Par avis comminatoire du 13 mars 2025, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 2'213 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour l'appartement et la place extérieure pour le mois de mars 2025, et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 27 mai 2025, résilié le bail pour le 30 juin 2025.

d. Par requête en protection des cas clairs déposée le 2 juillet 2025 la bailleresse a introduit une action en évacuation devant le Tribunal et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation de la locataire.

e. Lors de l'audience du 2 février 2026, la représentante de l'OPAd a exposé que la locataire était âgée de 82 ans et qu'elle avait un prélèvement LSV qui s'était arrêté en mars 2025, ce dont elle ne s'était pas rendue compte. Les indemnités courantes étaient payées. Elle a sollicité un délai de 9 mois pour que sa protégée puisse rentrer en EMS, étant sur liste d'attente.

La bailleresse a déclaré que le dernier versement était intervenu le 12 décembre 2025 et que selon les informations reçues les indemnités avant octobre 2025 ne seraient pas versées si la situation financière de la locataire ne le permettait pas. Le montant dû au jour de l'audience était de 18'416 fr. 90; elle a ajouté que le délai demandé était trop long, s'inquiétant pour le paiement des indemnités courantes, celles de janvier et février 2026 n'étant toujours pas versées.

Sur quoi, le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1** Contre les mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

En l'espèce, le recours, formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable.

1.2 Le recours n'est recevable que pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art 320 CPC).

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

Les allégations et pièces nouvelles de l'intimée sont irrecevables.

3. Dans la décision querellée, le Tribunal a retenu qu'au vu du montant important des arriérés et compte tenu du fait qu'il était démontré que la locataire se soumettrait au jugement d'évacuation étant sur liste d'attente pour une entrée en EMS, il se justifiait d'accorder un sursis humanitaire de six mois.

La recourante fait grief au Tribunal d'avoir accordé un sursis humanitaire trop long à la locataire, alors qu'au moment de l'audience l'arriéré dû était de 18'516 fr. 90, dette qui allait probablement augmenter, le paiement des indemnités courantes n'étant pas garanti. La locataire occupait son logement sans droit depuis le 30 juin 2025.

L'intimée soutient que les indemnités courantes sont payées.

3.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 et ss CPC).

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, 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. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_207/2014 du 19 mai 2019 considl 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier. Cette disposition s'applique, selon ses propres termes, aux logements, c'est-à-dire aux habitations (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 précité consid. 3.1).

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 ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.).

Le juge ne peut pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès. Le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un

contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_389/2017 du 26 septembre 2017 consid. 8; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

3.2 En l'espèce, le Tribunal a correctement pondéré les intérêts en présence. En effet, l'intimée est âgée de 82 ans, demeure dans l'appartement litigieux depuis près de trente ans et attend une place en EMS. Certes, l'arriéré au jour de l'audience était important, mais les indemnités courantes sont réglées, selon les déclarations de l'OPAd devant le Tribunal. Il n'y a donc pas de risque que la dette de la locataire augmente. La recourante n'allègue pas un besoin urgent de récupérer l'appartement litigieux.

Le recours, infondé, sera rejeté.

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens 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 26 février 2026 par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/151/2026 rendu le 2 février 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15860/2025.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Victoria PALLUD, 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.