



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15973/2025

ACJC/441/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 9 MARS 2026

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 novembre 2025 (JTBL/1276/2025), représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

B _____ **SA**, sise c/o **C** _____, _____, 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 23 mars 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1276/2025 du 20 novembre 2025 dans sa version motivée expédiée pour notification le 18 décembre 2025, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de 2 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____, no._____ à D_____ [GE], ainsi que le box situé au 2^{ème} sous-sol du même immeuble (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique du précité dès le 1^{er} juin 2026 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu que depuis l'expiration du bail au 31 mai 2025, A_____ ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux, de sorte que son évacuation devait être prononcée. Un sursis à l'exécution a été accordé jusqu'au 31 mai 2026, l'intéressé étant à jour dans le paiement de ses indemnités pour occupation illicite et à la recherche d'une solution de relogement; la bailleuse ne semblait pas se trouver dans une situation d'urgence nécessitant la restitution immédiate du logement.

- B. a.** Par acte déposé le 23 décembre 2025 à la Cour de justice, A_____ a formé appel, subsidiairement recours contre ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu, tant sur appel que sur recours, à ce que la Cour déclare irrecevable la requête en évacuation formée par B_____ SA le 2 juillet 2025, et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis humanitaire de huit mois, échéant le 30 septembre 2026.

b. Sur recours, il a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal.

Par courrier du 7 janvier 2026, la Cour a rappelé à A_____ que l'appel emportait effet suspensif automatique, de sorte que la requête d'effet suspensif était sans objet.

c. Dans sa réponse du 5 janvier 2026, B_____ SA a conclu à la confirmation du jugement entrepris et à ce qu'il soit dit que ledit jugement est exécutoire.

d. Par réplique et duplique des 19 et 22 janvier 2026, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

e. Elles ont été avisées par plis du greffe du 29 janvier 2026 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ SA, société anonyme inscrite au Registre du commerce genevois le 7 avril 2014, a pour but la gestion de son patrimoine, spécialement dans le domaine immobilier impliquant toutes opérations s'y rattachant, soit l'achat, la vente, la construction, la mise en location et la constitution d'hypothèques, soit directement ou par l'entremise de sociétés immobilières, tant en Suisse qu'à l'étranger.

Elle est propriétaire des lots PPE 2_____ (appartement de 2 pièces au 3^{ème} étage) et 3_____ (box au 2^{ème} sous-sol) de l'immeuble sis rue 1_____, no. _____ à D_____.

b. Par contrat du 26 mai 2023, elle a remis à bail à A_____ un appartement de 2 pièces situé au 3^{ème} étage de cet immeuble.

Le bail a débuté le 1^{er} juin 2023, son échéance étant fixée au 31 mai 2024. Il s'est renouvelé par tacite reconduction pour une durée d'une année.

Le loyer a été fixé à 1'950 fr. par mois, aucune provision pour charges n'ayant été convenue.

c. Le même jour, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un box situé au 2^{ème} sous-sol du même immeuble.

Le bail a débuté le 1^{er} juin 2023 et son échéance a été fixée au 31 mai 2024. Il s'est renouvelé tacitement pour une durée d'une année.

Le loyer mensuel a été fixé à 250 fr.

d. Par avis officiels du 6 juin 2024, B_____ SA a résilié les baux pour le 31 mai 2025.

Ces congés n'ont pas été contestés par A_____.

e. Par courrier du 4 novembre 2024, faisant suite à un rendez-vous tenu dans les bureaux de la régie en charge de la gestion de l'immeuble, la bailleresse a maintenu les résiliations.

f. Par requête en protection des cas clairs déposée au Tribunal le 2 juillet 2025, la bailleresse a requis le prononcé de l'évacuation de A_____ du logement et du box en cause, assorti de mesures d'exécution du jugement d'évacuation.

g. Par courriel de son conseil du 17 novembre 2025, la bailleresse a adressé au représentant de A_____ la liste des biens proposés en vue de le reloger.

h. A l'audience du Tribunal du 20 novembre 2025, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. Elle a observé avoir proposé cinq appartements au locataire, que

ce dernier n'a pas acceptés. Le locataire était à jour dans le paiement de son loyer. Elle avait l'intention de vendre l'appartement en cause et attendait sa libération pour ce faire.

A_____ a déclaré vivre seul dans le logement. Ses enfants, de 16 et 17 ans, s'y rendaient le week-end et durant les vacances. Lorsqu'il avait pris à bail l'appartement, sa situation financière était florissante et la régie lui avait indiqué qu'il pourrait rester "indéfiniment" dans le logement. Il avait ensuite rencontré des problèmes de santé et avait dû cesser de travailler. Il était au bénéfice d'une pleine rente d'invalidité depuis le mois d'août 2025. Après la réception des congés, il avait pris contact avec la régie, laquelle lui avait indiqué qu'une solution de relogement lui serait proposée. Il n'avait reçu aucune proposition avant le mois de mars 2025. A_____ a exposé avoir visité plusieurs appartements, dont trois proposés par la régie, lesquels ne correspondaient pas à ses besoins. Il a confirmé rechercher activement un nouveau logement, pièces à l'appui.

A_____ a conclu au rejet de la requête, se fondant sur le droit au logement garanti par la Constitution genevoise et a subsidiairement requis l'octroi d'un sursis humanitaire de dix mois.

Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

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

EN DROIT

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, 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. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en

principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, le locataire n'a pas contesté les résiliations et ne les remet pas en cause dans la présente procédure. Par conséquent, au vu du montant mensuel du loyer de l'appartement de 1'950 fr. et du box de 250 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (6 x 2'200 fr. = 13'200 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

En revanche, contre les mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

1.2 L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 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, l'appel et le recours, formés dans le délai et la forme prescrits par la loi, sont recevables.

1.3 Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

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

2. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé le droit au logement en prononçant son évacuation.

2.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253; arrêts du Tribunal fédéral 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2; 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

2.1.2 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 p. 465; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

2.1.3 La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, 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. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert und schlüssig) 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).

Secondement, 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 (cf. toutefois l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

2.2 Lorsque le bail est d'une durée indéterminée chaque partie est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé. Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la

liberté contractuelle renaît. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496; ATF 138 III 59; arrêts du Tribunal fédéral 4A_33/2019 du 5 septembre 2019; 4A_694/2016 du 4 mai 2017).

Le congé doit toutefois être contesté dans le délai de 30 jours prévu à l'art. 273 CO.

2.3 Le droit au respect de la sphère privée au sens de l'art. 13 al. 1 Cst., dont le champ d'application matériel concorde largement avec celui de l'art. 8 CEDH, garantit notamment le droit de toute personne au respect de sa vie privée et familiale; il protège l'identité, les relations sociales et les comportements intimes de chaque personne physique, l'honneur et la réputation (ATF 137 I 167 consid. 3.2; ATF 135 I 198 consid. 3.1 p. 207; ATF 126 II 377 consid. 7 p. 395).

Les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et c'est donc par celles-ci que l'individu est protégé contre les atteintes que d'autres sujets de droit privé pourraient porter à ses droits constitutionnels (ATF 107 Ia 277 consid. 3a p. 280 s.; arrêt du Tribunal fédéral 4A_265/2011 du 8 juillet 2011 consid. 3.2.1).

Le Tribunal fédéral a indiqué que le point de savoir si l'art. 38 Cst./Ge (RS GE A 2 00) constituerait une disposition constitutionnelle conférant un droit directement invocable en justice pouvait rester indécis. Il a considéré que les locataires n'établissaient aucunement qu'ils n'avaient pas la possibilité d'obtenir un logement, de sorte que l'on ne saisissait pas en effet d'emblée en quoi la garantie déduite de cette disposition s'appliquerait (arrêt du Tribunal fédéral 5A_232/2020 du 14 mai 2020 consid. 5.2).

S'agissant en particulier du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels du 16 décembre 1966 (Pacte I ONU), ses dispositions se bornent à prescrire aux Etats, sous la forme d'idées directrices, des objectifs à atteindre dans les divers domaines considérés. Elles leur laissent la plus grande latitude quant aux moyens à mettre en œuvre pour réaliser ces objectifs. Dès lors, elles ne revêtent pas, sauf exception (par exemple l'art. 8 al. 1 let. a, relatif au droit de former des syndicats et de s'affilier au syndicat de son choix), le caractère de normes directement applicables (cf. ATF 121 V 246 consid. 2c; 121 V 229 consid. 3b et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C_15/2001 du 22 mai 2001 consid. 4).

2.4 Dans le présent cas, l'appelant ne conteste pas avoir reçu les résiliations des baux de l'appartement et du box, ni ne pas avoir remis en cause ces congés. Il soutient qu'au vu de sa situation personnelle, en particulier de son état de santé fragile, rendant difficile voire impossible la possibilité de se reloger avant l'échéance du sursis accordé par le Tribunal, et des relations personnelles qu'il

exerce sur ses deux enfants les week-ends et durant les vacances, le prononcé de son évacuation violerait le droit au logement.

Conformément aux principes rappelés ci-avant, il est douteux que l'appelant puisse se prévaloir des garanties découlant tant du droit international que de la Constitution genevoise. L'appelant n'a au demeurant pas rendu vraisemblable qu'il serait dans l'impossibilité de se reloger. Si la situation financière de l'appelant constitue certes un désavantage dans la recherche d'un nouveau logement, de même que la situation de pénurie à Genève, elles n'empêchent pas l'intéressé de pouvoir louer un autre appartement.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a prononcé l'évacuation de l'appelant des locaux en cause.

2.5 Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors confirmé.

3. Le recourant fait grief au Tribunal de lui avoir accordé un sursis trop bref.

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 consid. 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 accordé un sursis de six mois à l'exécution du jugement d'évacuation, motifs pris de l'absence d'urgence de l'intimé à récupérer le bien en cause, du montant de la dette, des recherches de solution de relogement entreprises par le recourant et de l'absence de dette de loyer de ce dernier.

Le recourant cite plusieurs décisions pour justifier l'octroi d'un sursis humanitaire d'une durée de dix mois.

Dans son arrêt ACJC/1270/2018 du 12 septembre 2018, la Cour a accordé un sursis de quatre mois, le locataire occupant le logement en cause depuis 15 ans.

Dans l'arrêt ACJC/123/2017 du 6 février 2017, la Cour a accordé un sursis de sept mois en raison de circonstances particulières, soit notamment que le logement était occupé par les locataires depuis six ans et que ce délai permettait à l'enfant de ceux-ci de finir son année scolaire dans l'établissement qu'il fréquentait avant d'avoir à déménager.

Dans l'arrêt ACJC/213/2012 du 20 février 2012, il a été retenu que l'octroi d'un sursis de neuf mois était proportionné et n'équivalait pas à la durée d'une prolongation de bail, dans une situation où le locataire se trouvait à l'assistance publique et que le bailleur n'avait aucune urgence particulière à reprendre possession du logement.

Dans le jugement JTBL/771/2021 du 2 septembre 2021 cité par le recourant, il était établi que les locataires cherchaient activement un autre logement, et leurs enfants étaient scolarisés dans le quartier.

Les enfants du recourant, âgés de 17 et 18 ans, ne vivent pas avec lui, de sorte que leur scolarisation ne dépend pas du lieu de vie du recourant. La situation du recourant n'est dès lors pas comparable avec les situations décrites dans les décisions qu'il cite à cet égard. Par ailleurs, le recourant dispose de revenus, provenant de sa pleine rente d'invalidité, et n'émerge pas à l'assistance publique. Le bail a été de courte durée, le recourant ne l'ayant occupé que durant deux ans avant les résiliations.

Par conséquent, le raisonnement des premiers juges d'octroyer au recourant un sursis de six mois respecte le principe de proportionnalité et ne prête pas le flanc à la critique. Il sera également souligné que le recourant a par ailleurs bénéficié, de fait, de près de neuf mois d'occupation du logement depuis la résiliation du bail au 31 mai 2025.

3.3 Infondé, le recours sera, partant, 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 23 décembre 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/1276/2025 rendu le 20 novembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15973/2025-1-SD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.