



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19857/2025

ACJC/1515/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MARDI 28 OCTOBRE 2025**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ [GE], recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 octobre 2025,

et

**C\_\_\_\_\_ ANLAGESTIFTUNG**, sise c/o C\_\_\_\_\_ AG, \_\_\_\_\_ [ZH], intimée, représentée par Me Zena GOOSSENS-BADRAN, avocate, avenue Léon-Gaud 5, case postale 490, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28 octobre 2025.

---

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par C\_\_\_\_\_ ANLAGESTIFTUNG, bailleresse, et D\_\_\_\_\_, locataire, portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis chemin 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, à Genève;

Que les précités ont également conclu un contrat de bail portant sur la location d'une place de parking;

Que, par avenant du 29 novembre 2024, les baux ont été transférés à E\_\_\_\_\_, aux mêmes conditions;

Que, par avis officiels du 11 mars 2025, la bailleresse a résilié les contrats de bail pour le 30 avril 2025, pour sous-location non autorisée;

Que, par convention du 31 juillet 2025, le locataire a accepté les résiliations, convention soumise à la Commission de conciliation et au Tribunal des baux et loyers pour validation;

Que les locaux sont occupés par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, sous-locataires;

Que les locaux n'ont pas été restitués par les sous-locataires;

Que, par requête adressée le 11 août 2025 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a formé une requête en revendication, requérant l'évacuation des sous-locataires, assortie des mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair;

Que, par pli du 8 octobre 2025, les sous-locataires ont sollicité le report de l'audience, alléguant avoir pris connaissance du pli contenant la convocation le 3 octobre 2025;

Que, par courrier du 9 octobre 2025, les sous-locataires ont requis du Tribunal le report de l'audience fixée le même jour, et produit un certificat médical concernant A\_\_\_\_\_;

Qu'à l'audience du 9 octobre 2025 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions;

Que les sous-locataires n'étaient ni présents ni représentés;

Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/1038/2025 rendu le 9 octobre 2025, le Tribunal a condamné les sous-locataires à évacuer de leurs personnes et de leurs biens et de toute autre personne dont ils étaient responsables l'appartement et le parking en cause (ch. 1 et 2 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique des sous-locataires dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

---

Vu l'appel et le recours déposés le 23 octobre 2025 à la Cour de justice par les sous-locataires contre ce jugement;

Qu'ils se sont prévalus d'une violation de leur droit d'être entendus, dès lors qu'ils n'avaient pas pu faire valoir leurs arguments lors de l'audience; qu'ils ont soutenu que le cas ne serait pas clair;

Qu'ils ont conclu à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation jusqu'au 31 janvier 2026;

Qu'ils ont préalablement requis la suspension du caractère exécutoire du jugement;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleuse a, par écritures du 27 octobre 2025, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 28 octobre 2025 de ce que la cause était gardée à juger sur effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, pour autant que la valeur litigieuse soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC);

Qu'un droit inconditionnel au relief du défaut n'est pas prévu par le code de procédure civile (TAPPY, Les décisions par défaut, Les voies de droit et les remèdes aux décisions par défaut, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 440, n. 105);

Que la demande de restitution de l'art. 148 CPC doit être motivée, la partie défaillante étant tenue de rendre vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (art. 148 al. 1 CPC);

Que le défaillant ne peut faire valoir, dans un appel ou un recours, que des griefs liés aux prescriptions sur les conséquences du défaut, aux citations et convocations (WILLISEGGER, Commentaire bâlois, 4<sup>ème</sup> éd. 2024, n. 30 ad art. 234 CPC); qu'une partie est en effet défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître (art. 147 al. 1 CPC);

Qu'en l'espèce, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, l'acte des sous-locataires ne peut être considéré comme une requête de restitution adressée au Tribunal, dans la mesure où les intéressés n'explicitent pas pour quelle raison B\_\_\_\_\_, qui ne bénéficiait pas d'un certificat médical, ne s'est pas rendu à l'audience;

Qu'en conséquence, les sous-locataires ne peuvent faire valoir, toujours selon un examen sommaire et sans préjudice de la décision à rendre au fond, que des prescriptions sur les conséquences du défaut, ce qu'ils n'ont pas fait;

Qu'il est vrai que la sous-location constitue un bail en soi distinct du bail principal, il n'en est pas totalement indépendant; que dans un contrat de bail, le bailleur s'engage à céder l'usage de la chose (art. 253 CO), ce qui suppose qu'il soit lui-même titulaire de ce droit d'usage; que dans le cas d'une sous-location, le sous-bailleur ne peut pas transférer plus de droits qu'il n'en a lui-même; que si le bail principal s'éteint, le sous-bailleur se trouve dans l'impossibilité de fournir sa prestation au sous-locataire; que dès lors que le droit d'usage ne lui est plus valablement cédé (personne ne peut céder plus de droits qu'il n'en possède), le sous-locataire doit restituer la chose (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2);

Que le bail de sous-location, même s'il n'a pas été résilié, ne peut pas perdurer au-delà du bail principal (art. 273b al. 1 CO) ;

Qu'en l'espèce, les sous-locataires ne semblent pas contester les conditions de l'action en revendication; qu'ils ne contestent pas que le contrat de bail principal a été résilié; qu'ils se bornent à soutenir avoir réglé le sous-loyer en mains du sous-bailleur, fait qui est exorbitant au présent litige;

Que seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision attaquée (art. 325 al. 1 CPC);

Que l'instance de recours peut, sur requête, suspendre le caractère exécutoire, si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable (art. 325 al. 2 CPC);

Qu'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A\_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, selon les principes généraux, l'autorité procède à une pesée des intérêts en présence et doit se demander, en particulier, si la décision est de nature à provoquer une situation irréversible; qu'elle prend également en considération les chances de succès du recours (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_337/2014 du 14 juillet 2014 consid. 3.1; 4D\_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Considérant en l'espèce que seules les mesures d'exécution semblent être remises en cause par les recourants, de sorte que seule la voie du recours est ouverte;

Qu'il ne se justifie pas de suspendre le caractère exécutoire du chiffre 3 du jugement entrepris;

Qu'en effet, le recours paraît, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès;

Que les recourants n'ont pas pris de conclusions en première instance, de sorte que leur conclusion visant à l'octroi d'un sursis humanitaire est nouvelle, et partant, *prima facie*, irrecevable (art. 326 CPC) ;

Qu'en conséquence, la requête des recourants sera rejetée.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Présidente de la Chambre des baux et loyers :**

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 3 du dispositif du jugement JTBL/1038/2025 rendu le 9 octobre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19857/2025-6-SD.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente ; Madame Victoria PALLUD, greffière.

**Indications des voies de recours :**

*La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 à 119 et 90 ss LTF). Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué.*

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