



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22293/2025

ACJC/1536/2026

**ARRÊT**  
**DE LA COUR DE JUSTICE**  
**Chambre des baux et loyers**  
**DU JEUDI 27 AOÛT 2026**

Entre

**HOSPICE GENERAL, INSTITUTION GENEVOISE D'ACTION SOCIALE,**  
Direction de l'Aide aux Migrants, cours de Rive 12, case postale 3360, 1211 Genève 3,  
appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 février 2026,

et

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_, intimés, représentés par  
ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 septembre 2026.

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/116/2026 du 2 février 2026, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête en évacuation déposée le 19 septembre 2025 par HOSPICE GENERAL, INSTITUTION GENEVOISE D'ACTION SOCIALE (ci-après: l'HOSPICE GENERAL) à l'encontre de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 17 février 2026 à la Cour de justice, l'HOSPICE GENERAL a formé appel contre ce jugement. Il a conclu à l'annulation du chiffre 1 de son dispositif et à la condamnation de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens et de tout tiers occupant l'appartement de 4 pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] Genève et à ce qu'elle soit autorisée à requérir l'exécution par la force publique du jugement dès son entrée en force, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal, le tout avec suite de frais et dépens.
- b.** Dans leur réponse du 2 mars 2026, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis humanitaire de 12 mois.
- c.** Les parties ont été avisées le 7 avril 2026 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** L'HOSPICE GENERAL est locataire de l'appartement de 4 pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] Genève selon un contrat de bail du 18 juillet 1996.
- b.** Il a sous-loué cet appartement à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ dès le 31 mars 2022.
- Le loyer a été fixé à 1'440 fr. par mois, charges comprises.
- Le contrat était conclu, en dernier lieu, pour une durée indéterminée et était résiliable en tout temps, moyennant un préavis de trois mois pour la fin de chaque mois, conformément à l'avenant au contrat du 5 juillet 2024.
- c.** Le 7 avril 2025, l'HOSPICE GENERAL a résilié ce bail pour le 31 juillet 2025.
- Il a expliqué à cette occasion qu'à la suite de l'obtention de leur permis B, les locataires ne pouvaient pas rester dans l'appartement, destiné à l'hébergement des requérants d'asile et "autres statuts assimilés". Le bail était dès lors résilié.

Dans sa requête en évacuation, l'HOSPICE GENERAL a exposé que des nuisances sonores provenant de l'appartement loué lui avaient été rapportées et que, devant le risque de perdre la disposition de ce logement, le bail avait été résilié.

Le congé n'a pas été contesté.

**d.** Le 13 mai 2025, le bail de l'HOSPICE GENERAL sur l'appartement occupé par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ a été résilié pour le 31 août 2025.

**e.** Par requête en évacuation déposée le 19 septembre 2025 devant le Tribunal, l'HOSPICE GENERAL a requis l'évacuation des locataires et l'exécution de cette évacuation.

**f.** Lors de l'audience du 19 janvier 2026 devant le Tribunal, l'HOSPICE GENERAL a persisté dans sa requête, précisant que le congé donné était un congé ordinaire. Il a exposé qu'il avait contesté la résiliation du bail principal pour le 31 août 2025.

Les locataires n'ont pas contesté qu'il y avait du bruit, ce qu'ils regrettaient. Ils ont précisé qu'un de leurs trois enfants était malade et que la situation était très difficile. Dans ces circonstances, leur relogement dans un centre collectif n'était pas envisageable. Ils étaient inscrits auprès des bailleurs sociaux, mais sans succès en l'état.

Selon les locataires, le cas n'était pas clair au vu de la contestation du congé par le locataire principal et le défaut d'instruction sur les nuisances sonores invoquées par l'HOSPICE GENERAL. Ils ont par ailleurs relevé que si le bail avait été résilié de manière ordinaire, l'échéance aurait été à fin août 2025, et non à fin juillet 2025, ce qui pouvait laisser penser qu'il s'agissait d'une résiliation extraordinaire. Le cas n'était donc pas clair non plus à cet égard. Subsidiairement, l'octroi d'un délai humanitaire d'une année, soit au 31 janvier 2027, était demandé.

L'HOSPICE GENERAL a persisté à affirmer qu'il avait résilié le bail de manière ordinaire et que l'échéance devait tout au plus être reportée. Il s'en est rapporté à justice sur la demande de sursis humanitaire.

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

**g.** Dans son jugement du 2 février 2026, le Tribunal a considéré, sans autre développement, que l'état de fait était litigieux et contesté par les locataires. La situation juridique était par ailleurs considérée, sans autre développement, manifestement pas claire, dans la mesure où le locataire principal avait contesté la résiliation du bail principal et où la procédure était pendante. Enfin, il suffisait qu'une des conditions d'application de la procédure sommaire ne soit pas remplie pour que la requête soit déclarée irrecevable.

---

## **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).

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, 2019, pp. 69-70).

**1.2** En l'espèce, l'évacuation est litigieuse et la résiliation n'a pas été judiciairement contestée par les intimés. Cela étant, ces derniers contestent que le cas puisse être qualifié de clair au vu des arguments qu'ils soulèvent relatifs à la résiliation du bail. La valeur litigieuse sera dès lors fixée en tenant compte de cet élément à 51'840 fr. (1'440 fr.  $\times$  12  $\times$  3).

Partant, la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, 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).

- 2.** L'appelant conteste que le cas ne puisse pas être qualifié de clair. Le bail des intimés avait été résilié et ceux-ci n'avaient pas contesté cette résiliation. Ils ne disposaient dès lors d'aucun titre les autorisant à rester dans le logement.

**2.1** La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée). En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

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 doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC.

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. 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, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2).

**2.2** En l'espèce, le jugement attaqué qui retient uniquement que "l'état de fait est litigieux et contesté" par les intimés ne développe pas pourquoi l'état de fait serait litigieux. Or, il ressort de la procédure et il n'est pas contesté que les parties étaient liées par un contrat de bail, que celui-ci a été résilié, que la résiliation n'a pas été contestée judiciairement et que les intimés n'ont pas quitté l'appartement après l'échéance du bail.

Le Tribunal a par ailleurs considéré que la situation juridique n'était manifestement pas claire dans la mesure où l'appelant avait contesté la résiliation du bail principal et que la procédure était pendante. Cela étant, la sous-location est un contrat de bail à part entière, distinct du bail principal, et le fait que la résiliation du bail principal serait, par hypothèse, annulée n'aurait pas pour effet de faire renaître le sous-bail des intimés, étant relevé que ce sous-bail a été résilié avant le bail principal et non en raison de la résiliation du bail principal. La contestation du bail principal par l'appelant est dès lors sans incidence sur la clarté du cas qui fait l'objet de la présente procédure.

Les intimés ont également relevé que le bail avait été apparemment résilié de manière extraordinaire au vu du motif invoqué et de l'échéance fixée au 31 juillet 2025, mais qu'il n'était pas possible de comprendre s'il s'agissait d'une résiliation ordinaire ou extraordinaire. Ils n'expliquent cependant pas quelle influence aurait la qualification de la résiliation sur l'issue du litige. L'appelant soutient avoir résilié le

bail de manière ordinaire. Le courrier accompagnant la résiliation du bail permet de penser qu'il s'agit effectivement d'une résiliation ordinaire. Les explications figurant dans la requête d'évacuation, selon lesquelles le bail était résilié en raison du risque, pour l'appelante, de perdre son bail en raison du bruit causé par les intimés, pourraient certes permettre de penser qu'une résiliation extraordinaire aurait été adressée, mais la requête en évacuation ne l'indique pas expressément. L'appelant a par ailleurs répété lors de l'audience devant le Tribunal, puis devant la Cour qu'il avait résilié le contrat de manière ordinaire. Cela étant, si le délai de résiliation ordinaire n'a pas été respecté, comme les intimés le soutiennent, il a été reporté à la prochaine échéance (art. 266a al. 2 CO) et le congé (ordinaire ou extraordinaire) n'a pas été contesté judiciairement. La nature ordinaire ou extraordinaire du congé n'est dès lors pas en elle-même décisive pour déterminer si le cas est clair quant au droit des intimés à rester dans l'appartement qu'ils louaient puisque, dans les deux hypothèses, la date d'échéance du bail était atteinte lorsque l'appelante a déposé sa requête en évacuation. Pour le surplus, il ne peut être considéré au vu des explications des intimés que la résiliation (ordinaire ou extraordinaire) ne serait pas justifiée, ceux-ci ayant notamment admis devant le Tribunal le bruit qui leur était reproché.

Au vu de ce qui précède, les éléments invoqués par les intimés ne sont pas suffisants pour considérer que le cas ne peut être qualifié de clair.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement sera donc annulé. La Cour, statuant à nouveau, fera droit aux conclusions de l'appelant tendant au prononcé de l'évacuation des intimés.

**3. L'appelant a sollicité l'exécution de l'évacuation des intimés.**

**3.1** Conformément à l'art. 236 al. 3 CPC, sur requête de la bailleresse qui a obtenu gain de cause, le Tribunal qui a prononcé l'expulsion peut également ordonner les mesures d'exécution nécessaires, à savoir l'évacuation forcée prévue à l'art. 343 al. 1 let. d CPC.

Le Tribunal des baux et loyers exerce les compétences que le Code de procédure civile attribue au tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire rendus par le Tribunal des baux et loyers et par la chambre des baux et loyers de la Cour de justice (art. 89 al. 2 LOJ). Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence des représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux (art. 30 al. 3 LaCC).

**3.2** La Cour n'est pas compétente pour statuer sur les mesures d'exécution, de sorte que la cause sera renvoyée au Tribunal pour qu'il statue sur ce point.

**4. À 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 l'appel interjeté le 17 février 2026 par HOSPICE GENERAL, INSTITUTION GENEVOISE D'ACTION SOCIALE contre le jugement JTBL/116/2026 rendu le 2 février 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22293/2025.

**Au fond :**

Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement et, cela fait, statuant à nouveau sur ce point :

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens et de tout tiers occupant l'appartement de 4 pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] Genève.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées.

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; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Mathias ZINGGELER, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.*