



POUVOIR JUDICIAIRE

C/27807/2024

ACJC/1172/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MARDI 2 SEPTEMBRE 2025**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié c/o M. B\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ [GE], appelant et recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 mars 2025, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

**C**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ [GE], intimée, représentée par Me Nadia Isabel CLERIGO CORREIA, avocate, Siegrist & Lazzarotto Avocats, quai des Bergues 23, 1201 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 septembre 2025..

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/377/2025 du 10 mars 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 5 pièces au 3ème étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé C\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique du précité dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné A\_\_\_\_\_ à verser à C\_\_\_\_\_ la somme de 63'120 fr. (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que A\_\_\_\_\_ occupait l'appartement en tant que sous-locataire. Le bail principal ayant pris fin, B\_\_\_\_\_, locataire principal, ayant par ailleurs été condamné par jugement du 14 mars 2024 à évacuer le logement en cause, le contrat de sous-location ne pouvait perdurer. A\_\_\_\_\_ ne disposait dès lors plus d'aucun titre l'autorisant à rester dans les locaux, de sorte que son évacuation devait être ordonnée. Aucun sursis à l'exécution de l'évacuation n'a été accordé par le Tribunal, l'intéressé n'ayant ni allégué ni démontré avoir entrepris des démarches en vue de se reloger. Il n'avait par ailleurs pas prouvé avoir versé le loyer de l'appartement à son bailleur. Il restait devoir la somme de 63'120 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite, qu'il a été condamné à payer à C\_\_\_\_\_.

- B. a.** Par acte déposé le 2 mai 2025 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé principalement appel, subsidiairement recours contre ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu à ce que la Cour, principalement, déclare irrecevable la requête en évacuation et en paiement du 15 novembre 2024, et, subsidiairement, lui octroie un sursis humanitaire de six mois, jusqu'au 31 octobre 2025 et le condamne à verser à C\_\_\_\_\_ 15'800 fr., plus subsidiairement 27'650 fr.

**b.** A\_\_\_\_\_ a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire du jugement querellé.

Par arrêt ACJC/591/2025 du 7 mai 2025, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire de la décision entreprise.

**c.** Dans sa réponse du 16 mai 2025, C\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement attaqué.

Elle a produit une nouvelle pièce.

**d.** Par réplique du 28 mai 2025, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

**e.** Par duplique du 3 juin 2025, C\_\_\_\_\_ a également persisté dans ses conclusions.

**f.** Les parties se sont encore déterminées les 16, 20, 30 juin et 3 juillet 2025. A l'appui de ses déterminations du 30 juin 2025, A\_\_\_\_\_ a produit une nouvelle pièce.

---

**g.** Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 4 juillet 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Le 8 juin 2022, C\_\_\_\_\_, bailleresse, d'une part, et B\_\_\_\_\_, locataire, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces au 3ème étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans et quinze jours, du 15 juin 2022 au 30 juin 2027, renouvelable par tacite reconduction de cinq ans en cinq ans.

Le montant annuel du loyer a été fixé en dernier lieu à 3'945 fr., acomptes de charges inclus.

**b.** Par avis comminatoire du 11 septembre 2023, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 7'960 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> août au 30 septembre 2023, et l'a informé de son intention, à défaut de 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 20 octobre 2023, résilié le bail pour le 30 novembre 2023.

**d.** Le locataire n'a pas restitué l'appartement.

**e.** Par jugement JTBL/272/2024 du 14 mars 2024, le Tribunal des baux et loyers a condamné B\_\_\_\_\_, de même que deux autres personnes, à l'évacuation immédiate de l'appartement en cause. Il a également condamné les intéressés à verser la somme de 27'685 fr. à C\_\_\_\_\_ à titre d'arriérés de loyers et charges de septembre 2023 à mars 2024, plus 70 fr. de frais de rappel. Il a autorisé la libération de la garantie de loyer en faveur de la précitée. Il a débouté l'intéressée de ses conclusions en paiement d'indemnités pour occupation illicite jusqu'à reddition du logement.

**f.** Par courrier du 19 août 2024, A\_\_\_\_\_ a avisé la régie en charge de la gestion de l'immeuble de ce qu'il était sous-locataire du logement. Il y vivait depuis une année, avec son fils. Il avait appris "avec consternation" la résiliation du bail principal. Il ne versait aucun loyer selon accord conclu avec B\_\_\_\_\_, compte tenu de divers montants que ce dernier lui devait.

**g.** Par pli du 23 août 2024, le conseil de la bailleresse principale a indiqué à A\_\_\_\_\_ qu'il devait libérer l'appartement.

**h.** Par requête déposée le 15 novembre 2024, la bailleresse a introduit au Tribunal une action en évacuation, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, en protection des cas clairs. Elle a requis la condamnation du sous-locataire à lui verser la somme de 47'340 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2023 au 30 novembre 2024.

---

i. A l'audience du Tribunal du 10 mars 2025, la bailleresse principale a persisté dans ses conclusions et a amplifié sa demande en paiement à hauteur de 63'120 fr., décompte actualisé à l'appui.

Le sous-locataire s'est opposé à la requête et a requis l'octroi d'un délai humanitaire de six mois. Il avait récemment adopté son fils, de 19 ans. Compte tenu de sa situation financière, il était en mesure de verser les indemnités courantes. Il a allégué avoir payé le loyer au sous-bailleur, pour un montant total de 64'000 fr., soit jusqu'à fin octobre 2024. Les paiements avaient été faits en faveur de la société D\_\_\_\_\_ SA, laquelle appartenait à B\_\_\_\_\_. Le sous-locataire avait effectué un retrait en espèces de 5'000 fr. le 19 juillet 2023, lequel avait servi à régler le sous-loyer. Il a admis ne pas avoir versé de loyer après octobre 2024, à l'exception de la somme de 3'950 fr. dont il s'était acquitté le 8 mars 2025. Il exerçait à titre indépendant depuis trois mois et faisait l'objet de nombreuses poursuites.

Il a produit des pièces, dont notamment des extraits bancaires, dont il résulte qu'il a versé à D\_\_\_\_\_ SA 39'000 fr. le 23 juin 2023, 5'000 fr., 10'000 fr. et 10'000 fr. les 19, 20 et 28 juillet 2023. Selon l'extrait du Registre du commerce de la société précitée, B\_\_\_\_\_ en est l'administrateur, avec signature individuelle.

La bailleresse principale s'est opposée à l'octroi d'un délai humanitaire. Elle a persisté à requérir le paiement de la dette.

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; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, le prononcé de l'évacuation est remis en cause, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc 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<sup>er</sup> 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 et l'intimée ont chacun produit une nouvelle pièce.

Leur recevabilité peut souffrir de demeurer indéterminée dès lors qu'elles ne sont pas pertinentes pour l'issue du litige.

**3.** L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 257 CPC en déclarant recevable la requête en protection du cas clair et en prononçant son évacuation. Il reproche aux premiers juges d'avoir violé le droit au logement.

**3.1** 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).

**3.1.1.** 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).

**3.1.2.** 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).

**3.2** La sous-location est un contrat par lequel le locataire cède, moyennant le paiement d'un loyer, l'usage de la chose louée à un tiers (le sous-locataire) avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO). La sous-location est un contrat de bail à part entière, distinct du bail principal, soumis en principe aux règles des articles 253 ss CO. Il n'en est toutefois pas totalement indépendant. 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. Dans le cas d'une sous-location, le sous-

bailleur ne peut pas transférer plus de droits qu'il n'en a lui-même. Si le bail principal s'éteint, le sous-bailleur se trouve dans l'impossibilité de fournir sa prestation au sous-locataire. 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 au propriétaire. L'art. 273b al. 1 CO précise que la sous-location ne peut pas être prolongée au-delà du bail principal (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2 et les références).

Il découle de cette jurisprudence qu'il n'y a pas de relation contractuelle entre le propriétaire bailleur et le sous-locataire (TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5ème éd., 2016, n. 1858 et 1865) et que le propriétaire n'a pas à attendre que le locataire résilie le contrat de sous-location en respectant des délais et termes. Il découle également de cette jurisprudence que la résiliation du bail principal est opposable au sous-locataire et que c'est bien à partir de l'expiration du bail principal que le propriétaire a droit à la restitution des locaux de la part du sous-locataire.

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/1458/2016 précité, 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).

**3.3** 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).

**3.4** Dans le présent cas, il est constant que le bail principal a pris fin le 30 novembre 2023. Le locataire principal a été condamné à évacuer l'appartement par jugement du 14 mars 2024. Depuis l'expiration du contrat principal, l'appelant ne dispose plus d'aucun titre l'autorisant à occuper les lieux, le contrat de sous-location ne pouvant perdurer après la fin du bail principal.

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. En tout état, l'appelant n'a pas rendu vraisemblable qu'il serait dans l'impossibilité de se reloger. Si sa situation financière, précaire, constitue certes un désavantage dans la recherche d'un nouveau logement, elle n'empêche pas l'appelant qui vit avec son fils majeur, de pouvoir louer un autre appartement.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a condamné l'appelant à évacuer immédiatement l'appartement en cause. Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors confirmé.

- 4.** Le recourant sollicite l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois, jusqu'au 31 octobre 2025.

**4.1** 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).

**4.2** En l'espèce, le recourant ne peut se prévaloir d'aucun motif humanitaire, tel que l'âge, la maladie ou de grandes difficultés. Le seul fait qu'il ait des dettes ne l'empêche pas de trouver une solution de relogement. Le recourant n'a ni allégué ni démontré par titres avoir entrepris des démarches en vue de se reloger, alors qu'il sait depuis le mois d'août 2024 à tout le moins que le contrat de bail principal a été résilié.

Le recourant cite diverses décisions cantonales. Dans l'ACJC/213/2012 du 20 février 2012, le locataire avait démontré avoir effectué des recherches sérieuses pour se reloger. Or, tel n'est pas le cas du recourant, qui n'a pas allégué avoir fait de telles recherches. Il en va de même s'agissant du jugement JTBL/771/2021 du 2 septembre 2021 cité par le recourant; dans cette affaire, il était établi que les locataires cherchaient activement un autre logement, et que leurs enfants étaient scolarisés dans le quartier.

Dans l'arrêt ACJC/123/2017 du 6 février 2017, des circonstances particulières avaient été prises en considération pour l'octroi d'un sursis, soit notamment le fait que ce délai permettait à l'enfant des locataires de finir son année scolaire dans l'établissement qu'il fréquentait avant d'avoir à déménager. La situation du recourant n'est pas similaire, dès lors qu'il vit avec un enfant majeur et n'a fourni aucune explication quant à la situation de celui-ci.

Dans les arrêts ACJC/78/2017 et ACJC/57/2017, la Cour n'a fait que confirmer les sursis de nonante jours octroyés par le Tribunal. Ces décisions ne sont dès lors d'aucun secours pour le recourant.

Enfin, au jour du prononcé du présent arrêt, le recourant a bénéficié de plus d'un an et demi depuis la fin du bail principal au 30 novembre 2023 et de près de neuf mois d'occupation du logement depuis le dépôt pour l'intimée de sa requête en évacuation. L'exécution de l'évacuation ne peut être différée plus longtemps, le recourant n'ayant pas droit à une prolongation de bail.

Ainsi, en n'accordant aucun sursis humanitaire au recourant, le Tribunal a correctement appliqué le principe de proportionnalité.

**4.3** Par conséquent, le recours formé contre le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris, infondé, sera rejeté.

- 5.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir fait droit aux conclusions en paiement de l'intimée. Il soutient que le cas ne serait pas clair, faute de lien contractuel entre l'appelant et l'intimée. Par ailleurs, l'intimée est au bénéfice d'un jugement condamnant le locataire principal à lui verser la somme de 27'685 fr.

**5.1** Comme retenu supra (consid. 3.2), le contrat de sous-location est un contrat de bail à part entière.

Toutefois, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la résiliation du bail principal est opposable au sous-locataire et que c'est à partir de l'expiration du bail principal que le propriétaire a droit à la restitution des locaux de la part du sous-locataire. Par conséquent, le propriétaire peut réclamer une indemnité au sous-locataire possesseur qui continue d'utiliser les locaux après l'expiration du bail principal en sachant que le bailleur n'entend pas lui en céder l'usage gratuitement car il est alors de mauvaise foi, en vertu de l'art. 940 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.2 et les références citées).

**5.2** En l'espèce, le bail principal a pris fin au 30 novembre 2023. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, l'intimée est fondée à réclamer le paiement des indemnités pour occupation illicite à l'appelant, sous-locataire possesseur; ce n'est par ailleurs que pour la période postérieure à cette date que les indemnités sont dues par l'appelant à l'intimée. Contrairement à ce que soutient l'appelant, tant la situation de fait que la situation juridique sont claires, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal est entré en matière sur les conclusions de l'intimée.

Par jugement du 14 mars 2024, le Tribunal a condamné le locataire principal et deux autres personnes à verser à l'intimée la somme de 27'685 fr. correspondant aux arriérés de loyers et charges de septembre 2023 à mars 2024 (y compris 70 fr. de frais de rappel).

Dans la présente procédure, l'intimée a requis la condamnation de l'appelant à lui verser la somme de 63'120 fr. correspondant aux arriérés dus pour la période de novembre 2023 à mars 2025 (16 mois). Elle est d'ores et déjà au bénéfice du jugement condamnatore précité pour les mois de novembre 2023 à mars 2024, de sorte qu'elle n'est pas fondée à obtenir, une seconde fois, le paiement des indemnités pour occupation illicite pour les mois en cause.

L'appelant soutient avoir démontré que les loyers avaient été payés en mains du sous-bailleur jusqu'au mois d'octobre 2024. Ce grief tombe à faux. Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, les paiements dont se prévaut l'appelant ont été faits en faveur d'une société, dont le sous-bailleur est certes l'administrateur. Toutefois, les paiements portent sur divers montants, notamment 39'000 fr. versés le 23 juin 2023, 5'000 fr., 10'000 fr. et 10'000 fr. versés les 19, 20 et 28 juillet 2023, et ne comportent aucune remarque ou indication quant à leur motif. Ils ne correspondent par ailleurs pas au montant du loyer mensuel, de 3'945 fr. Il ne peut

par conséquent pas être tenu pour établi que l'appelant se serait acquitté de ses montants en mains de son sous-bailleur. En tout état, cela ne le libérerait pas de son obligation de verser les indemnités pour occupation illicite en mains de la bailleuse principale, soit l'intimée.

Le grief de l'appelant se révèle ainsi partiellement fondé. Le précité sera en conséquence condamné à verser à l'intimée la somme de 47'340 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite d'avril 2024 à mars 2025.

**5.3** Le chiffre 3 du jugement du Tribunal sera dès lors annulé et il sera réformé dans le sens qui précède.

6. 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 2 mai 2025 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/377/2025 rendu le 10 mars 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27807/2024-17-SE.

**Au fond :**

Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau sur ce point :**

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à C\_\_\_\_\_ la somme de 47'340 fr.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, 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.