



POUVOIR JUDICIAIRE

C/30774/2024

ACJC/1499/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 23 OCTOBRE 2025

Entre

Monsieur A_____, domicilié c/o Madame B_____, _____ [GE], recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 juillet 2025,

et

Madame C_____, domiciliée _____ [GE], intimée, représentée par Me Nawal HASSAM, avocate, Hornung avocats, rue du Général-Dufour 22, case postale 315, 1211 Genève 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 novembre 2025.

EN FAIT

A. a. Le 1^{er} mai 2018, C _____, locataire, a conclu un contrat de bail à loyer avec D _____ SA, bailleuse, portant sur la location d'un studio n° 1 _____ situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 2 _____ no. _____, [code postal] E _____ [GE].

Par contrat oral du 1^{er} novembre 2022, C _____ (ci-après : la sous-bailleuse) a remis le studio précité en sous-location à A _____ (ci-après : le sous-locataire) pour un loyer fixé en dernier lieu à 1'240 fr. par mois, charges comprises.

Le 10 septembre 2024, la sous-bailleuse a sommé le sous-locataire de lui payer sous 30 jours la somme de 2'480 fr., à titre de loyer et de charges pour les mois d'août et de septembre 2024, sous peine de résiliation du bail selon l'art. 257d CO.

Par avis officiel du 14 octobre 2024, la sous-bailleuse a résilié le contrat de sous-location pour le 30 novembre 2024, au motif que la somme réclamée n'avait pas été réglée dans le délai imparti.

b. Par requête en protection des cas clairs formée le 18 décembre 2024 devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), la sous-bailleuse a requis l'évacuation du sous-locataire du studio concerné, avec mesures d'exécution directe. Elle a en outre conclu à ce que le sous-locataire soit condamné à lui verser les sommes suivantes : 3'720 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2024 (date moyenne) à titre d'arriérés de loyer pour les mois de septembre à novembre 2024, 180 fr. à titre de frais de rappel et de sommation, et 1'240 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2024 à titre d'indemnité pour occupation illicite.

c. Lors de l'audience du Tribunal du 3 février 2025, à laquelle le sous-locataire n'a pas comparu, la sous-bailleuse a persisté dans sa requête.

d. Par jugement JTBL/209/2025 non motivé du 28 février 2025, le Tribunal a condamné A _____ à évacuer le studio et à s'acquitter des montants réclamés par la sous-bailleuse.

Le 21 mars 2025, le sous-locataire a sollicité la motivation de ce jugement, exposant ne pas avoir reçu de convocation pour l'audience du 3 février 2025.

Par ordonnance du 16 mai 2025, le Tribunal a constaté la nullité du jugement JTBL/209/2025 précité, au motif que le sous-locataire n'avait pas été régulièrement cité à comparaître à l'audience du 3 février 2025.

e. Le 16 mai 2025, le Tribunal a cité les parties à comparaître à une nouvelle audience qu'il a fixée au 2 juillet 2025.

La citation invitait le sous-locataire à apporter toutes les pièces dont il entendait faire état, notamment les quittances de loyers payés, et reproduisait, en son verso, le texte de l'art. 147 CPC sur le défaut et ses conséquences, ainsi que celui de l'art. 148 CPC sur la restitution en cas de défaut à l'audience. L'attention des parties était en outre attirée sur le fait que les plaidoiries finales auraient lieu en fin d'audience.

La citation destinée à A_____ lui a été notifiée le 5 juin 2025, par voie d'huissier judiciaire.

f. Lors de l'audience du 2 juillet 2025, C_____ a informé le Tribunal que les clés du studio lui avaient été restituées le 20 mars 2025, de sorte que ses conclusions en évacuation étaient devenues sans objet. Elle a amplifié ses conclusions en paiement, décompte à l'appui, exposant que le sous-locataire restait lui devoir les sommes suivantes : 44 fr. 95 à titre d'intérêts sur les loyers payés avec retard (les mensualités de septembre à octobre 2024 n'ayant été réglées que le 27 mars 2025), 3'365 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 28 janvier 2025 (date moyenne) à titre d'indemnités pour occupation illicite pour la période du 1^{er} décembre 2024 au 20 mars 2025, et 280 fr. de frais de rappel/mise en demeure.

A_____ a déclaré avoir fait l'objet d'une évacuation injustifiée de la part de la sous-bailleresse, ce qui avait engendré des coûts qu'il chiffrait à 3'689 fr. 95 et qu'il opposait en compensation aux divers montants réclamés par cette dernière. Il avait des pièces à produire à ce sujet, mais il avait oublié de les prendre avec lui en raison du stress généré par l'audience.

La sous-bailleresse a contesté devoir 3'689 fr. 95 au sous-locataire, soulignant que celui-ci n'avait pas excipé de compensation dans le délai comminatoire.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger et la greffière a remis le procès-verbal d'audience aux parties.

g. Par pli expédié au Tribunal le 3 juillet 2025, A_____ a produit trois pièces datant de 2024, soit une facture de l'entreprise F_____ SARL, une note d'honoraires de l'ASLOCA et un extrait e-banking attestant d'un paiement de 60 fr. effectué en faveur de l'Ordre des avocats de Genève.

- B.** Par jugement JTBL/691/2025 du 2 juillet 2025, expédié pour notification aux parties le 11 juillet 2025 et reçu par A_____ le 16 juillet 2025, le Tribunal a déclaré irrecevables le courrier et les pièces envoyées par le précité le 3 juillet 2025 et reçues au greffe du Tribunal le 4 juillet 2025 (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à verser à C_____ la somme de 3'365 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2025 (ch. 2) ainsi que la somme de 44 fr. 95 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Le Tribunal a retenu que la cause avait été gardée à juger à l'issue de l'audience du 2 juillet 2025, de sorte que le courrier et les pièces de l'intimé reçus au greffe du Tribunal le 4 juillet 2025 étaient tardifs et donc irrecevables. La sous-bailleresse avait valablement résilié le bail de sous-location pour défaut de paiement du loyer, conformément à l'art. 257d CO. Depuis l'expiration du terme fixé, le sous-locataire ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans le studio concerné. En continuant à occuper les lieux, il avait violé l'art. 267 al. 1 CO qui prévoyait l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Au vu des pièces produites, la sous-bailleresse était en droit de lui réclamer le paiement de 44 fr. 95, à titre d'intérêts

courus sur les loyers payés avec retard, ainsi que d'un montant global de 3'365 fr., à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de décembre 2024 (1'240 fr.), de solde d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de janvier 2025 (85 fr.), d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de février 2025 (1'240 fr.) et d'indemnité pour occupation illicite pour la période du 1^{er} au 20 mars 2025 (800 fr.), intérêts moratoires en sus. En revanche, le montant de 280 fr. réclamé à titre de frais de rappel et de mise en demeure n'était pas étayé par pièce, de sorte que la requête de la sous-bailleresse devait être rejetée sur ce point.

- C. a. Par acte expédié à la Cour de justice le 22 juillet 2025, A_____ a interjeté recours contre ce jugement. Il a formulé les conclusions suivantes : "*Je prie [...] la Cour de bien vouloir : (1) admettre mon recours; (2) constater la violation de mon droit d'être entendu; (3) annuler la décision rendue par le Tribunal des baux et loyers JTBL/691/2025; (4) renvoyer la cause au Tribunal pour nouvelle instruction et prise en compte de mes pièces; ou, subsidiairement, (5) statuer elle-même en tenant compte des éléments que j'ai transmis; (6) dire que la procédure est gratuite*".
- b. C_____ a conclu au rejet du recours.
- c. La cause a été gardée à juger le 29 août 2025, ce dont les parties ont été avisées le jour même.

EN DROIT

1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

Le délai d'appel et de recours est de dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 CPC) applicable notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

En l'espèce, les conclusions en paiement de la sous-bailleresse devant le Tribunal étaient inférieures à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte contre le jugement attaqué.

Interjeté dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), le recours est recevable.

1.2 Le recours peut être formé pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et/ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

1.3 La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 et 255 *a contrario* CPC).

Il en résulte que les faits non contestés par la partie défenderesse sont considérés comme prouvés (ATF 144 III 462 consid. 4).

2. Le recourant reproche au premier juge d'avoir violé son droit d'être entendu en refusant de tenir compte des pièces annexées à son courrier du 3 juillet 2025, alors qu'il avait évoqué ces pièces lors de l'audience du 2 juillet 2025. Il lui reproche également de ne pas avoir suffisamment motivé sa décision et de ne pas avoir correctement tenu le procès-verbal d'audience.

2.1

2.1.1 Le droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC accorde aux parties le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à leur détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves et de se déterminer à leur propos (ATF 136 I 265 consid. 3.2; 135 II 286 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_252/2021 du 6 octobre 2021 consid. 4.1).

Le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire n'aboutisse à un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1).

2.1.2 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et exercer son droit de recours à bon escient. Pour satisfaire à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision; il ne doit pas se prononcer sur tous les moyens des parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui apparaissent pertinents (ATF 148 III 30 consid. 3.1; 147 IV 409 consid. 5.3.4; 146 II 335 consid. 5.1). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1).

2.1.3 Le droit d'être entendu comprend le principe général de procédure selon lequel les faits et les éléments pertinents pour l'issue du litige doivent être consignés par écrit. L'un des aspects de ce principe est l'obligation de tenir un procès-verbal des déclarations, témoignages et débats essentiels pour l'issue du litige. Les déclarations des parties doivent ainsi y être consignées. Cela ne signifie toutefois pas qu'il faille verbaliser toutes leurs déclarations. Le procès-verbal peut se limiter aux points qui apparaissent essentiels dans le cas concret pour l'issue du litige. Le procès-verbal est un acte authentique. L'art. 9 CC s'applique par analogie: le contenu du procès-verbal est donc présumé exact, sauf preuve du contraire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_639/2014 du 8 septembre 2015 consid. 3.2.1).

Une éventuelle requête en rectification du procès-verbal doit être déposée immédiatement après connaissance de l'erreur prétendue (arrêt du Tribunal fédéral 4A_160/2013 du 21 août 2013 consid. 3.4).

2.2

2.2.1 A teneur de l'art. 253 CPC, lorsqu'une requête déposée en procédure sommaire

ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le Tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit. L'art. 253 CPC est une mise en œuvre du droit d'être entendu consacré aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5D_40/2020 du 19 août 2020 consid. 3.2).

Selon l'art. 256 CPC, le juge décide s'il entend conduire la procédure purement par écrit ou rendre sa décision après la tenue de débats. C'est ainsi que, en première instance, les parties ne peuvent compter ni sur un second échange d'écritures, ni sur la tenue de débats. Il appartient au juge, faisant usage de son pouvoir d'appréciation, et non aux parties, de décider, en fonction des particularités du cas concret, s'il entend fixer un délai au défendeur afin qu'il se détermine par écrit ou citer les parties à une audience où celui-ci pourra prendre position oralement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2014 du 19 août 2014 consid. 4.1). Si la procédure est conduite oralement et que le défendeur ne comparaît pas à l'audience, le juge doit, sous réserve de l'art. 153 al. 2 CPC, statuer sur la base des actes du demandeur et du dossier (art. 234 CPC par analogie; ATF 144 III 462 consid. 3.2.1).

En procédure sommaire, la clôture de la phase d'allégation intervient après une seule prise de position, pour autant que le tribunal n'ordonne pas un second échange d'écritures (arrêt du Tribunal fédéral 4A_333/2022 du 9 novembre 2022 consid. 4.2). S'il cite les parties à une audience, le tribunal admet les faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'à l'ouverture des débats principaux (art. 229 al. 2 CPC).

2.2.2 Aux termes de l'art. 257 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).

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. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue et la requête irrecevable. A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.2 et les références citées). 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 éprouvée (ATF 144 III 462 consid. 3.1).

Si le tribunal 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 tribunal doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (*Ibidem*).

2.3 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins 30 jours pour les baux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

Selon l'art. 267 al. 1 CO, le locataire (sous-locataire) est tenu de restituer la chose au bailleur (sous-bailleur) à la fin du bail. S'il reste dans les lieux loués, nonobstant l'expiration du bail, il commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO), de sorte que le bailleur (sous-bailleur) peut demander au locataire (sous-locataire) une indemnité pour occupation illicite des lieux, dont le montant équivaut en règle générale à celui du loyer. Cette indemnité est due aussi longtemps que le locataire (sous-locataire) demeure dans les locaux et ne les restitue pas (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 1053-1054 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.2; 4A_96/2015 du 1^{er} juin 2015 consid. 3.3 et 3.4).

A Genève, l'art. 22 al. 1 LaCC prévoit que la procédure est gratuite devant la juridiction des baux et loyers, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens. Lorsque le droit cantonal exclut l'octroi de dépens, la partie victorieuse ne peut pas demander des dommages-intérêts (art. 97 CO ou 259e CO) pour ses dépenses d'avocat (LACHAT, *Procédure civile en matière de baux et loyers*, 2019, p. 81-82, n. 5.2.11 et 5.2.13 et les références citées).

2.4

2.4.1 En l'espèce, faisant usage de son pouvoir d'appréciation, le Tribunal a cité les parties à comparaître à une audience qu'il a agendée au 2 juillet 2025. La citation invitait le sous-locataire à apporter tous les titres dont il entendait faire état, notamment les quittances des loyers payés, et reproduisait, au verso, le texte des art. 147 et 148 CPC sur le défaut et ses conséquences. La citation précisait en outre que les plaidoiries finales auraient lieu à la fin de l'audience. Ce faisant, le premier juge a manifestement décidé que la procédure serait strictement orale, ce qui était clairement reconnaissable pour les parties, y compris pour un plaideur en personne comme le recourant.

Lors de l'audience du 2 juillet 2025, le recourant a pu faire valoir ses moyens de défense par oral, étant relevé que le Tribunal a dûment retranscrit au procès-verbal l'exception de compensation qu'il a soulevée pour s'opposer aux prétentions en paiement de la sous-bailleresse. Il ressort par ailleurs du procès-verbal que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience, ce dont les parties ont été dûment informées par le Tribunal. S'il fait grief au premier juge de ne pas avoir correctement tenu le procès-verbal de l'audience, le recourant n'explique pas en quoi ses déclarations y auraient été retranscrites de façon inexacte et/ou incomplète. Il n'a pas non plus sollicité la rectification du procès-verbal que ce soit le jour même de l'audience (lorsque la greffière le lui a remis sur le siège) ou le lendemain (dans le courrier qu'il a expédié au Tribunal le 3 juillet 2025). Au surplus, le recourant

admet ne pas avoir produit de pièces à l'audience, faute de les avoir apportées avec lui, bien qu'il ait expressément été invité à le faire dans la citation à comparaître.

Il résulte de ce qui précède que le recourant a été en mesure d'exercer son droit d'être entendu à l'audience du 2 juillet 2025, puisqu'il a eu l'occasion, lors de cette audience, de s'exprimer devant le Tribunal, de fournir ses moyens de preuves, de participer à l'administration des preuves et de se déterminer à leur propos, en conformité avec les exigences fixées par les art. 29 Cst. et 53 CPC. C'est donc à tort que le recourant reproche au premier juge d'avoir violé son droit d'être entendu.

C'est par ailleurs à juste titre que le Tribunal a déclaré irrecevables le courrier et les pièces produites par le recourant le 3 juillet 2025, soit après la clôture des débats de première instance, ces moyens de preuve nouveaux ayant été invoqués tardivement. Au surplus, il ressort implicitement du jugement attaqué que le Tribunal a écarté l'exception de compensation soulevée par le recourant au motif qu'elle n'était pas de nature à ébranler sa conviction, l'intéressé n'ayant fourni aucun indice susceptible d'étayer l'existence d'une éventuelle créance compensante. Les griefs soulevés par le recourant doivent également être rejetés sur ces points.

En tout état, même à admettre la recevabilité des pièces produites par le recourant postérieurement à l'audience du 2 juillet 2025, le recours devrait quoiqu'il en soit être rejeté pour les motifs qui suivent.

2.4.2 Que ce soit devant le Tribunal ou devant la Cour, le recourant n'a pas remis en cause la validité du congé que la sous-bailleresse lui a notifié, en application de l'art. 257d CO, pour le 30 novembre 2024. Il n'a formulé aucune critique s'agissant du montant de l'indemnité pour occupation illicite articulé par la sous-bailleresse et justifié par pièces, ni fait valoir qu'il n'en serait pas le débiteur. En particulier, il n'a pas contesté avoir accumulé du retard dans le paiement des indemnités courantes et n'avoir restitué le studio à la sous-bailleresse qu'en date du 20 mars 2025.

Eu égard à ce qui précède, le Tribunal a retenu à bon droit que cette dernière était fondée à exiger du recourant qu'il s'acquitte des indemnités pour occupation illicite pour les mois de décembre 2024 à mi-mars 2025, intérêts moratoires en sus, ainsi que les intérêts courus sur les loyers payés avec retard – étant relevé que les montants réclamés à ce titre par la sous-bailleresse n'ont pas été remis en cause.

Contrairement à ce que soutient le recourant, les factures que celui-ci a produites le 3 juillet 2025 ne changent rien à ce qui précède. D'une part, le recourant n'explicite pas en quoi la sous-bailleresse serait débitrice envers lui d'une facture émanant d'une entreprise de carrelage. D'autre part, eu égard à la gratuité de la procédure devant la juridiction des baux et loyers, le recourant ne saurait réclamer à la sous-bailleresse qu'elle l'indemnise pour ses dépenses d'avocat (ASLOCA, Ordre des avocats). Il suit de là que le recourant n'a pas soulevé d'objection ou d'exception motivée et concluante susceptible d'entraîner l'irrecevabilité de la requête en protection des cas clairs formée par la sous-bailleresse.

2.4.3 Le recours, entièrement mal fondé, sera par conséquent rejeté.

- 3.** Il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 22 juillet 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/691/2025 rendu le 2 juillet 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/30774/2024.

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 Nevena PULJIC, Monsieur Mathias ZINGGELER, juges assesseurs; 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.