



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5402/2025

ACJC/1406/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 21 AOÛT 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 avril 2026,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, représenté par Me Pascal STEINER, avocat, Schmidt & Associés, rue du Vieux-Collège 10, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 septembre 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/445/2026 du 30 avril 2026, le Tribunal des baux et loyers a autorisé B_____ à faire exécuter par la force publique l'arrêt de la Cour de justice ACJC/1590/2025 du 7 novembre 2025, dès le 1^{er} juillet 2026 (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 15 mai 2026 à la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement. Il a conclu au "rejet de l'appel de M. B_____".
 - b.** Dans sa réponse du 28 mai 2026, B_____ a conclu au rejet du recours et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais.
 - c.** A_____ a répliqué, persistant dans sa conclusion.
 - d.** Les parties ont été avisées le 16 juin 2026 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 9 octobre 2023, B_____, bailleur, a conclu avec A_____, locataire, un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une chambre non meublée, avec jouissance de la salle de bain, de la cuisine, du salon et d'un jardin, d'une cave et d'un grenier, située au 2^{ème} étage de la maison sise chemin 1_____ no. _____, à C_____ [GE].
 - b.** Par avis officiel du 26 juillet 2024, le bailleur a résilié le bail pour le 23 août 2024.

Ce congé n'a pas été contesté par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.
 - c.** Par requête en cas clair adressée au Tribunal des baux et loyers le 6 mars 2025, le bailleur a conclu à l'évacuation du locataire, avec exécution directe du jugement d'évacuation.
 - d.** Lors de l'audience du 6 juin 2025 du Tribunal, le bailleur a persisté dans ses conclusions. Il a exposé souhaiter emménager dans sa maison, le locataire étant le dernier qui y restait. Il vivait actuellement dans un appartement dont ses grands-parents étaient locataires et qu'ils devaient restituer à la fin du mois de juin 2025.

Le locataire a déclaré qu'il vivait seul dans la chambre. Il n'y avait personne d'autre dans la maison. Il était requérant d'asile au bénéfice d'un permis N, de sorte qu'il lui était difficile de trouver à se reloger. Il avait effectué quelques recherches mais avait vite abandonné.

e.a Par jugement JTBL/561/2025 rendu le 5 juin 2025 dans la cause C/5402/2025, le Tribunal a déclaré irrecevable la requête en évacuation et exécution directe introduite le 6 mars 2025 par B_____ à l'encontre de A_____.

Il a considéré que le congé notifié le 26 juillet 2024 pour le 23 août 2024 ne respectait pas le délai légal impératif. La situation juridique n'était dès lors manifestement pas claire.

e.b Par arrêt ACJC/1590/2025 du 7 novembre 2025, la Cour a annulé ce jugement et, statuant à nouveau, condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers, la chambre qu'il louait et renvoyé la cause au Tribunal pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées.

Elle a considéré qu'en application de l'art. 266a al. 2 CO, même si le congé ne respectait pas le délai de trois mois et le terme légal, de sorte qu'il était inefficace, il produisait ses effets pour le prochain terme pertinent, à savoir le 31 décembre 2024. A_____ n'avait d'ailleurs pas contesté que la résiliation déployait ses effets et que le bail n'était plus en vigueur à la date du dépôt de la requête en évacuation. La situation juridique, qui découlait de la loi, pouvait donc être qualifiée de claire à cet égard.

e.c Le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours interjeté par A_____ par arrêt 4A_673/2025 du 13 janvier 2026, lequel ne satisfaisait manifestement pas aux exigences de motivation.

f. Lors de l'audience du 30 avril 2026 devant le Tribunal, B_____ a persisté dans ses conclusions en exécution directe, tout en proposant un délai de départ au 30 juin 2026. Il a indiqué que les indemnités pour occupation illicites étaient à jour et payées par l'Hospice Général.

A_____ a refusé le sursis proposé. Il a soutenu que le contrat de bail était un faux. Il habitait seul dans sa chambre. Il n'avait pas effectué de recherches pour se reloger, attendant pour ce faire la réponse quant à sa demande d'asile.

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

g. Dans son jugement du 30 avril 2026, le Tribunal a considéré que les conditions légales de l'exécution indirecte étaient réalisées. L'exécution de l'arrêt de la Cour ACJC/1590/2025 du 7 novembre 2025 qui condamnait A_____ à évacuer les locaux serait donc ordonnée.

Compte tenu de l'ensemble des circonstances, il apparaîtrait disproportionné d'ordonner l'exécution immédiate du jugement d'évacuation, sans tenir compte de la situation personnelle de A_____. Il fallait toutefois prendre en compte que ce dernier n'avait pas démontré avoir entrepris des recherches pour se reloger et qu'il

avait déjà, de fait, bénéficié d'une prolongation de presque deux ans depuis la notification de la résiliation en juillet 2024.

Un sursis à l'exécution du jugement d'évacuation serait donc octroyé jusqu'au 30 juin 2026, afin de permettre à A_____ de trouver, dans la mesure du possible, une solution de relogement.

EN DROIT

1. **1.1** Le litige porte en l'espèce sur la question de l'exécution de l'évacuation et l'octroi d'un sursis humanitaire de sorte que seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

1.2

1.2.1 Le recours, écrit et motivé, doit être introduit dans un délai de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas dans des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

La motivation d'un recours doit, à tout le moins, satisfaire aux exigences qui sont posées pour un acte d'appel (art. 311 al. 1 CPC; arrêts 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1; 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.2.1). Le recourant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1). Le recourant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. À défaut, son recours est irrecevable (arrêts 4A_462/2022 précité consid. 5.1.1; 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1; 4A_624/2021 du 8 avril 2022 consid. 5.1).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'appel, l'acte doit aussi comporter des conclusions (arrêt du Tribunal fédéral 4D_72/2014 du 12 mars 2015, consid. 3).

1.2.2 En l'espèce, le recourant conteste la validité de l'avis de la résiliation du bail du 26 juillet 2024. Il n'avait pas tacitement consenti à la résiliation en ne se présentant pas devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La durée minimale de séjour dans la maison était d'un an et au moment de la réception de la résiliation, il n'habitait dans la maison que depuis 9 mois. Le contrat portait une signature falsifiée et n'avait dès lors "jamais existé", de sorte qu'il n'était

pas lié par celui-ci. Le "contrat du 9 août" était une "forme de tromperie". B_____ avait coupé le chauffage pendant la saison hivernale 2024-2025, tout en percevant ses paiements pour l'électricité et le chauffage. La maison était inhabitable, à l'exception de la chambre qu'il occupait. Une instruction pénale était en cours pour falsification du contrat de bail, de sorte que le cas n'était pas clair.

Par cette argumentation, à bien le comprendre, le recourant tente de remettre en cause notamment la validité de la résiliation du bail. Cette question a déjà été tranchée par la Cour dans son arrêt du 7 novembre 2025, qui a prononcé l'évacuation du recourant. Celle-ci n'est donc plus litigieuse et le jugement attaqué n'en traite pas, portant uniquement sur l'exécution de ladite évacuation. Le recourant ne développe aucune critique à l'encontre du jugement attaqué à cet égard, propre à remettre en cause le principe de cette exécution ou la durée du délai qui a été imparti au recourant.

Le recours ne comporte dès lors pas de motivation conforme aux exigences en la matière, même interprétées de manière large à l'égard d'un plaideur en personne. Il sera dès lors déclaré irrecevable.

2. 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 :

Déclare irrecevable le recours interjeté le 15 mai 2026 par A_____ contre le jugement JTBL/445/2026 rendu le 30 avril 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5402/2025.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, 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.