



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6682/2024

ACJC/1727/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 2 DECEMBRE 2025

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 septembre 2024, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

B_____ **SA**, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 8 décembre 2025.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/885/2024 du 2 septembre 2024, 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 le studio situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique du précité dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation selon l'article 257f al. 3 CO étaient réunies, A_____ ayant sous-loué à diverses reprises et sur une longue période le studio, sans autorisation, à un prix exorbitant. Le précité vivait seul dans le logement et n'avait pas prouvé par titre avoir recherché une solution de relogement. Il ne se justifiait dès lors pas de surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation.

- B. a.** Par acte déposé le 3 octobre 2024 à la Cour de justice, A_____ a formé appel et recours de ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu à ce que la Cour, principalement, déclare irrecevable la requête en évacuation et en paiement formée par B_____ SA le 20 mars 2024, et, subsidiairement, lui octroie un délai humanitaire jusqu'à l'entrée en force de l'autorisation de construire et de démolir l'immeuble, mais au plus tôt le 1^{er} juillet 2025.

b. Il a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution.

Par arrêt ACJC/1253/2024 du 10 octobre 2024, la Cour a rejeté cette requête.

c. Dans sa réponse du 16 octobre 2024, B_____ SA a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

d. Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 8 novembre 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. B_____ SA, en qualité de bailleresse, d'une part, et A_____, en qualité de locataire, d'autre part, ont conclu le 5 juillet 2021 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un studio situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.

Le contrat, de durée déterminée, a débuté le 16 juillet 2021.

L'art. 6 du contrat relatif à la durée du bail est libellé ainsi : "Echéance du contrat de bail : prend fin sans résiliation" et "Le bail arrive à terme le 31.03.2024 sans résiliation préalable".

L'art. 9 du contrat reprend les conditions générales et règles et usages locatifs cantonaux. Les articles 12 (durée du bail), 13 (renouvellement ou dénonciation), 14 (forme de la résiliation) et 15 (hausse du loyer ou modification du contrat) de la section II dudit article sont tracés.

Le montant annuel du loyer a été fixé en dernier lieu à 15'720 fr., acomptes de charges de 600 fr. et d'autres frais accessoires de 720 fr. inclus.

b. Le 6 octobre 2023, la régie en charge de la gestion de l'immeuble a transmis à A_____ un décompte de frais de chauffage et de frais accessoires pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023, présentant un solde débiteur de 95 fr. 55.

c. A_____ n'a pas sollicité, avant l'échéance du 31 mars 2024, la prolongation de son contrat.

d. Par courrier du 8 mars 2024, la régie a convoqué A_____ à un état des lieux de sortie fixé le 2 avril 2024.

Ce dernier a répondu le 11 mars 2024 qu'il n'avait pas de solution de relogement.

e. L'entreprise de désinsectisation mandatée par la régie a informé cette dernière le 14 mars 2024 de ce que le studio était sous-loué, selon les informations fournies par le locataire. L'intéressé avait lui-même traité le logement avec un produit, provenant certainement de l'étranger.

f. Par requête expédiée le 20 mars 2024 au Tribunal, la bailleresse a déposé une action en évacuation, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, et en paiement, en protection des cas clairs.

g. Le 30 août 2024, la bailleresse a déposé des allégués complémentaires et un bordereau de pièces au Tribunal.

h. A l'audience du Tribunal du 2 septembre 2024, le représentant de la bailleresse a persisté dans ses conclusions.

A_____ a déclaré avoir sous-loué son logement en mai 2023 à une dizaine de reprises. Son épouse et ses enfants ne vivaient pas avec lui tout en lui rendant visite de temps en temps. Il avait enlevé les annonces de location figurant sur la plateforme Airbnb 10 jours auparavant, à la demande de son conseil. Le prix d'une nuitée se situait entre 40 et 50 fr.

Il a déposé des pièces (cartes d'identité de ses enfants et un décompte de l'Hospice général).

A_____ a expliqué ne pas avoir compris qu'il s'agissait d'un contrat de durée déterminée; il avait pensé que la situation était identique qu'en France et que le contrat se renouvelait automatiquement. Il cherchait une solution de relogement. Il a sollicité la tenue d'une nouvelle audience, afin d'obtenir de plus amples informations quant à la volonté de la bailleresse de procéder à la démolition de l'immeuble, volonté qui serait à l'origine de la fin du contrat.

Le représentant de la bailleuse a déclaré que cette dernière ne changerait pas d'avis, compte tenu de la durée déterminée du bail, des sous-locations non autorisées et abusives, de même que du refus du locataire d'interventions de désinsectisation dans son logement.

Le locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête, le cas n'étant pas clair. A son sens, la clause de durée déterminée figurant dans le contrat en petits caractères. Il a subsidiairement requis l'octroi d'un sursis humanitaire de douze mois, se fondant notamment sur le droit au logement.

Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives.

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 locataire conteste que son bail ait pris fin, 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^{er} 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 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 examiné les conditions d'une résiliation pour violation du devoir de diligence et de ne pas avoir traité la question de la durée déterminée du contrat.

2.1 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).

2.1.1. 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).

2.1.2. 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 (substanziert 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).

2.1.3. Le contrat de bail à loyer peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue (art. 255 al. 1 et 2 et art. 266 al. 1 CO). Les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée (art. 255 al. 3 CO).

2.2 Dans le présent cas, l'appelant reproche à raison au Tribunal d'avoir examiné si les conditions d'une résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO étaient réunies. Il n'est en l'espèce pas question d'un quelconque congé, mais d'une procédure en évacuation initiée après la fin d'un contrat de durée déterminée.

L'appelant soutient que le cas ne serait pas clair, son attention n'ayant pas été attirée sur la durée déterminée du contrat, la clause y figurant étant en petits caractères. Ce grief tombe à faux. Sur la première page du contrat figure à l'art. 6, relatif à la durée du bail la mention de ce que le contrat prend fin sans résiliation et que le bail arrive à terme le « 31.03.2024 » sans résiliation préalable. Par ailleurs, les articles 12 (durée du bail), 13 (renouvellement ou dénonciation), 14 (forme de la résiliation) et 15 (hausse du loyer ou modification du contrat) de la section II de l'art. 9 du contrat sont tracés. Il n'existe ainsi aucun doute que le contrat a été conclu pour une durée fixe. Le fait que les règles applicables au contrat de bail en France soient différentes est sans portée.

Le bail étant venu à échéance le 31 mars 2024 et aucune demande de prolongation n'ayant été déposée par l'appelant, ce dernier ne dispose depuis cette date d'aucun

titre l'autorisant à rester dans le logement. Le cas est ainsi clair, tant en fait qu'en droit.

2.3 Le chiffre 1 du dispositif du jugement, en tant qu'il prononce l'évacuation de l'appelant du logement en cause, sera confirmé par substitution de motifs.

3. Le recourant sollicite l'octroi d'un sursis humanitaire jusqu'à l'entrée en force de l'autorisation de démolir l'immeuble, mais au plus tôt au 1^{er} juillet 2025.

3.1.1 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 consid. 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).

3.1.2 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 CPC).

3.2 En l'espèce, la conclusion du recourant visant à l'octroi d'un sursis humanitaire jusqu'à l'entrée en force de l'autorisation de démolir l'immeuble est nouvelle en tant qu'elle dépasse les douze mois qu'il avait requis en première instance et est, partant, irrecevable.

Le recourant a cité différents arrêts de la Cour pour soutenir qu'un long sursis devrait lui être accordé. Ils concernent des situations différentes de la sienne.

Dans les ACJC/78/2017 et ACJC/57/2017, la Cour n'a fait que confirmer les sursis de nonante jours octroyés par le Tribunal. Dans son arrêt ACJC/1270/2018 du 12 septembre 2018, la Cour a accordé un sursis de quatre mois, le locataire occupant le logement en cause depuis 15 ans. 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. Dans l'ACJC/213/2012 du 20 février 2012, le locataire avait démontré avoir effectué des recherches sérieuses pour se reloger, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Dans le JTBL/771/2021 du 2 septembre 2021 cité par le recourant, il était établi que les locataires cherchaient activement un autre logement, et leurs enfants étaient scolarisés dans le quartier. Dans le JTBL/925/2021 du 21 octobre 2021, la locataire vivait depuis près de dix ans dans son logement, seule avec cinq enfants, elle était en mauvaise santé et percevait une rente d'invalidité à 100%.

Aucune de ces situations n'est comparable au cas présent.

S'agissant du principe de la proportionnalité, il sera relevé que le recourant occupe sans droit le logement en cause depuis avril 2024. Il a ainsi bénéficié, de fait, depuis cette date, d'un an et demi d'occupation du studio, de sorte qu'il a eu le temps d'entreprendre des démarches afin de se reloger. Par ailleurs, il n'a pas rendu vraisemblable avoir effectué des recherches de logement qui se seraient révélées vaines. Il ne saurait ainsi obtenir un délai qui reviendrait à lui octroyer une prolongation de bail, qu'il n'a pas sollicitée. Par ailleurs, aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'exécution de l'évacuation lui serait moins pénible à l'échéance du délai qu'il sollicite.

3.3 Par conséquent, aucun motif ne justifie l'octroi d'un sursis humanitaire. Les griefs du recourant sont dès lors infondés.

- 4.** 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 3 octobre 2024 par A_____ contre le jugement JTBL/885/2024 rendu le 2 septembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6682/2024-3-SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.