



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6771/2021

ACJC/853/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 19 MAI 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 avril 2026, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

B_____ **SA**, sise c/o C_____, _____ (NE), intimée, représentée par Me Tatiana GURBANOV, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20 mai 2026.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 969 fr. par mois;

Que par jugement JTBL/566/2024 du 24 mai 2024 dans la cause C/6771/2021, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure simplifiée, a notamment déclaré valable le congé notifié à A_____ le 11 mars 2021 pour le 30 juin 2021 portant sur l'appartement de 90 m² au 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève, a octroyé à A_____ une unique prolongation de deux ans échéant le 30 juin 2023, 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 90 m² au 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève et ses dépendances et a transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel, au Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'article 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées;

Que par arrêt ACJC/549/2025 du 17 avril 2025, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a confirmé le jugement précité;

Que par arrêt 4A_281/2025 du 20 janvier 2026, le Tribunal fédéral a rejeté le recours interjeté par A_____ contre l'arrêt ACJC/549/2025 précité;

Que par requête datée du 23 janvier 2026, la bailleresse a sollicité l'exécution directe de l'évacuation de A_____;

Qu'à l'audience du 27 avril 2026 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions; qu'elle a déclaré que le montant de la dette s'élevait à 8'781 fr.; qu'elle s'est opposée à l'octroi de tout sursis humanitaire;

Que le représentant du locataire a déclaré que la dette avait été payée quelques jours avant l'audience et les indemnités pour occupation illicite du mois de mai 2026 avaient été réglées; qu'il a requis l'octroi d'un sursis humanitaire de neuf mois;

Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/430/2026 rendu le 27 avril 2026, le Tribunal a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique du locataire dès le 1^{er} novembre 2026 (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3);

Vu le recours expédié le 11 mai 2026 à la Cour de justice par A_____ contre ce jugement;

Qu'il a conclu, principalement, au rejet de la demande de revendication de la bailleresse et, subsidiairement, à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation pendant neuf mois;

Qu'il a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a, par écritures du 18 mai 2026, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 19 mai 2026 de ce que la cause était gardée à juger sur effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision attaquée (art. 325 al. 1 CPC);

Que l'instance de recours peut, sur requête, suspendre le caractère exécutoire, si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable (art. 325 al. 2 CPC);

Qu'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, selon les principes généraux, l'autorité procède à une pesée des intérêts en présence et doit se demander, en particulier, si la décision est de nature à provoquer une situation irréversible; qu'elle prend également en considération les chances de succès du recours (arrêts du Tribunal fédéral 4A_337/2014 du 14 juillet 2014 consid. 3.1; 4D_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Que l'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en prévoyant que le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties;

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité"; que 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; qu'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/269/2019 du 25 février 2019 consid. 3.1; ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.1; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1991 p. 30 et les références citées);

Que 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; que 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);

Considérant en l'espèce que seules les mesures d'exécution sont remises en cause par le recourant, dès lors que les questions de la validité du congé et du prononcé de l'évacuation ont été définitivement tranchées, de sorte que seule la voie du recours est ouverte;

Qu'il ne se justifie pas de suspendre le caractère exécutoire du chiffre 1 du jugement entrepris;

Qu'en effet, le recours paraît, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès;

Que le recourant n'a ni allégué ni démontré avoir entrepris, depuis le congé, des recherches de solutions de relogement;

Que le congé a été donné pour le 30 juin 2021 et qu'une unique prolongation de deux ans échéant le 30 juin 2023, a été accordée au recourant;

Que, dans les faits, le recourant a bénéficié, depuis l'échéance de cette prolongation, de près de trois ans d'occupation du logement en cause;

Que le recourant ne rend pas vraisemblable l'existence d'un préjudice difficilement réparable, le Tribunal lui ayant accordé un sursis humanitaire jusqu'au 31 octobre 2026;

Que la présente procédure est soumise à la procédure sommaire;

Que les feries ne s'appliquent pas à la procédure sommaire (art. 145 al. 2 let. b CPC);

Qu'en conséquence, la requête du recourant sera rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/430/2026 rendu le 27 avril 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6771/2021-26 SD.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Victoria PALLUD, greffière.

Indications des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 à 119 et 90 ss LTF). Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué.

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