



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8656/2025

ACJC/1612/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 11 NOVEMBRE 2025

Entre

Madame A _____, domiciliée _____ [GE], appelante et recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 juillet 2025, représentée par Me Diego DUGERDIL, avocat, rue Saint-Léger 6, 1205 Genève,

et

FONDATION B _____, sise _____ [GE], intimée, représentée par [la régie] C _____, _____ [GE].

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14 novembre 2025.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/701/2025 du 17 juillet 2025, notifié aux parties le 21 juillet 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 elle l'appartement de 1.5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève, ainsi que la cave y relative (ch. 1 du dispositif), autorisé la FONDATION B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de la précitée dès le prononcé du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu que la FONDATION B_____ avait valablement résilié le contrat de bail de manière extraordinaire, A_____ ayant enfreint son devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 3 CO, pour sous-location non autorisée. Ne disposant plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans l'appartement depuis l'expiration du bail à compter du 31 janvier 2025, cette dernière enfreignait l'art. 267 al. 1 CO, de sorte que son évacuation devait être prononcée.

- B. a.** Par acte expédié le 25 juillet 2025 à la Cour de justice, A_____ a formé appel et recours contre ce jugement, sollicitant préalablement la restitution de l'effet suspensif.

Principalement, elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris, en tant qu'il la condamnait à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de 1.5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève, ainsi que la cave y relative, et en tant qu'il autorisait la FONDATION B_____ à requérir son évacuation par la force publique dès son prononcé.

Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause au Tribunal afin que celui-ci convoque les parties à une nouvelle audience.

A l'appui de ses écritures, A_____ a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles. Elle a notamment produit un certificat médical daté du 24 juillet 2025, faisant état d'un arrêt de travail à 100% pour cause de maladie le 2 juillet 2025.

b. Par arrêt du 30 juillet 2025, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris et dit que la requête d'effet suspensif de A_____ était par conséquent sans objet.

c. Dans sa réponse du 7 août 2025, la FONDATION B_____ a conclu à l'irrecevabilité des pièces nouvelles produites par A_____ et à la confirmation du jugement entrepris.

d. L'appelante a renoncé à répliquer.

e. Les parties ont été avisées le 29 août 2025 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 28 décembre 2018, la FONDATION B_____, en qualité de bailleuse, et A_____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 1.5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève, ainsi que la cave y relative.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation de l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de trois mois.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à l'067 fr. par mois, charges comprises.

b. Par plis simple et recommandé du 26 novembre 2024, adressés à A_____, rue 1_____ no. _____ à Genève, la bailleuse l'a mise en demeure de cesser immédiatement toute perception de profits découlant de l'exploitation de son logement à des fins commerciales par le biais du site « D_____ » et de lui faire parvenir un décompte détaillé des gains perçus avant le 6 décembre 2024. Elle a, par ailleurs, attiré l'attention de la locataire sur le fait que sans nouvelles de sa part dans le délai imparti, le bail serait résilié avec effet immédiat.

Le pli recommandé précité a été retourné par la poste à la bailleuse avec la mention « *non réclamé* ».

c. Par attestation du 5 décembre 2024, l'Office cantonal de la population et des migrations (OCPM) a informé la bailleuse que A_____ était domiciliée rue 2_____ no. _____ à Genève.

d. Par plis simple et recommandé du 9 décembre 2024, adressés à A_____, rue 1_____ no. _____ à Genève, la bailleuse l'a mise en demeure de réintégrer son logement d'ici au 20 décembre 2024, après avoir constaté qu'elle n'y était plus domiciliée et que l'appartement loué faisait l'objet d'une sous-location non autorisée. A défaut, elle l'informait qu'elle se réservait le droit de résilier le contrat de bail. Par ailleurs, elle demeurait dans l'attente d'une réponse quant au profit réalisé par le biais de « *son activité D_____* ».

Le pli recommandé susvisé a été retourné par la poste à la bailleuse avec la mention « *non réclamé* ».

e. Par pli recommandé du 23 décembre 2024, adressé à A_____, rue 1_____ no. _____ à Genève, la bailleuse l'a informée avoir constaté que l'annonce de location de son logement était toujours active sur le site « D_____ » et qu'elle ne lui avait pas transmis le décompte requis dans le délai imparti, de sorte que le contrat de bail était résilié avec effet immédiat pour le 31 janvier 2025, conformément à l'art. 257f al. 3 CO.

Un avis de résiliation officiel daté du 23 décembre 2024, indiquant que le contrat de bail était résilié avec effet au 31 janvier 2025, était joint au courrier précité.

Le pli recommandé susmentionné a été retourné par la poste à la bailleuse avec la mention « *non réclamé* ».

f. Par pli recommandé du 14 janvier 2025, adressé à A_____, rue 1_____ no. _____ à Genève, la bailleuse l'a informée que, dans le cadre de la résiliation du bail pour sous-location abusive, un état des lieux de sortie était fixé au 31 janvier 2025.

Ce pli a été retourné par la poste à la bailleuse avec la mention « *non réclamé* ».

g. Par requête déposée le 9 avril 2025, devant le Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a conclu au constat que le contrat de bail avait valablement pris fin au 31 janvier 2025, au prononcé de l'évacuation de la locataire avec mesures d'exécution directe, à la condamnation de cette dernière au paiement de 745 fr. 80 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2025 et à la libération de la garantie à concurrence de la somme précitée.

h. Par convocation adressée à A_____ à la rue 2_____ no. _____ à Genève, reçue par cette dernière le 12 juin 2025, le Tribunal l'a citée à comparaître à l'audience du 2 juillet 2025.

i. Lors de l'audience précitée, A_____ n'était pas présente, ni représentée.

La bailleuse a déclaré qu'il n'y avait plus d'arriéré d'indemnité pour occupation illicite et qu'elle était surprise de l'absence de la locataire, celle-ci ayant constitué un avocat le 25 juin 2025; elle était donc au courant de la procédure initiée à son encontre. Pour le surplus, elle a persisté dans ses conclusions.

j. La cause a été gardée à juger à l'issue de cette 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).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid 1.2.1).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné; en pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., au vu du montant du loyer qui s'élève à 1'067 fr. par mois et dans la mesure où l'on comprend de l'acte déposé que l'appelante remet en cause tant le prononcé de l'évacuation – au motif notamment que la résiliation du bail ne lui aurait pas été valablement notifiée – que les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal.

La voie de l'appel est ainsi 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 Interjetés par écrit dans le délai prescrit par la loi, vu la notification intervenue par pli recommandé le 21 juillet 2025 (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1, 314 al. 1 et 321 al. 1 et 2 CPC), l'appel et le recours 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'appelante allègue des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles devant la Cour.

2.1 Dans le cadre de l'appel, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération, conformément à l'art. 317 al. 1 CPC, que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et avec la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

L'admissibilité de faits survenus avant la fin des débats principaux de première instance, respectivement avant que la cause ait été gardée à juger (*pseudo nova*) est ainsi limitée en appel, dès lors que de tels faits sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été

diligent (ATF 143 III 42 consid. 4.1). Il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être allégué en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

Les allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre du recours (art. 326 al. 1 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces produites par l'appelante sous nos 2, 2^{bis}, 3, 5 et 7 sont nouvelles.

L'arrêt de travail établi le 24 juillet 2025 (pièce n° 7) a été établi postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger en première instance, le 2 juillet 2025, de sorte qu'il est recevable.

En revanche, le certificat médical établi le 2 octobre 2024 (pièce n° 2), le décompte de prestations d'assurance maladie du 19 avril 2025 pour un traitement du 31 janvier au 13 mars 2025 (pièce n° 2^{bis}) et le courrier du 25 juin 2025 adressé à la bailleresse par le conseil de l'appelante (pièce n° 3) ont été établis antérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal et auraient pu être produits devant lui. La capture d'écran de la page « *LinkedIn* » de l'appelante (pièce n° 5) est également irrecevable dans la mesure où elle ne comporte aucune date, ni aucun moyen de connaître la date à laquelle elle a été effectuée. Ces pièces sont irrecevables, de même que les allégations de faits qu'elles comportent.

En tout état de cause, ces éléments n'apparaissent pas déterminants pour l'issue du litige compte tenu des considérants qui suivront.

Ces pièces et allégations nouvelles sont irrecevables dans le cadre du recours.

- 3.** L'appelante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, au motif qu'elle aurait été en incapacité de comparaître devant le Tribunal lors de l'audience du 2 juillet 2025, en raison d'un état psychique fragile depuis plusieurs mois et d'une crise de panique en amont de ladite audience. De son point de vue, une seconde audience aurait pu être agendée compte tenu du rôle conciliateur du Tribunal de l'art. 30 al. 1 et 2 LaCC. Elle développe divers arguments en lien avec la réception de la résiliation du bail notifiée par la bailleresse et les motifs invoqués par cette dernière au sens de l'art. 257f al. 3 CO qu'elle n'avait pas pu présenter compte tenu du fait qu'elle n'avait pas pu s'exprimer, en violation de son droit d'être entendue.

3.1

3.1.1 Le droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est nature à influencer sur la

décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1 et les réf. citées; 145 I 167 consid. 4.1).

3.1.2 A teneur de l'art. 147 al. 1 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître. La procédure suit son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 147 al. 2 CPC).

L'art. 148 al. 1 CPC prévoit que le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère. La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (art. 148 al. 2 CPC).

3.1.3 La partie défaillante ne peut faire valoir, dans un appel ou un recours, que des griefs liés aux prescriptions sur les conséquences du défaut, aux citations et convocations (ACJC/221/2025 du 12 février 2025 consid. 1.1.3; ACJC/644/2022 du 16 mai 2022 consid. 1.1 et 1.2; ACJC/1294/2015 du 26 octobre 2015 consid. 2; WILLISEGGER, Commentaire bâlois, 4^{ème} éd., 2024, n. 30 ad art. 234 CPC).

3.2 En l'espèce, l'appelante a été valablement convoquée à l'audience du 2 juillet 2025, ce qu'elle ne conteste pas. Le Tribunal lui a dès lors donné la possibilité de s'exprimer avant qu'il ne rende son jugement, de sorte que son droit d'être entendue n'a pas été violé. L'appelante n'a, par ailleurs, invoqué aucune violation de l'art. 147 al. 2 CPC.

De plus, contrairement à ce qu'elle soutient, le Tribunal n'avait pas l'obligation de convoquer une nouvelle audience du fait de son absence, l'art. 30 LaCC, de droit cantonal, ne prévoyant rien de tel et cédant le pas devant le CPC, en particulier les art. 147 et suivants.

Enfin, il ressort du certificat médical établi le 24 juillet 2025 – soit trois semaines après l'incapacité de travail – que la maladie de l'appelante n'a duré qu'un jour, le 2 juillet 2025. Dès le lendemain, cette dernière était ainsi en mesure de solliciter du Tribunal la restitution de cette audience dans le délai légal de dix jours qui a suivi la fin de sa prétendue incapacité à comparaître, ce qu'elle n'a pas fait.

3.3 Au vu de ce qui précède, en l'absence de violation du droit d'être entendue de l'appelante et dans la mesure où celle-ci ne saurait se prévaloir de griefs autres que ceux en lien avec les conséquences de son défaut, il n'y a pas lieu d'examiner les motifs supplémentaires invoqués par l'appelante en lien avec la réception de la résiliation du bail notifiée par l'intimée ou l'art. 257f al. 3 CO, qui reposent essentiellement sur des faits nouveaux irrecevables.

Le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

- 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 25 juillet 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/701/2025 rendu le 17 juillet 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8656/2025.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, 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. cf. consid. 1.1