



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/1308/2022

ACJC/1103/2022

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 29 AOÛT 2022**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ [GE], recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 mars 2022, représentée par ses curateurs **B**\_\_\_\_\_ et **C**\_\_\_\_\_, Secteur juridique DCS-SPAd, sis boulevard Georges-Favon 28, case postale 107, 1211 Genève 8, en les bureaux duquel elle fait élection de domicile,

et

1) **D**\_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ [ZH], intimée, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) **Monsieur E**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.08.2022.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/270/2022 du 29 mars 2022, le Tribunal des baux et loyers a condamné E\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 2 pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, à F\_\_\_\_\_ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé D\_\_\_\_\_ SA à requérir l'évacuation par la force publique de E\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ dès le 30<sup>ème</sup> jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné les précités, pris conjointement et solidairement, à payer à D\_\_\_\_\_ SA la somme de 63 fr. 50, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2022 (ch. 3) débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 2 mai 2022 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre ce jugement. Elle a conclu à ce que la requête en cas clair formée par D\_\_\_\_\_ SA le 26 janvier 2022 soit déclarée irrecevable, à l'annulation du jugement attaqué et au déboutement de D\_\_\_\_\_ SA de toute autre conclusion; subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué et à ce qu'un délai au 31 mars 2023 lui soit octroyé pour quitter son logement.
- b.** Dans sa réponse du 16 mai 2022, D\_\_\_\_\_ SA a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 7 juin 2022 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 10 avril 1992, [la société] G\_\_\_\_\_, bailleuse, devenue par la suite D\_\_\_\_\_ SA, et E\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, à F\_\_\_\_\_.
- Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 595 fr. par mois.
- b.** Par avis d'adaptation de loyer et/ou d'autres modifications du bail du 9 décembre 1997, la bailleuse a introduit la possibilité de résilier le bail pour la fin de chaque mois à l'exception de celui de décembre.
- c.** Par courrier du 18 février 2021, la bailleuse a accepté que le locataire sous-loue son logement à A\_\_\_\_\_, à condition qu'il le réintègre au 1<sup>er</sup> février 2022.

**d.** A la suite de plaintes d'habitants de l'immeuble au sujet du comportement de A\_\_\_\_\_, la bailleresse, par avis du 9 août 2021, a résilié le bail pour le 30 novembre 2021.

E\_\_\_\_\_ n'a pas contesté ce congé.

**e.** Par requête formée le 26 janvier 2022, la bailleresse a sollicité du Tribunal l'évacuation avec exécution directe de E\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ainsi que le paiement de 595 fr., plus intérêts à 5% dès le 2 janvier 2022 à titre de mensualité pour janvier 2022.

**f.** Lors de l'audience devant le Tribunal du 29 mars 2022, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 65 fr. 30 et a produit un décompte actualisé. Elle a exposé que la régie en charge de l'immeuble avait reçu des plaintes réitérées au sujet du comportement de la sous-locataire, laquelle troublait la tranquillité de l'immeuble.

E\_\_\_\_\_ n'habitant pas dans l'appartement, il a déclaré ne pas s'opposer à la requête.

A\_\_\_\_\_ a relevé que le congé aurait dû être donné pour le 31 mars 2022 et non pour le 30 novembre 2021, comme il l'avait été. Elle a conclu à l'irrecevabilité de la requête, faute de cas clair et, subsidiairement, à l'octroi d'un délai humanitaire d'une année, ce à quoi la bailleresse s'est opposée, vu la situation dans l'immeuble.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

**g.** Dans son jugement du 29 mars 2022, le Tribunal a retenu que le bail principal ayant pris fin, le contrat de sous-location ne pouvait perdurer. A\_\_\_\_\_ n'était donc au bénéfice d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux de la bailleresse.

La bailleresse avait en outre requis le prononcé de l'exécution de l'évacuation, ce à quoi le Tribunal a fait droit. Afin de permettre à la sous-locataire de prendre ses dispositions pour restituer les locaux, l'exécution forcée était prononcée 30 jours après l'entrée en force du jugement, tenant compte du fait que le comportement de la sous-locataire faisait l'objet de plaintes de la part d'habitants de l'immeuble et que le paiement des indemnités pour occupation illicite était quasiment à jour.

Enfin, au vu des pièces produites, la sous-locataire restait devoir un montant de 65 fr. 30, qu'elle était condamnée à verser à la bailleresse, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2022.

---

## 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), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

**1.2** Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse correspond à la valeur du loyer pour la chose louée pour six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

En l'espèce, la validité de la résiliation du bail est contestée. En prenant en compte une période de six mois, la valeur litigieuse est ainsi inférieure à 10'000 fr., au vu du loyer de 595 fr. par mois. La voie du recours est dès lors ouverte en ce qui concerne le prononcé de l'évacuation.

**1.3** Le recours contre l'évacuation et l'exécution de celle-ci a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 321 al. 1 et 2 CPC), de sorte qu'il est recevable.

2. La recourante conteste que le cas soit clair au motif qu'il n'était pas prouvé qu'elle était à l'origine des nuisances reprochées, et que la date d'échéance du bail n'était pas le 30 novembre 2021, mais le 30 mars 2022.

### **2.1**

**2.1.1** La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). En vertu de l'art. 257 al. 1 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). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

Selon la jurisprudence, 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. La preuve n'est pas facilitée: le demandeur doit apporter la preuve certaine ("*voller Beweis*") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("*Glaubhaftmachen*") ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections 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 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

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 138 III 123 consid. 2.1.2 p. 126, 620 consid. 5.1.1 p. 621, 728 consid. 3.3 p. 734). En règle générale (cf. cependant arrêt 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 26; 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).

**2.1.2** La sous-location est un contrat de bail à part entière, distinct du bail principal. Il n'en est toutefois pas totalement indépendant. Dans un contrat de bail, le bailleur s'engage à céder l'usage de la chose (art. 253 CO), ce qui suppose qu'il soit lui-même titulaire de ce droit d'usage. Dans le cas d'une sous-location, le sous-bailleur ne peut pas transférer plus de droits qu'il n'en a lui-même. Si le bail principal s'éteint, le sous-bailleur se trouve dans l'impossibilité de fournir sa prestation au sous-locataire. Dès lors que le droit d'usage ne lui est plus valablement cédé (personne ne peut céder plus de droits qu'il n'en possède), le sous-locataire doit restituer la chose au propriétaire. L'art. 273b al. 1 CO précise d'ailleurs que la sous-location ne peut pas être prolongée au-delà du bail principal (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2 et les références).

Il découle de cette jurisprudence qu'il n'y a pas de relation contractuelle entre le propriétaire bailleur et le sous-locataire (cf. TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5<sup>ème</sup> éd. 2016, n. 1858 et 1865) et que le propriétaire n'a pas à attendre que le locataire résilie le contrat de sous-location en respectant des délais et termes. Il découle également de cette jurisprudence que la résiliation du bail principal est opposable au sous-locataire et que c'est bien à partir de l'expiration du bail principal que le propriétaire a droit à la restitution des locaux de la part du sous-locataire.

**2.2** En l'espèce, la recourante soutient que le congé ne serait pas valable. Celui-ci n'a toutefois pas été contesté par le locataire principal, ce qui n'est pas remis en cause par la recourante. Or, cette résiliation lui est opposable. La recourante ne critique d'ailleurs pas de manière motivée le jugement attaqué en tant qu'il a considéré que le bail principal ayant pris fin, le contrat de sous-location ne pouvait perdurer et qu'elle ne disposait donc d'aucun titre l'autorisant de rester dans les locaux. Elle n'avance en tout état de cause aucun élément permettant de considérer que la résiliation du bail ne serait pas valable pour l'un ou l'autre des motifs invoqués.

---

L'état de fait n'est donc pas litigieux et la situation juridique doit être qualifiée de claire, de sorte que la requête formée par l'intimée ne saurait être déclarée irrecevable.

3. La recourante sollicite, à titre subsidiaire, l'octroi d'un délai humanitaire jusqu'au 31 mars 2023.

**3.1** En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. 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 nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 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 des baux et loyers peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement 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"; 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.).

**3.2** En l'espèce, la recourante soutient que le Tribunal ne pouvait prendre en compte les nuisances dont elle est accusée, sans preuve selon elle. Lesdites nuisances sont toutefois suffisamment étayées par les différents courriers adressés à la régie en charge de l'immeuble; elles pouvaient donc être valablement prises en compte par le Tribunal pour fixer la durée du sursis octroyé.

Pour le surplus, la recourante n'explique pas ce qui justifierait qu'un délai d'une année depuis que le jugement attaqué a été rendu, soit une durée exceptionnellement longue, lui soit accordé. Elle ne fait valoir aucun motif particulier qui lui permettrait de bénéficier d'un sursis d'une durée qui dépasse

largement le délai de 30 jours que le Tribunal lui a octroyé. Elle n'a notamment pas allégué avoir effectué de nombreuses recherches de logements qui seraient restées vaines malgré ses efforts ou des raisons de santé passagères qui l'empêcheraient de déménager durant le délai sollicité.

Dans ces circonstances, en l'absence d'élément particulier justifiant l'octroi du délai requis, celui de 30 jours accordé par le Tribunal est adéquat.

Le recours n'étant pas fondé, il sera rejeté.

4. A 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 :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 2 mai 2022 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/270/2022 rendu le 29 mars 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1308/2022.

**Au fond :**

Le rejette.

Confirme le jugement attaqué.

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 Serge PATEK, Madame Elodie SKOULIKAS, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**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.*