

# **GE\_GERICHTE ACJC/190/2026 vom 2. Februar 2026**

GE Cour de justice, 2026-02-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_190\\_2026](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_190_2026)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/190/2026 du 2 février 2026

IT: GE\_GERICHTE ACJC/190/2026 del 2 febbraio 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC) dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon l'art. 92 CPC, les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (al. 1). Si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt; s'il s'agit de rentes viagères, le montant du capital correspond à sa valeur actualisée (al. 2). Pour les mesures provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a été déposée ou qui le sera (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2ème éd., 2019, p. 271). D'après la jurisprudence, l'action possessoire en réintégrande est de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_859/2010 du 3 mars 2011 consid. 1.2). Il peut être admis que la valeur litigieuse correspond à la valeur représentée par le montant du loyer, qui correspond à la valeur d'utilisation des locaux.

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel des locaux s'élève à 11'028 fr. La valeur capitalisée du montant du loyer selon l'art. 92 al. 1 CPC est donc supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel a été formé dans le délai de dix jours prévu en matière de procédure sommaire (art. 314 CPC; cf. également art. 142 al. 3 CPC), applicable aux mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC), et selon la forme requise (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est en conséquence recevable.

- 6/13 -

C/21028/2025

### **E. 1.4**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, 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). La Cour revoit cependant la cause uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante – et, partant, recevable –, pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Hormis les cas de vices manifestes, elle

doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3).

### **E. 1.5**

Les mesures provisionnelles sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), dans le cadre de laquelle, sauf exceptions (cf. art. 255 CPC), la maxime des débats s'applique (art. 55 CPC; HALDY, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 16 ad art. 55 CPC). La maxime de disposition est par ailleurs applicable (art. 58 al. 1 CPC). La cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2).

### **E. 2**

L'appelant a produit des pièces nouvelles.

#### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

#### **E. 2.2**

En l'espèce, le pièce nouvelle n° 4 de l'appelant est antérieure au 13 octobre 2025, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal. Elle est dès lors irrecevable. La pièce n° 5, postérieure à cette date, est quant à elle recevable.

### **E. 3**

janvier 2011 consid. 4). Le juge doit ainsi notamment évaluer les chances de succès de la demande au fond, et admettre ou refuser la mesure selon que l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence. Lorsqu'il peut ainsi statuer sur la base de la simple vraisemblance, le juge n'a pas à être persuadé de l'exactitude des allégations du requérant, mais il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression que les faits pertinents se sont produits, sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement; quant aux questions de droit, il peut se contenter d'un examen sommaire (arrêts du Tribunal

- 8/13 -

C/21028/2025 fédéral 4A\_508/2012 du 9 janvier 2013 consid. 4.2 et 5P.422/2005 du 1er juin 2006 consid. 3). La mesure ordonnée doit respecter le principe de proportionnalité, ce qui signifie qu'elle doit être à la fois apte à atteindre le but visé, nécessaire, en ce sens que toute autre mesure se révélerait inapte à sauvegarder les intérêts de la partie requérante, et proportionnée, en ce sens qu'il ne doit pas exister d'alternatives moins incisives (HOHL, Procédure civile, Tome 2, 2ème éd., 2010, p. 323 s.). 3.1.2 Selon l'art. 927 CC, quiconque usurpe une chose en la possession d'autrui est tenu de la rendre, même s'il y prétend un droit préférable (al. 1). Cette restitution n'aura pas lieu, si le défendeur établit aussitôt un droit préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au demandeur (al. 2). 3.1.3 Les actions possessoires des art. 927 s. CC ont pour objet la défense de la possession comme telle et permettent de réagir contre une voie de fait apparente. Elles ne visent ainsi qu'au

rétablissement et au maintien de l'état de fait antérieur (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_63/2019 du 19 juillet 2019 consid. 5.2). Sous réserve de l'art. 927 al. 2 CC, qui prévoit l'exception tirée du meilleur droit, elles ne conduisent pas à un jugement sur la conformité au droit de cet état de fait. Elles n'assurent au demandeur qu'une protection provisoire, seule une procédure engagée sur le terrain du droit (action pétitoire) pouvant mettre fin aux effets de la décision portant sur la protection de la possession (action possessoire). L'action possessoire de l'art. 927 al. 1 CC a pour objet la défense de la possession comme telle et vise à rétablir rapidement l'état antérieur. Le demandeur à l'action réintégrande doit prouver la réalisation de deux conditions, à savoir qu'il avait la possession de la chose et qu'il a perdu cette possession à la suite d'un acte d'usurpation illicite; l'acte d'usurpation qui enlève au possesseur sa possession sur la chose est illicite lorsqu'il n'est justifié ni par la loi, ni par le consentement du possesseur (ATF 144 III 145 consid. 3.2). Le défendeur ne peut exciper du droit préférable qu'il aurait sur la chose, comme le rappelle l'art. 927 al. 1 in fine CC (ATF 113 II 243 consid. 1b). Il ne peut que contester l'usurpation illicite en invoquant le consentement du demandeur ou une justification tirée de la loi. L'art. 927 al. 2 CC apporte toutefois une exception à ce principe pour le cas où le défendeur établit aussitôt un droit – réel ou contractuel (ATF 40 II 559 consid. 3) – préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au demandeur (ATF 113 II 243 consid. 1b in fine). Cette disposition vise, dans un souci d'économie de procédure, à ne pas donner gain de cause au demandeur à la réintégrande qui aurait certainement tort dans un procès au pétitoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_98/2010 du 7 mai 2010 consid. 4.1.1). L'existence d'un bail, d'un bail tacite, d'une sous-location, la validité de la résiliation du bail et la conclusion d'un nouveau contrat de bail sont des questions

- 9/13 -

C/21028/2025 qui touchent au droit sur la chose, et qui, sous réserve de l'exception prévue par l'art. 927 al. 2 CC, ne jouent aucun rôle dans le procès sur le possessoire. Lorsqu'il doit prononcer le rétablissement de l'état de fait antérieur, le juge doit uniquement rechercher qui, du demandeur ou du défendeur, avait la maîtrise effective de la chose précédemment, c'est-à-dire avant l'acte d'usurpation illicite (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_98/2010 du 7 mai 2010 consid. 4.1.1 et 4.1.2). 3.1.4 Conformément aux art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH, les parties ont le droit d'être entendues. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1; 142 III 48 consid. 4.1.1). Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours au fond. Toutefois une violation pas particulièrement grave du droit d'être entendu peut exceptionnellement être guérie si l'intéressé peut s'exprimer devant une instance de recours ayant libre pouvoir d'examen en fait comme en droit. Même en cas de violation grave du droit d'être entendu, la cause peut ne pas être renvoyée à

l'instance précédente, si et dans la mesure où ce renvoi constitue une démarche purement formaliste qui conduirait à un retard inutile, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée (ATF 137 I 195 consid. 2.2, 2.3.2 et 2.6, SJ 2011 I 345).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'intimé occupait l'appartement litigieux le 31 août 2025, lorsque l'appelant l'en a délogé par la force, avec l'aide de la police. Le Tribunal a retenu à juste titre qu'il s'agissait d'un acte d'usurpation au sens de l'art. 927 al. 1 CC. L'intimé a en effet rendu vraisemblable qu'il occupait l'appartement litigieux avec le consentement de l'appelant depuis plusieurs mois au moment de l'intervention de la police. Il ressort à cet égard de l'attestation établie par E\_\_\_\_\_ que les parties se sont rencontrées en mai 2022 pour convenir d'une sous-location de l'appartement en faveur de l'intimé. La concrétisation de ce projet est confirmée par l'attestation de

- 10/13 -

C/21028/2025 l'Office cantonal de la population d'août 2024 et le bordereau de taxation de mai 2025 indiquant que l'intimé résidait au no.\_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_, ainsi que par les neuf attestations signées par les voisins et amis de ce dernier. Ces attestations, émanant de personnes dont l'identité est confirmée par la production de la copie de leur carte d'identité ou de séjour, sont crédibles. Le fait que certains de ces documents aient été pré-rédigés par l'intimé n'affecte pas leur force probatoire, dans la mesure où les personnes concernées les ont signées et approuvées. Plusieurs des personnes ayant signé les attestations produites par l'intimé ont de plus précisé qu'elles avaient été invitées chez celui-ci et qu'ils avaient constaté de visu qu'il habitait seul (K\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_, M\_\_\_\_\_, N\_\_\_\_\_, O\_\_\_\_\_, P\_\_\_\_\_ et Q\_\_\_\_\_).

Il ressort de plus des récépissés postaux produits par l'intimé que celui-ci s'est acquitté du loyer entre novembre 2024 et octobre 2025, ainsi que de plusieurs factures émanant des SIG, entre mai 2023 et mai 2025. Cela confirme que l'intimé occupait vraisemblablement l'appartement pendant cette période. Le fait que les factures en question soient libellées au nom de l'appelant n'est pas déterminant; ni les SIG, ni la bailleuse n'ayant été informés de la sous-location, il est normal que les factures de loyer et de charges aient été adressées à l'appelant. A cela s'ajoute que plusieurs éléments du dossier permettent de retenir que l'appelant n'a plus résidé dans cet appartement au cours de la période précédant le 31 août 2025. Il résulte en effet de l'attestation signée par D\_\_\_\_\_ que celui-ci a accompagné l'appelant, lequel était muni de toutes ses affaires personnelles, à C\_\_\_\_\_, en Argovie le 1er juin 2022. A teneur des relevés bancaires produits par l'appelant, celui-ci a de plus effectué de manière régulière des dépenses dans la région de C\_\_\_\_\_, ainsi que dans divers lieux de Suisse allemande, entre septembre 2023 et septembre 2024, ce qui atteste de sa présence dans cette région. Le fait que l'appelant n'habite pas avec son ami H\_\_\_\_\_, domicilié en Argovie, selon l'attestation rédigée par ce dernier n'est pas décisif, puisque cela n'exclut pas que l'intéressé réside à une autre adresse en Argovie. Les éléments qui précèdent permettent ainsi de retenir, au stade de la vraisemblance, que l'appelant a bien sous-loué à l'intimé son appartement depuis l'été 2022 et, que le 31 août 2025, celui-ci était en droit de l'occuper. Au vu de ces indices concordants, les éléments relevés par l'appelant ne sont quant à eux pas suffisants pour rendre vraisemblable qu'il dispose d'un droit préférable qui l'autorisait à reprendre la possession de l'appartement le 31 août 2025.

- 11/13 -

C/21028/2025

Le fait que l'intimé n'ait pas été à même de produire le contrat de sous-location n'est pas déterminant. L'intimé explique de manière crédible qu'aucun document écrit n'a été établi pour la sous-location entre les parties. Il avait indiqué par erreur dans sa requête que le contrat de sous-location avait été déposé à l'Office cantonal de la population; c'était en réalité le contrat de bail qui avait été remis à cet office, afin de corroborer le fait qu'il y résidait. L'inexistence d'un contrat écrit entre les parties est d'autant plus vraisemblable que la sous-location est interdite en l'espèce, puisqu'il s'agit d'un immeuble soumis à la LGL et à son règlement d'application. Cet élément est en outre de nature à expliquer pourquoi l'intimé n'est pas en possession de reçus signés par l'appelant attestant des paiements qu'il a fait en espèces à celui-ci.

Les explications de l'appelant, selon lesquelles sa partie adverse se trouvait en possession des récépissés de paiement de loyer et de facture SIG car il les avait subtilisés dans l'appartement qu'il occupait sans droit ne sont pas plus vraisemblables que celles de l'intimé. Or, selon l'art. 927 al. 2 CC, c'est à l'appelant qu'il incombe de démontrer l'existence d'un droit préférable lui permettant de faire obstacle à l'action en réintégration. L'appelant n'explique d'ailleurs pas sur ce point pour quel motif il aurait décidé, en automne 2024, de se rendre à la poste pour faire ses paiements, plutôt que de continuer à les faire par débit de son compte bancaire.

Le fait que, par hypothèse, les versements de loyers effectués par l'intimé dès juillet 2025 n'aient pas été effectués en mains de la bonne régie n'est quant à lui pas pertinent pour l'issue du litige et ne permet pas, au vu des autres éléments figurant au dossier, de retenir que les allégations de l'intimé selon lesquelles il a conclu un contrat de sous-location avec l'appelant seraient inexactes.

Les affirmations de l'appelant selon lesquelles il avait besoin de l'aide de l'intimé pour la vie quotidienne, en raison de son état de santé, raison pour laquelle il lui avait demandé de venir vivre chez lui ne sont quant à elles étayées par aucune pièce probante. Le certificat médical produit par l'appelant fait état d'un suivi psychiatrique mis en place dès septembre 2025 pour des troubles anxio-dépressifs, mais il n'en ressort pas que l'état de santé de l'appelant l'aurait empêché de vivre seul entre 2022 et mai 2025 comme il l'allègue. A cela s'ajoute que l'appelant n'explique pas pourquoi l'intimé aurait quitté la colocation en mai 2025, comme il le prétend, et il ne produit aucun document confirmant ce fait.

Enfin, le Tribunal n'a pas violé le droit d'être entendu de l'appelant en refusant de suspendre l'audience du 13 octobre 2025 pour lui permettre de prendre connaissance des derniers allégués et pièces transmis par sa partie adverse. Il ressort du procès-verbal de ladite audience que l'appelant a pu se prononcer sur ces allégués et pièces. En tout état de cause, une éventuelle violation du droit

- 12/13 -

C/21028/2025 d'être entendu de l'appelant a pu être réparée en appel, puisque la Cour de céans dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause. Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que le Tribunal a fait droit à la requête de mesures provisionnelles déposée par l'intimé. L'ordonnance querellée sera dès lors confirmée.

**E. 4**

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/21028/2025 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 7 novembre 2025 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance JTBL/1120/2025 rendue le 23 octobre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21028/2025. Au fond : Confirme l'ordonnance précitée. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Damien TOURNAIRE, Madame Nevena PULJIC, 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.