



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15291/2025

ACJC/88/2026

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 19 JANVIER 2026**

Entre

Monsieur A_____ **et Madame B**_____, domiciliés _____ [GE], recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 septembre 2025 (JTBL/982/2025),

et

SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION C_____, sise _____, intimée, représentée par Me Nadia Isabel CLERIGO CORREIA, avocate, Siegrist & Lazzarotto Avocats, quai des Bergues 23, 1201 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 janvier 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/982/2025 du 25 septembre 2025, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de tout tiers l'emplacement de parking n° 1_____ situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ à D_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), a autorisé SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION C_____ à requérir l'évacuation par la force publique des précités 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 257d al. 1 CO étaient réunies, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les recourants) n'ayant pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. Ils n'avaient en particulier pas excipé de compensation dans le délai comminatoire. Le dépôt d'une requête en contestation de congé ne faisait pas obstacle au cas clair. Depuis l'expiration du terme fixé, les précités ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à utiliser l'emplacement de parking, de sorte que leur évacuation devait être prononcée. Aucun délai humanitaire n'a été accordé.

- B. a.** Par acte expédié le 13 octobre 2025 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé recours contre ce jugement, sollicitant son annulation. Ils ont conclu à ce que la Cour, principalement, déclare irrecevable la requête en protection de cas clair, et, subsidiairement, leur octroie un délai humanitaire d'au "minimum 3 mois, mais préférablement de 6 mois".

Ils ont produit de nouvelles pièces.

b. A_____ et B_____ ont préalablement requis la suspension du caractère exécutoire du jugement entrepris.

c. Dans sa réponse du 22 octobre 2025 sur effet suspensif et sur le fond, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION C_____ a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle a versé de nouvelles pièces.

d. Par arrêt ACJC/1495/2025 du 24 octobre 2025, la Cour a suspendu le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement querellé.

e. Par réplique du 31 octobre 2025, les locataires ont persisté dans leurs conclusions. Ils ont produit de nouveaux titres.

f. Par duplique du 12 novembre 2025, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION C _____ a également persisté dans ses conclusions.

g. Les parties se sont encore déterminées spontanément les 22 novembre, 2 et 12 décembre 2025, persistant dans leurs conclusions respectives. Les locataires ont produit de nouvelles pièces.

h. Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 15 décembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION C _____, en qualité de bailleuse, d'une part, A _____ et B _____ en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu le 26 janvier 2016 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un parking n° 1 _____ situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis rue 2 _____ no. _____ à D _____.

Le contrat a été conclu pour une durée d'un an et quinze jours, du 15 février 2016 au 28 février 2017, renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

Le montant mensuel du loyer a été fixé en dernier lieu à 140 fr. depuis le 1^{er} janvier 2018.

b. Les 4 et 5 février 2025, les locataires ont adressé à la régie en charge de la gestion de l'immeuble, par le biais d'une plateforme, une demande d'assistance, le portail étant en panne depuis plusieurs jours. Ils ont indiqué : "pour votre information, pour commencer, je ne payerai plus la facture du garage pendant 4 mois...".

c. Par avis comminatoires adressés séparément aux locataires le 12 mars 2025, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION C _____ les a mis en demeure de lui régler dans les 30 jours le montant de 410 fr. à titre d'arriéré de loyers pour la période du 1^{er} février au 31 mars 2025, soit 280 fr de loyers, 30 fr. de frais de rappel impayés et 100 fr. de frais administratifs, et les a informés de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

d. Le 17 avril 2025, par le biais de la plateforme, les locataires ont indiqué à la régie ce qui suit : "130.- de frais de rappel ?

Revenez à mes précédents messages :

1- Juridiquement, vous n'avez plus le droit de gérer la coopérative.

2- Je vous ai informé que je ne paierai pas pendant 4 mois, et j'ai donné les raisons.

3- Ça ne sera pas un poisson d'avril ce que j'engagerai dès le 1^{er} avril".

e. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION C _____, a, par avis officiels du 25 avril 2025, résilié le bail pour le 31 mai 2025.

f. Le 11 juin 2025, les locataires ont adressé un courriel à la régie, sollicitant une réduction de loyer en raison d'un défaut sur la ventilation et en signalant que la porte du sas avait été vandalisée. Ils ont mis en demeure la bailleuse de prendre les mesures nécessaires afin que la place de stationnement, réservée aux personnes à mobilité réduite, ne soit plus utilisée par les coopérateurs ou les visiteurs.

Par courrier électronique du lendemain, la régie leur a notamment répondu qu'une intervention était en cours s'agissant de la ventilation. Leur demande de réduction de loyer serait examinée une fois celle-ci réparée. Quant à la porte du sas, elle devait être réparée le 13 juin suivant. L'usage de leur place de parking n'avait pas été entravé et aucune réduction de loyer ne pouvait être envisagée.

g. Par requête expédiée le 26 juin 2025, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION C _____ a introduit au Tribunal une action en évacuation, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, en protection des cas clairs.

h. A l'audience du Tribunal du 25 septembre 2025, SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION C _____ a persisté dans ses conclusions. L'arriéré de loyer avait été résorbé, décompte à l'appui. Elle a déclaré que A _____ se trouvait "au sein de tensions dans la coopérative et [était] très remonté contre celle-ci".

Le représentant de A _____ a déclaré que ce dernier avait subi une opération l'empêchant de se déplacer sur de longues distances. Il était au bénéfice d'une rente invalidité et avait besoin d'une place de parking proche de son logement. Le défaut de paiement s'inscrivait dans un contexte conflictuel entre l'intéressé et la coopérative. La porte du garage ne fonctionnait pas et le précité avait excipé de compensation du montant du loyer "avec d'autres prétentions". Une déclaration de compensation était intervenue avant la mise en demeure et avait été réitérée à réception de celle-ci. Le congé avait été contesté. Une demande de réduction de loyer était également pendante.

Il a produit un chargé de pièces.

Le représentant des locataires a conclu à l'irrecevabilité de la requête.

La bailleuse a contesté l'existence d'une déclaration de compensation claire; elle ignorait si les locataires sollicitaient des travaux ou une réduction de loyer. Le cas était clair.

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, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. La voie de l'appel n'est donc pas ouverte contre le prononcé de l'évacuation. Ainsi, seule la voie du recours est ouverte contre l'évacuation et les mesures d'exécution.

1.2 Le recours, écrit et motivé, doit être introduit 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, le recours, formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable.

1.3 Le recours n'est recevable que pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art 320 CPC).

2. Les parties ont produit de nouvelles pièces et les recourants ont formulé de nouvelles conclusions.

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

2.2 Conformément aux principes qui précèdent, les pièces nouvellement produites sont irrecevables. Par ailleurs, en ce qui concerne l'octroi d'un sursis humanitaire, les recourants, assistés respectivement représentés à l'audience du Tribunal, se sont bornés à conclure à l'irrecevabilité de la requête en cas clair. Il ne résulte pas du procès-verbal de l'audience qu'ils auraient conclu à ce qu'un sursis leur soit accordé. Il s'agit dès lors d'une conclusion nouvelle, irrecevable.

3. Les recourants font grief au Tribunal d'avoir violé les art. 257 CPC et 257d CO en déclarant recevable la requête en protection du cas clair et en prononçant leur évacuation. Ils reprochent aux premiers juges de ne pas avoir admis la compensation invoquée.

3.1 Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion pour le retard dans le paiement du loyer, selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC.

La réglementation de droit matériel mise en place par le législateur à l'art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

3.2. 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).

3.2.1. 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).

3.2.2. 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).

3.2.3. Si le locataire conteste la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal devra examiner sa validité à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine*; 141 III 262 consid. 3.2 *in fine*; sur la notification de l'avis comminatoire et de la résiliation, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1).

L'introduction, par un locataire, d'une procédure en contestation du loyer initial et/ou d'une procédure en contestation du congé ne fait pas obstacle à l'action

postérieure en expulsion intentée par le bailleur selon l'art. 257 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 4.1).

3.2.4. Il appartient au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit), conformément aux exigences de l'art. 257 CPC. En revanche, il incombe au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs en invoquant des objections ou des exceptions telle l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-crédance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3).

3.3.1 Le congé est inefficace notamment si le congé a été notifié avant l'expiration du délai comminatoire, si le locataire a payé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire, si le loyer n'est pas échu, et si le loyer initial est nul faute d'avoir été communiqué au moyen du formulaire officiel et ce jusqu'à ce que le loyer soit fixé judiciairement (LCHAT et al., Le bail à loyer, 2019, p. 879 ss).

3.3.2 La possibilité d'opposer en compensation une contre-crédance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248; arrêts du Tribunal fédéral 4A_574/2022 précité consid. 3.4; 4A_157/2021 du 15 juin 2021 consid. 7.2; 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.2).

Le locataire peut opposer à la créance de loyer une autre créance qu'il a lui-même contre le bailleur si, parmi d'autres conditions, la créance compensante est échue et exigible (cf. art. 120 al. 1 CO; arrêts du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.2; 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). Même une créance contestée peut être opposée en compensation (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb).

La contre-crédance invoquée en compensation doit pouvoir être prouvée sans délai (arrêts du Tribunal fédéral 4A_574/2022 précité consid. 3.4). L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-crédance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais; cette volonté découle des règles de droit matériel évoquées ci-dessus, sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la contestation de l'efficacité du congé relève de la procédure ordinaire ou simplifiée (cf. ATF 139 III 457 consid. 5.3 *in fine*, qui laisse la question indécise). Invoquer la compensation avec une contre-crédance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. Si une procédure relative à la contre-crédance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente. Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de

défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échu; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer, ce qui a même conduit une fois le Tribunal fédéral à exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée. Si le locataire se décide à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls (arrêts du Tribunal fédéral 4A_140/2014 précité consid. 5.2; 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681).

3.4 Dans le présent cas, il est constant que l'intimée a adressé le 12 mars 2025 une mise en demeure aux recourants de s'acquitter d'un arriéré de loyer relatif aux mois de février et mars 2025, et que la dette n'a pas été payée dans le délai de trente jours fixé.

Les recourants soutiennent avoir excipé de compensation avant la mise en demeure, compensation qu'ils auraient réitérée après celle-ci. Les recourants se sont certes plaints auprès de la régie de l'absence de fonctionnement du portail, le 4 février 2025, et ont à cette occasion indiqué que le loyer du garage ne serait plus payé pendant quatre mois. Le 17 avril 2025, les recourants ont adressé un message à la régie, rappelant que le loyer ne serait pas payé pendant quatre mois. Ce message ne comporte pas de déclaration de compensation, ni de prétentions chiffrées. Les recourants ont également adressé une demande de travaux et de réduction de loyer le 11 juin 2025 à la régie. Cette demande ne fait toutefois pas état d'une déclaration de compensation, étant précisé qu'en tout état, une telle déclaration n'aurait pas été faite dans le délai comminatoire. Par ailleurs, les recourants n'ont pas prouvé la contre-créance supposément opposée en compensation. De plus, cette contre-créance n'est pas exigible, aucune décision n'accordant une réduction de loyer. Enfin, le contexte conflictuel entre les parties n'est pas pertinent pour l'issue du litige.

Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les recourants n'avaient pas valablement excipé de compensation.

Au vu de ce qui précède, le contrat de bail a été résilié conformément aux exigences légales, de sorte les congés sont efficaces. C'est par conséquent à bon droit que les premiers juges considéré que les recourants ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à occuper le garage et que leur évacuation devait être ordonnée.

3.5 Entièrement infondé, le recours sera dès lors rejeté.

- 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 recevable le recours interjeté le 13 octobre 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/982/2025 rendu le 25 septembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15291/2025.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Victoria PALLUD, greffière.

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.