



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16306/2025

ACJC/329/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 19 FEVRIER 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 octobre 2025,

et

Madame B_____ et **Monsieur C**_____, domiciliés _____, intimés.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 mars 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1042/2025 du 9 octobre 2025, reçu par les parties le 15 octobre 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a déclaré irrecevable la requête en évacuation avec exécution directe introduite le 2 juillet 2025 par A_____ à l'encontre de B_____ et C_____ concernant l'appartement de trois pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no._____, [code postal] D_____ [GE], ainsi qu'une place de parking située au sous-sol de l'immeuble précité (chiffre 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont retenu que B_____ était valablement excusée à l'audience du 9 octobre 2025, tandis que C_____ n'était ni présent, ni représenté. Par ailleurs, ils ont retenu qu'aucune pièce produite par A_____ ne permettait d'établir que les mises en demeure et les avis de résiliation avaient bien atteint B_____ et C_____, ni à quelle date, de sorte que la situation juridique n'était manifestement pas claire. L'une des conditions cumulatives d'application de la procédure sommaire en protection du cas clair n'étant pas réalisée, au sens de l'art. 257 al. 1 CPC, la requête du 2 juillet 2025 devait être déclarée irrecevable.

- B. a.** Par acte expédié le 22 octobre 2025 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : le bailleur ou l'appelant) a formé appel de ce jugement, concluant à son annulation, à ce qu'il soit constaté que la cause ressort du cas clair au sens de l'art. 257 CPC et à ce que la procédure d'évacuation soit poursuivie sans qu'il ne soit nécessaire de déposer une nouvelle requête.

A l'appui de son appel, il a produit des pièces nouvelles, soit les suivis postaux "*track and trace*" des avis comminatoires du 1^{er} avril 2025 et des avis de résiliation de bail du 12 mai 2025 adressés à B_____ et C_____.

b. L'acte d'appel a été adressé à B_____ et C_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) par plis recommandés du 23 octobre 2025, lesquels n'ont pas été réclamés à l'office postal. L'acte d'appel leur a, à nouveau, été adressé par plis simples du 5 novembre 2025.

c. Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 17 novembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 13 décembre 2024, A_____, en qualité de bailleur, d'une part, B_____ et C_____, en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur la sous-location d'un appartement de trois pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no._____, au D_____, ainsi que d'une place de parking située au sous-sol du même immeuble.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée du 15 décembre 2024 au 31 janvier 2026.

Le montant du loyer, charges comprises, a été fixé à 2'800 fr. par mois et corrigé par la suite à 1'835 fr. par mois.

b. Par avis comminatoires du 1^{er} avril 2025, le bailleur a mis en demeure les locataires de lui régler, dans les trente jours, 5'400 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de décembre 2024, février, mars et avril 2025 et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Les plis recommandés contenant les avis précités ont été retournés au bailleur avec la mention de l'office postal "*non réclamé*".

Les suivis postaux "*track and trace*" pour ces envois n'ont pas été produits par le bailleur.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiels du 12 mai 2025, résilié le bail pour le 30 juin 2025.

Les plis recommandés contenant les avis précités ont été retournés au bailleur avec la mention de l'office postal "*non réclamé*".

Les suivis postaux "*track and trace*" pour ces envois n'ont pas été produits par le bailleur.

d. Par requête en protection de cas clair du 2 juillet 2025, A_____ a requis du Tribunal l'évacuation immédiate de B_____ et C_____ des locaux, avec mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

e. Lors de l'audience du 9 octobre 2025 du Tribunal, le bailleur a persisté dans ses conclusions.

A teneur du procès-verbal d'audience, B_____ et C_____ n'étaient ni présents ni représentés.

f. La cause a été gardée à juger par le Tribunal 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).

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, l'appelant conteste l'application des conditions de l'art. 257 CPC par le Tribunal, lequel a déclaré sa requête en évacuation irrecevable faute de situation juridique claire. Il ressort de l'acte d'appel qu'il conteste non seulement le fait que l'évacuation des locataires n'ait pas été prononcée, mais il discute également la validité de la résiliation des rapports de bail sous l'angle de la question de la régularité de la notification des avis comminatoires et de résiliation.

Dans ces circonstances, il y a lieu de retenir une valeur litigieuse représentant le loyer brut pendant trois ans. Vu le montant du loyer en l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Interjeté par écrit dans la forme et le délai prescrits par la loi, vu la notification du jugement entrepris intervenue le 15 octobre 2025 (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

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 1er 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).

2. L'appelant 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).

Cela étant, le Tribunal fédéral a jugé que le requérant ayant succombé en première instance et vu sa requête déclarée irrecevable ne pouvait pas produire de pièces nouvelles en appel, même s'il lui était possible de les produire devant les premiers juges (arrêts du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.4.2 et 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5).

2.2 En l'espèce, les suivis postaux "*track and trace*" des avis comminatoires du 1^{er} avril 2025 et des avis de résiliation de bail du 12 mai 2025 adressés aux locataires et nouvellement produits en appel sont irrecevables, de même que les allégations de faits qui s'y rapportent.

- 3.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir déclaré sa requête irrecevable, au motif que les suivis postaux "*track and trace*" relatifs aux avis comminatoires et aux résiliations du bail adressés aux intimés n'avaient pas été produits. De son point de vue, les titres qu'il avait versés à la procédure de première instance, à savoir les enveloppes comprenant les dates d'envoi des correspondances précitées, les 1^{er} avril et 12 mai 2025, et les numéros des suivis "*track and trace*" permettaient d'établir, sans équivoque, que lesdits courriers avaient été expédiés dans les délais légaux. L'appelant considère que ces courriers respectaient les délais imposés par l'art. 257d CO, dans la mesure où un courrier recommandé était réputé notifié au terme d'un délai de sept jours de garde à la poste.

3.1

3.1.1 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).

3.1.2 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).

3.1.3 Selon l'art. 257d al. 1 et 2 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de trente jours au moins pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux.

L'avis comminatoire doit parvenir au locataire (art. 257d al. 1 CO). Selon le principe de la réception, une déclaration écrite est considérée comme parvenue à son destinataire lorsqu'elle est entrée dans sa sphère d'influence, de sorte qu'il a la possibilité d'en prendre connaissance. En ce qui concerne l'avis comminatoire de l'art. 257d CO envoyé par une lettre signature (ou recommandée) qui ne peut pas être remise directement au destinataire, la lettre est réputée reçue le jour où le destinataire va la chercher à la poste ou, à défaut, le dernier jour du délai de garde s'il devait s'attendre à la recevoir (ATF 137 III 208 consid. 3.1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_244/2017 du 4 septembre 2017 consid. 5.1; LCHAT, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 875, ch. 2.2.4). L'application de cette règle présuppose toutefois qu'un avis de retrait correspondant ait été mis dans la boîte aux lettres ou dans la case postale; à défaut, on ne saurait reprocher au destinataire de ne pas être allé chercher la lettre signature et considérer qu'il l'a reçue le dernier jour

de garde alors qu'il ne pouvait en connaître l'existence (ACJC/1288/2024 du 15 octobre 2024 consid. 2.3).

3.1.4 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-créance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3).

Le bailleur doit alléguer et prouver avoir notifié régulièrement l'avis comminatoire conformément à l'art. 257d al. 1 CO (principe de la réception dite relative, valable en principe pour le calcul des délais de procédure; cf. ATF 119 II 147 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_100/2018 précité consid. 7), ainsi que la résiliation du bail selon l'art. 257d al. 2 CO (principe de la réception dite absolue, valable pour les délais de droit matériel; cf. ATF 143 III 15 consid. 4.1; 140 III 244 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_100/2018 précité consid. 7).

3.1.5 La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC (art. 248 let. b CPC), et plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est applicable, à savoir que les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produire les preuves qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC.

3.2 Dans le cas d'espèce, en l'absence des suivis postaux "*track and trace*" détaillant la date du dépôt de l'avis de retrait des courriers recommandés dans la boîte aux lettres des locataires, il n'était pas possible d'établir le *dies a quo* du délai de garde à la poste, ni celui du délai comminatoire.

Dans ces circonstances, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que la situation juridique n'était pas claire, aucune des pièces produites en première instance ne permettant d'établir que les mises en demeure, respectivement les avis de résiliation du bail avaient bien atteint la sphère de réception des intimés.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, il lui appartenait d'alléguer et de prouver avoir notifié régulièrement les avis comminatoires et avis de résiliation conformément aux art. 8 CC, 257d al. 1 et 2 CO et à la jurisprudence rappelée *supra*. Compte tenu de la maxime des débats applicable dans le cadre de la procédure sommaire en protection de cas clair, il n'incombait pas au Tribunal de renseigner le bailleur sur la teneur des preuves à produire; l'appelant ne saurait donc se prévaloir ici d'une violation de son droit d'être entendu.

Au vu de ce qui précède, les conditions d'application du cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC n'étant pas réalisées, c'est à juste titre que les premiers juges ont déclaré la requête en évacuation du 2 juillet 2025 irrecevable.

Le jugement entrepris sera ainsi 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 recevable l'appel interjeté le 22 octobre 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/1042/2025 rendu le 9 octobre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16306/2025.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

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; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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.