



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16380/2024

ACJC/816/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 19 JUIN 2025

Entre

1) **L'ASSOCIATION A** _____, sise c/o B _____ ONG, _____ (GE),

2) **Monsieur C** _____, domicilié c/o B _____ ONG, _____, appelants et recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mars 2025,

et

LA FONDATION D _____, p.a. E _____, _____ (GE), intimée, représentée par Me Zena GOOSSENS-BADRAN, avocate, avenue Léon-Gaud 5, case postale 490, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20 juin 2025

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/245/2025 du 3 mars 2025, reçu le 14 mars 2025 par les parties, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a condamné l'ASSOCIATION A_____ et C_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de tout tiers le local commercial n° 1_____, d'environ 167 m2, relié au dépôt n° 2_____, situé au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis rue 3_____ n° _____ au F_____ [GE], ainsi que les deux places de parking intérieures n° 225, respectivement au 1^{er} et 2^{ème} sous-sols, situées dans le même immeuble (ch. 1 du dispositif), autorisé LA FONDATION D_____ à requérir l'évacuation par la force publique de l'ASSOCIATION A_____ et de C_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné l'ASSOCIATION A_____ et C_____, conjointement et solidairement, à payer 8'260 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2024 (date moyenne) à LA FONDATION D_____ (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 20 mars 2025 au greffe de la Cour de justice, l'ASSOCIATION A_____, C_____ et ONG B_____ forment appel de ce jugement. Ils concluent à ce que la Cour "*invalide la décision d'évacuation, réforme le montant de loyers demandé, [...] détermine que le solde est [...] de l'690 fr., reconnai[sse] la présence de ONG B_____, décide que [cette dernière] n'est pas touchée par la procédure [et qu'elle est] en droit de demeurer dans les locaux et déboute [LA FONDATION D_____] de toute autre conclusion*".
- Ils produisent plusieurs pièces, qui figurent déjà au dossier de première instance.
- b.** Le 26 mars 2025, les appelants ont expédié un complément à l'acte d'appel accompagné de pièces nouvelles.
- c.** Dans sa réponse du 3 avril 2025, LA FONDATION D_____ conclut principalement à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet.
- d.** L'ASSOCIATION A_____, C_____ et ONG B_____ ont répliqué, concluant désormais à ce que la Cour "*invalide la décision d'évacuation, détermine que des avances sur loyer et sur charges ne sont pas prises en compte, réforme le montant d'un solde demandé, reconnai[sse] la présence reconnue par [LA FONDATION D_____] de ONG B_____ et qu'elle ne peut être touchée par une décision à venir et déboute LA FONDATION D_____ de toute autre considération et conclusion*".

En fin d'écriture, l'ASSOCIATION A_____ demande son maintien dans les locaux et la poursuite du bail aux conditions fixées par celui-ci et s'engage à verser 1'690 fr., montant correspondant selon elle au solde dû au 15 avril 2025.

Des pièces nouvelles sont produites à l'appui de la réplique, soit des photographies non datées des locaux litigieux (pièce 5), un courriel du 23 mars 2020 entre la régie E_____ et C_____ (pièce 7) ainsi que des extraits bancaires pour des paiements effectués entre septembre 2023 et mars 2024, en juillet 2024 et en août 2024 (pièces 3 et 9).

e. Par avis du 5 mai 2025, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Le 27 mars 2020, l'ASSOCIATION A_____ et son directeur général C_____, garant, d'une part, et LA FONDATION D_____, représentée par E_____, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un local commercial n° 1_____, d'environ 167 m², relié au dépôt n° 2_____, situé au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis rue 3_____ n° _____ au F_____.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 1'350 fr. par mois, montant auquel s'ajoutaient 190 fr. de charges mensuelles.

b. Elles ont également conclu un bail à loyer portant sur deux places de parking intérieures, situées respectivement au 1^{er} et au 2^{ème} sous-sols de l'immeuble précité, dont le loyer mensuel était de 130 fr. par place de parking.

c. Après deux rappels de loyers impayés, LA FONDATION D_____, par avis comminatoires du 21 juillet 2023, a mis en demeure l'ASSOCIATION A_____ de lui régler 3'340 fr. et 260 fr. dans les 30 jours, à titre d'arriéré de loyers relatifs au local commercial ainsi qu'aux deux parkings pour les mois de juin et juillet 2023 et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral des sommes réclamées dans le délai imparti, de résilier les baux conformément à l'art. 257d CO et de requérir son évacuation.

d. Par courrier du 26 septembre 2023, l'ASSOCIATION A_____ a fait part à E_____ des difficultés de trésorerie qu'elle rencontrait et, de ce fait, de son incapacité à s'acquitter des loyers. Elle la priait ainsi de lui accorder un *"versement étalé, un report du règlement [...] ou un dégrèvement"*.

e. Faute de paiement intégral dans le délai imparti par avis comminatoires, LA FONDATION D_____ a, par avis officiels du 29 septembre 2023, résilié les baux pour le 31 octobre 2023.

f. Par courriel du 2 octobre 2023, E_____ a informé l'ASSOCIATION A_____ que les baux avaient été résiliés au 31 octobre 2023 et que suite à son courrier du 26 septembre 2023, elle était disposée à lui accorder un arrangement de paiement de sa dette, laquelle s'élevait au 30 septembre 2023 à 5'790 fr., qu'elle lui proposait de régler en dix mensualités de 579 fr.

g. Le 5 octobre 2023, l'ASSOCIATION A_____ a confirmé son accord pour le règlement du solde dû.

h. Par courriel du 7 juin 2024, E_____ a constaté que l'arrangement de paiement n'avait pas été respecté et a sommé l'ASSOCIATION A_____ de lui régler immédiatement la somme de 4'947 fr. 55, à défaut de quoi des poursuites seraient engagées et son évacuation requise au Tribunal.

i. Par requête en protection des cas clairs reçue par le Tribunal le 15 juillet 2024, LA FONDATION D_____ a déposé une action en évacuation, sollicitant en outre l'exécution directe de l'évacuation de l'ASSOCIATION A_____ ainsi que le paiement, par celle-ci et par C_____, des sommes de 3'350 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2023 (date moyenne), et de 1'800 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2024.

Elle a notamment produit les décomptes relatifs au local et aux deux places de parking pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2024, faisant état des montants facturés aux locataires et reçus de leur part au cours de cette période.

j. Les citations à comparaître aux audiences du Tribunal des 2 décembre 2024 et 3 mars 2025 invitaient les locataires à produire toutes les pièces dont ils entendaient faire état, notamment les quittances de loyers payés.

k. Lors de l'audience du 2 décembre 2024, LA FONDATION D_____ a allégué que l'arriéré s'élevait à 8'770 fr. pour le local commercial et à 520 fr. pour chacune des places de parking et déposé les décomptes y relatifs.

C_____, pour les locataires, a déclaré être en mesure de verser 3'350 fr. en liquide et pouvoir solliciter un appel de fonds pour le solde dû.

Les parties se sont mises d'accord pour que la cause soit reconvoquée aux conditions suivantes : les locataires reconnaissent devoir au titre d'arriéré de loyers et d'indemnités courantes, tant pour le local commercial que pour les deux places de parking, la somme totale de 9'810 fr. (mois de décembre compris) et s'engageaient à régler par le versement de 3'350 fr. immédiatement, de 3'230 fr. au 1^{er} février 2025 et du solde au 1^{er} mars 2025, les indemnités courantes devant être intégralement payées dans l'intervalle. A défaut, la somme requise deviendrait immédiatement exigible, une nouvelle audience serait sollicitée par la bailleresse, qui maintiendrait ses conclusions en évacuation avec exécution directe.

l. Lors de l'audience du Tribunal du 3 mars 2025, le conseil de la bailleresse a allégué que les locataires n'avaient pas payé les montants convenus au 1^{er} février 2025 et au 1^{er} mars 2025. L'arriéré s'élevait ainsi à 8'260 fr. en tenant compte des indemnités dues pour le mois de mars 2025.

C_____, pour les locataires, a contesté le montant allégué. Selon son propre décompte, il ne devait que 5'420 fr. sur la base du montant réclamé lors de la précédente audience, dont était déduit 3'350 fr. payés ce jour-là. Il a déclaré avoir trouvé une donatrice qui pourrait solder l'arriéré et donner plus de fonds. Il a ainsi sollicité un délai d'un mois pour solder le montant de 5'420 fr. Il a ajouté qu'il déposait une pièce afin de démontrer qu'il avait payé l'indemnité de février 2025.

La bailleresse a persisté dans ses conclusions et refusé qu'un délai supplémentaire soit accordé aux locataires dans la mesure où plusieurs arrangements avaient déjà été octroyés, lesquels n'avaient pas été respectés.

Elle a notamment versé les décomptes relatifs au local et aux deux places de parking. Le décompte relatif au local présentait un solde initial de 3'090 fr. au 1^{er} juin 2024 et un solde final de 8'000 fr. au 31 mars 2025 en faveur de la bailleresse. Entre le 1^{er} juin 2024 et le 1^{er} mars 2025, 15'400 fr. ont été portés au débit de ce compte et 10'490 fr. à son crédit. Le décompte relatif au premier parking présentait un solde initial de 130 fr. au 1^{er} juin 2024 et un solde final de 130 fr. au 31 mars 2025 en faveur de la bailleresse. Entre le 1^{er} juin 2024 et le 1^{er} mars 2025, 1'300 fr. ont été portés tant au débit qu'au crédit de ce compte. Le décompte relatif au second parking présentait un solde initial nul au 1^{er} juin 2024 et un solde final de 130 fr. au 31 mars 2025 en faveur de la bailleresse. Entre le 1^{er} juin 2024 et le 1^{er} mars 2025, 1'300 fr. ont été portés au débit de ce compte et 1'170 fr. à son crédit. Au 1^{er} décembre 2024, ces décomptes présentaient un solde en faveur de la bailleresse de 8'770 fr. pour le local et de 520 fr. par parking, aucun montant n'ayant ensuite été comptabilisé jusqu'au 5 décembre 2025.

Le 5 décembre 2024, 520 fr. (4 x 130 fr.) ont été comptabilisés au crédit des décomptes de chacun des parkings et 2'310 fr. (1'350 fr. + 190 fr. + 770 fr.) au crédit du décompte du local, totalisant 3'350 fr.

m. Dans le jugement querellé, le Tribunal a notamment retenu que les conditions de la résiliation selon l'art. 257d CO étaient réunies et que l'ASSOCIATION A_____ n'avait pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles faisait défaut. Ne disposant plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux et en continuant à les occuper, cette dernière violait son obligation de restituer la chose louée à la fin du bail, si bien que son évacuation était prononcée, avec exécution directe.

Les locataires ayant admis devoir 9'810 fr. au 2 décembre 2024 et n'ayant versé que 3'350 fr., ils restaient devoir 8'260 fr., en tenant compte des indemnités du

mois de mars. Ils étaient donc condamnés à verser ce dernier montant avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2025 (date moyenne).

EN DROIT

1. 1.1.

1.1.1 La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions 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 (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; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, pp. 69-70).

1.1.2 En l'espèce, les locataires n'ont pas contesté la validité du congé en première instance. La valeur litigieuse au dernier état des conclusions correspond ainsi à six mois de loyer, soit 10'800 fr. (1'350 fr. de loyer pour le local + 190 fr. de charges + 260 fr. de loyers pour les deux places de parking) x 6 mois), auxquels s'ajoute le montant de l'arriéré de loyers resté litigieux au dernier état des conclusions de première instance, soit 2'840 fr. (8'260 fr. réclamés par la bailleuse – 5'420 fr. admis par les locataires). Elle est ainsi supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

1.2 En tant que l'appel est formé au nom de ONG B_____, dont on ignore si elle a la personnalité juridique, il est irrecevable dès lors que C_____ ne justifie d'aucun pouvoir pour représenter cette dernière, laquelle n'est par ailleurs ni locataire ni partie à la procédure.

Elle ne prétend pas non plus former une requête d'intervention accessoire au sens de l'art. 74 CPC, laquelle ne serait en tout état pas admise dès lors que ONG B_____ – à supposer qu'elle soit valablement représentée par C_____ – n'a pas exposé, ni *a fortiori* rendu vraisemblable, qu'elle disposerait d'un intérêt juridique à ce que le litige soit jugé en faveur de l'une des parties.

1.3.

1.3.1 L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans un délai de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC), ce qui est le cas dans des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

Pour satisfaire à l'obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_17/2024 du 26 août 2024 consid. 3.1). La jurisprudence admet qu'on fasse preuve de souplesse en fonction des qualifications du plaideur qui appellerait sans l'aide d'un avocat (arrêt du Tribunal fédéral 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). En tout état de cause, l'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 3a ad art. 311 CPC et les références citées).

L'acte doit aussi comporter des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Ces conclusions doivent en principe être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. Les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées (ATF 137 III 617 consid. 4.2 et 4.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2022 du 11 octobre 2022 consid. 3.1). L'irrecevabilité de conclusions d'appel ne satisfaisant pas à ces principes peut toutefois contrevenir au principe de l'interdiction du formalisme excessif (art. 29 al. 1 Cst.). A titre exceptionnel, l'autorité d'appel doit entrer en matière sur un appel comprenant des conclusions formellement déficientes s'il ressort clairement de la motivation, mise en relation avec la décision attaquée, ce que l'appelant demande ou - dans le cas de conclusions à chiffrer - quelle somme d'argent doit être allouée. Les conclusions doivent être interprétées à la lumière des motifs (ATF 137 III 617 consid. 6.1 et 6.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2022 précité consid. 3.1).

L'art. 311 al. 2 CPC - qui prévoit que la décision qui fait l'objet de l'appel est jointe au dossier - est une règle d'ordre, dont le non-respect amènera l'autorité d'appel à faire usage de l'art. 132 al. 1 CPC (JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 13 ad art. 311 CPC et les références citées).

1.3.2 En l'espèce, bien que les appelants se dispersent dans des considérations qui sont sans pertinence sur les questions litigieuses, notamment sur l'activité de l'association, la manière dont elle est financée et l'état des locaux, la Cour comprend ce qu'ils reprochent aux premiers juges comme il sera examiné ci-après. L'appel est par conséquent suffisamment motivé, étant rappelé qu'il convient de faire preuve de souplesse envers des justiciables non assistés d'un avocat.

Si les conclusions ne peuvent être reprises telles quelles dans le dispositif de la décision à rendre, la Cour comprend aisément ce qui lui est demandé par les

appelants, si bien que le libellé déficient de leurs conclusions ne saurait faire obstacle à la recevabilité de l'appel, sauf à faire preuve de formalisme excessif.

La recevabilité de certains griefs ou de conclusions déterminées, qui ne rend pas l'ensemble de l'appel irrecevable, sera cas échéant examinée dans les considérants qui suivront.

Enfin, l'absence de la décision attaquée ne saurait justifier de déclarer l'appel irrecevable, dès lors que le non-respect de cette règle d'ordre conduit uniquement l'autorité d'appel à faire usage de l'art. 132 al. 1 CPC, ce qu'elle n'a pas estimé utile de faire en l'espèce et ne saurait ainsi porter préjudice aux appelants, étant rappelés qu'ils comparaissent en personne.

1.4 Pour le surplus, l'appel formé par les locataires a été interjeté dans le délai utile de dix jours (art. 142 al. 1, 143 al. 1 et 314 al. 1 CPC), selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC) et auprès de l'autorité compétente (art. 122 let. a LOJ). Il est donc recevable.

En revanche, le complément d'appel du 26 mars 2025 est irrecevable dans la mesure où il a été expédié après l'échéance du délai d'appel de dix jours. Il en va de même des pièces qui l'accompagnent.

1.5 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), mais uniquement dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

1.6.

1.6.1 Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a CPC).

Il incombe au recourant de motiver son recours (art. 321 al. 1 CPC). La motivation d'un recours doit, à tout le moins, satisfaire aux exigences qui sont posées pour un acte d'appel (cf. *supra* consid. 1.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_31/2024 du 13 juin 2024 consid. 3.1; 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1).

L'intitulé erroné d'un acte de recours - au sens large - ne nuit pas à son auteur, pour autant que l'écriture déposée remplisse les conditions de recevabilité de la voie de droit qui est ouverte (ATF 138 I 367 consid. 1.1; 136 II 497 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_198/2019 du 29 mars 2019 consid. 3).

1.6.2 En l'espèce, les locataires s'opposent d'une manière générale à la décision d'évacuation, ce qui pourrait conduire à considérer qu'ils remettent en cause tant son principe que son exécution et qu'ils forment donc également recours, en dépit de l'intitulé erroné de leur acte sur ce point.

Cela étant, leur écriture ne comporte aucune critique de mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal. Ils ne se prévalent en particulier d'aucun motif de sursis à l'exécution du jugement d'évacuation, pas plus qu'ils n'en sollicitent un. Par conséquent, à supposer qu'ils aient effectivement formé recours contre le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris, celui-ci serait en tout état de cause irrecevable, faute de motivation.

2. Les appelants ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles devant la Cour.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et 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).

Il faut distinguer les vrais *nova* des faux *nova*. Les vrais *nova* sont des faits et moyens de preuve qui ne sont apparus qu'après la clôture des débats principaux de première instance. En principe, ils sont toujours admissibles dans la procédure d'appel, s'ils sont invoqués ou produits sans retard dès leur découverte. Les faux *nova* sont les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux de première instance. Leur admission en appel est restreinte en ce sens qu'ils sont écartés si, la diligence requise ayant été observée, ils auraient déjà pu être invoqués ou produits en première instance. Celui qui invoque des faux *nova* doit notamment exposer de manière détaillée les raisons pour lesquelles il n'a pas pu invoquer ou produire ces faits ou moyens de preuves en première instance (ATF 143 III 42 consid. 5.3 in SJ 2017 I 460 et les références citées).

Des pièces ne sont pas recevables en appel pour la seule raison qu'elles ont été émises postérieurement à la procédure de première instance. Il faut, pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie, examiner si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.3).

2.2 En l'espèce, les extraits bancaires produits sous pièces 3 et 9 ne sont pas datés mais portent sur des versements effectués par les locataires à la bailleuse entre septembre 2023 et mars 2024, en juillet 2024 et en août 2024. Ils auraient ainsi pu être produits en première instance, les appelants ne rendant pas vraisemblable qu'ils en auraient été empêchés malgré toute la diligence requise. Leur production devant la Cour est donc tardive, de sorte que ces pièces, ainsi que les faits qui s'y rapportent, sont irrecevables.

Pour le surplus, il n'est pas nécessaire de statuer sur la recevabilité des pièces 5 et 7 relatives à l'état des locaux, dès lors que cet élément est sans incidence sur l'issue du litige, ce que les appelants admettent eux-mêmes dans leur réplique.

3. Les appelants ont modifié leur conclusion relative à l'arriéré de loyer et en ont formulé de nouvelles en appel.

3.1 Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). L'art. 227 al. 1 CPC autorise la modification de la demande si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et présente un lien de connexité avec la dernière prétention (let. a) ou, à défaut d'un tel lien, si la partie adverse consent à la modification de la demande (let. b).

3.2 En l'espèce, les appelants formulent plusieurs conclusions nouvelles en lien avec ONG B_____. Elles ne reposent toutefois sur aucun fait ou moyen de preuve nouveau admissible, si bien qu'elles sont d'emblée irrecevables.

Les appelants ont par ailleurs modifié leur conclusion relative au solde de l'arriéré, puisqu'ils concluent désormais à ce que celui-ci soit arrêté à 1'690 fr. alors qu'ils admettaient en dernier lieu en première instance qu'il était de 5'420 fr. Ne reposant sur aucun fait ou moyen de preuve nouveau recevable, cette modification est irrecevable.

4. Les appelants sollicitent l'annulation de la décision d'évacuation.

4.1.

4.1.1 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 est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. En revanche, si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC). 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. La preuve n'est pas facilitée: le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, 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, 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 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).

4.1.2 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.3).

Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

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; *rechtserhebende Tatsachen*), conformément aux exigences de l'art. 257 CPC. En revanche, il incombe au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs (*rechtshindernde oder rechtsvernichtende Tatsachen*) en invoquant des objections ou des exceptions (*Einwendungen oder Einreden*) telle l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2023 précité consid. 3.2.4).

4.1.3 Selon la jurisprudence, la conclusion par actes concluants (art. 1 al. 2 CO) d'un nouveau bail consécutif à une résiliation suppose que durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas déterminant pour

décider s'il y a bail tacite; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit être admise qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2015 consid. 4.1; 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et les arrêts cités; 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1).

4.2 En l'espèce, les appelants ne contestent pas le jugement attaqué en tant qu'il a retenu que l'intimée avait résilié le bail en se conformant aux exigences posées par l'article 257d CO. Ils ne contestent en particulier pas avoir été en retard dans le paiement du loyer lorsque les avis comminatoires du 21 juillet 2023 leur ont été adressés, ni ne pas s'être acquittés des arriérés de loyer dans le délai fixé.

Ils font valoir que la mise en demeure a été faite lors de la période de vacances, donc d'absence, et qu'après la résiliation du bail – qu'ils avaient contestée –, la régie avait accepté la poursuite de la location.

La recevabilité de cette argumentation est discutable, dès lors qu'elle est présentée pour la première fois en appel. Elle est en tout état infondée.

En effet, les appelants n'ont pas démontré qu'ils étaient absents en juillet 2023, fait qui est en tout état de cause irrecevable en tant qu'il est allégué pour la première fois en appel. De plus, le fait que les avis comminatoires du 21 juillet 2023 aient été notifiés en été, potentiellement en période de vacances, est sans pertinence dans la mesure où les appelants ne soutiennent pas que le délai de 30 jours entre les avis comminatoires et la résiliation des baux le 29 septembre 2023 n'aurait pas été respecté, étant relevé que près de deux mois se sont écoulés entre les deux.

Par ailleurs, le fait que la bailleuse ait proposé aux locataires, par courriel du 2 octobre 2023, de régler leur dette en dix mensualités de 579 fr., proposition qu'ils ont acceptée et exécutée parallèlement au paiement des indemnités courantes, ne permet pas de retenir qu'elle acceptait la poursuite de la location et qu'un bail tacite aurait été conclu, ce qu'ils soutiennent de manière implicite pour la première fois en appel. En effet, la bailleuse a rappelé dans ce même courriel que les baux avaient été résiliés et a requis l'évacuation des locataires le 15 juillet 2024, après les avoir avertis de cette démarche le 7 juin 2024. Il ne peut donc être retenu que la bailleuse aurait souhaité poursuivre le bail avec les locataires, lesquels n'exposent du reste pas pour quelle raison la conclusion d'un bail tacite devrait être retenue.

Les appelants soutiennent également pour la première fois en appel, au stade de leur réplique, qu'ils auraient contesté la résiliation, ce qui se déduirait selon eux du courriel de la régie du 2 octobre 2023. Or, outre le fait qu'une telle contestation ne ressort pas dudit courriel, le congé doit être contesté auprès de l'autorité de conciliation conformément à l'art. 273 al. 1 CO et aux indications figurant au pied de l'avis de résiliation, ce que les locataires n'ont pas fait. Partant, le congé donné est valable.

Les appelants font valoir que l'intimée aurait déclaré de manière inexacte que plusieurs arrangements leur avaient été octroyés et qu'ils ne les avaient pas respectés. Ils n'exposent toutefois pas en quoi cela affecterait l'issue du litige, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte, étant relevé que les déclarations de l'intimée sont en tout état établies au vu des arrangements proposés les 2 octobre 2023 et 2 décembre 2024, ces arrangements n'ont pas été intégralement honorés selon le courriel du 7 juin 2024 et les déclarations des parties au cours des deux audiences.

Enfin, l'argument des appelants selon lequel leur expulsion constituerait une "bonne affaire" pour le propriétaire, dans la mesure où les locaux auraient été réparés par eux à leurs propres frais et pourraient être remis sur le marché pour un montant supérieur, est sans pertinence quant à la réalisation des conditions de l'art. 257d CO, si bien qu'il n'y a pas lieu de l'examiner plus avant.

En définitive, le Tribunal a considéré à juste titre que le cas était clair et que l'évacuation des appelants devait être prononcée, puisque, le bail ayant pris fin, ils ne disposaient plus d'aucun titre les autorisant à occuper les locaux. Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

A toutes fins utiles, il sera rappelé que les appelants ont été condamnés à évacuer les locaux de leurs personnes, de leurs biens ainsi que de tout tiers, ce qui comprend, par hypothèse, ONG B_____.

5. Les appelants critiquent le montant de l'arriéré de loyer.

5.1 Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO).

Le locataire qui reste dans les locaux loués après la fin du bail contrevient à son obligation contractuelle de restitution (cf. art. 267 al. 1 CO). Sur la base d'un rapport de fait assimilable au bail, le bailleur peut alors prétendre à une indemnité pour occupation des locaux équivalant en principe au loyer convenu (arrêt du Tribunal fédéral 4A_279/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1 et les références citées).

5.2 En l'espèce, les appelants soutiennent à tort que l'intimée réclamait la somme de 9'290 fr. en décembre 2024, ceux-ci omettant l'arriéré du second parking en 520 fr., qui portait l'arriéré de décembre 2024 à 9'810 fr., montant qu'ils ont du reste admis à l'issue de l'audience du 2 décembre 2024.

Ils remettent désormais en cause avoir admis ce montant, au motif qu'ils ne pouvaient pas le reconnaître sans avoir eu connaissance des documents y relatifs préalablement à l'audience, lors de laquelle le temps était trop limité pour procéder à un contrôle. Cette critique, qu'ils formulent pour la première fois dans

leur réplique, est tardive, étant rappelé que la motivation de l'appel doit être entièrement contenue dans l'acte d'appel et ne saurait être complétée ou corrigée ultérieurement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_463/2023 du 24 avril 2024 consid. 4.1; 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.3; 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.2.2). En tout état de cause, elle est infondée, dans la mesure où les décomptes locataires faisant état de l'arriéré au 30 juin 2024 étaient produits à l'appui de la requête en évacuation, permettant ainsi aux locataires d'apporter les éléments propres à démontrer ce qu'ils avaient payés jusque-là, s'ils estimaient que ces décomptes étaient erronés, et de prouver qu'ils étaient à jour dans leurs paiements depuis. Ils ont expressément été invités à produire les quittances de loyers payés dans les citations à comparaître aux audiences. Par ailleurs, alors qu'ils avaient l'occasion de contrôler le montant de 9'810 fr. suite à l'audience du 2 décembre 2024, les locataires ont à nouveau admis ce montant le 3 mars 2025, de manière implicite, en reconnaissant qu'ils devaient un solde de 5'420 fr. qu'ils expliquaient par la soustraction des 3'350 fr. versés en décembre 2024 des 9'810 fr. réclamés lors de la précédente audience. Ils ne sauraient donc prétendre qu'ils n'avaient pas les moyens de s'opposer utilement au montant réclamé en première instance, le fait allégué qu'ils ne soient pas coutumiers des audiences du Tribunal étant sans pertinence ici. Les extraits bancaires produits et les faits y relatifs étant tardifs et irrecevables (*cf. supra* consid. 2.2), les arguments présentés par les appelants en lien avec ceux-ci ne seront pas examinés.

Contrairement à ce qu'ils soutiennent, le montant de 8'260 fr. réclamé en dernier lieu lors de l'audience du 3 mars 2025 a été justifié par pièces et correspond à l'arriéré admis par eux lors de l'audience du 2 décembre 2024, soit 9'810 fr., dont a été retranchée la somme de 3'350 fr. qu'ils ont payée en décembre 2024 et auquel a été ajouté l'indemnité de mars 2025 en 1'800 fr. (1'350 fr. de loyer pour le local + 190 fr. de charges + 260 fr. de loyers pour les deux places de parking). Par ailleurs, si les appelants ont contesté le montant de 8'260 fr. réclamé par l'intimée lors de l'audience du 3 mars 2025, ils ont admis qu'ils devaient 5'420 fr., correspondant à l'arriéré admis en décembre 2024 (9'810 fr.), déduction faite des 3'350 fr. qu'ils ont payés le 2 décembre 2024. La différence entre le montant réclamé et celui admis réside dans l'indemnité du mois de mars 2025. Or, les appelants ne prétendent pas l'avoir payée et ne contestent pas que celle-ci était due et échue. Partant, le Tribunal était fondé à retenir que les locataires restaient devoir un montant de 8'260 fr. à la bailleuse en tenant compte des indemnités du mois de mars.

Les appelants font valoir que les décomptes révèlent que le solde exigible serait de 1'690 fr., puisqu'ils font apparaître, pour le local, un solde de 15'400 fr. au débit et de 10'490 fr. au crédit, soit un solde dû de 4'910 fr., pour un des parkings, un solde de 1'300 fr. au débit et 1'170 fr. au crédit, soit un solde dû de 130 fr. et pour le second parking un solde de 1'300 fr. tant au débit qu'au crédit, soit un solde dû équivalant à 0 fr. Le solde total débiteur était ainsi de 5'040 fr., auquel il fallait

retirer les 3'350 fr. remis lors de l'audience, lesquels n'ont pas été imputés sur le compte locataire. Comme examiné ci-avant (*cf. supra* consid. 3.2), la modification des conclusions des appelants est irrecevable, si bien qu'il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur les arguments invoqués à cet égard. Ceux-ci sont en tout état infondés, puisqu'ils se D'une lecture erronée des décomptes en tant qu'ils ont omis de prendre en compte le solde initial qui y figure, lequel n'a jamais été remis en cause. De plus et contrairement à ce que soutiennent les appelants, les décomptes locataires ont comptabilisé la somme de 3'350 fr. versée le 2 décembre 2024, laquelle a été répartie le 5 décembre 2024 entre les trois décomptes relatifs au local et aux deux parkings à raison de 520 fr. par parking et de 2'310 fr. pour le local. Les décomptes fournis ne révèlent ainsi aucune incohérence. Les autres critiques des appelants portant sur le système comptable de la régie ne conduisent pas non plus de remettre en cause l'exactitude de l'arriéré qui est mentionné, lequel a été admis par les locataires en audience.

Enfin, les appelants allèguent pour la première fois dans leur réplique qu'ils auraient versé trois mois de loyer d'avance au début du bail. C'est en vain qu'ils tentent de justifier cette invocation tardive en soutenant que cet allégué viserait à contester les montants réclamés par la bailleuse dans sa réponse à l'appel, puisque l'intimée n'invoque rien de plus que ce qu'elle a réclamé en première instance. Elle a en particulier réclamé la somme de 8'260 fr. lors de l'audience du 3 mars 2025, si bien que ce montant n'est pas nouveau dans sa réponse. Partant, cet allégué, qui aurait pu et dû être formé en première instance, est tardif et irrecevable (art. 317 al. 1 CPC), étant précisé que le versement allégué n'a en tout état pas été rendu vraisemblable.

Au vu de ce qui précède, le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera confirmé, étant précisé que les intérêts moratoires ne font l'objet d'aucun grief motivé en appel.

6. Pour le surplus, les appelants se prévalent de nombreux éléments portant notamment sur l'activité de l'association, son financement et l'état des locaux, sans exposer en quoi ils auraient une incidence sur l'issue du litige. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.
7. 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.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 20 mars 2025 par l'ASSOCIATION A_____ et C_____ contre le jugement JTBL/245/2025 rendu le 3 mars 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16380/2024.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, 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.