



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17406/2025

ACJC/856/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 19 MAI 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 décembre 2025, représenté par Me Pascal JUNOD, avocat, rue de la Rôtisserie 6, case postale 3763, 1211 Genève 3,

et

Madame B_____, domiciliée _____ [GE], intimée, représentée par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat, esplanade de Surville 2, 1213 Petit-Lancy.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21 mai 2026.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1365/2025 du 11 décembre 2025, notifié aux parties le 18 décembre 2025, statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens ainsi que de toute personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement de deux pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____ au C_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique du précité dès le 30^{ème} jour suivant l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et rappelé que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte expédié le 24 décembre 2025 à la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, dont il sollicite l'annulation.

Il conclut principalement à ce que la Cour constate la nullité, subsidiairement prononce l'annulation, du congé qui lui a été notifié le 23 mai 2025, dise qu'il occupe valablement l'appartement sis chemin 1_____ no. _____ au C_____ [GE], constate que le cas d'espèce ne relève pas du cas clair au sens de l'art. 257 CPC et déboute B_____ de toute autre conclusion.

A l'appui de ses conclusions, il produit deux pièces non soumises au Tribunal, soit un extrait de compte bancaire daté du 10 octobre 2025 et une requête en constatation de nullité du congé datée du 5 septembre 2025.

b. A titre préalable, A_____ a requis l'octroi de l'effet suspensif s'agissant des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris, ce à quoi B_____ s'est opposée.

Par arrêt ACJC/46/2026 du 13 janvier 2026, la présidente *ad interim* de la Chambre des baux et loyers a constaté la suspension de la force de chose jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris; elle a dit que la requête d'effet suspensif était sans objet.

c. Par réponse du 16 janvier 2026, B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

d. Le 23 janvier 2026, A_____ a requis la suspension de la présente procédure, au motif qu'il avait intenté une procédure distincte de contestation de congé. B_____ s'y est opposée.

Par arrêt ACJC/332/2026 du 20 février 2026, la présidente *ad interim* de la Chambre des baux et loyers a rejeté la demande de suspension formée par A_____.

e. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

A_____ a produit au cours de ces échanges plusieurs pièces non soumises au Tribunal, soit des certificats médicaux datés des 13 janvier et 19 février 2026, une facture de rappel des SIG datée du 9 septembre 2025, ainsi que des factures et rappels de l'IMAD établis entre le 12 mai 2025 et le 2 février 2026.

f. Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 9 avril 2026 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ est locataire d'un appartement de 2 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____, [code postal] C_____ [GE], depuis le 4 mai 1992.

b. Le 1^{er} mars 2017, A_____ a été autorisé à occuper le logement susvisé par un ami de B_____, qui séjournait à l'étranger.

c. Un différend étant survenu entre les précités, A_____ a introduit contre B_____ une requête en constatation de l'existence d'une sous-location et en fixation du loyer.

d. Par jugement JTBL/35/2025 du 16 janvier 2025, le Tribunal a fixé le sous-loyer mensuel à 660 fr., charges comprises, du 1^{er} mars 2017 au 31 octobre 2023, puis à 680 fr. dès le 1^{er} novembre 2023.

e. Par avis comminatoire du 9 avril 2025, B_____ a mis A_____ en demeure de lui régler dans les 30 jours un montant de 15'020 fr., soit la différence entre les loyers de 62'320 fr. dus pour la période du 1^{er} mars 2017 au 31 décembre 2024 et le montant de 47'300 fr. effectivement versé. Elle l'a informé de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'article 257d CO.

f. Cet avis comminatoire a été adressé à A_____ par pli recommandé du 9 avril 2025, que celui-ci a été invité à retirer par avis postal du 10 avril 2025. Compte tenu du système de poste restante mis en place par le précité, le pli est resté à la poste au-delà du délai de garde usuel de sept jours et a été retiré le 12 mai 2025.

g. Par courrier du 14 mai 2025, portant dans la rubrique "objet", la mention suivante "Réponse à votre courrier du 9 avril 2025 – jugement JTBL/35/2025" A_____ a fait savoir à B_____ qu'il avait été hospitalisé, ce qui l'avait empêché de prendre connaissance de son envoi avant le 13 mai 2025. Il lui demandait, eu égard à ces circonstances indépendantes de sa volonté, de suspendre toute mesure d'exécution ou de résiliation en cours et de prendre acte que le paiement complet serait effectué directement par le Service des prestations complémentaires.

h. Par avis officiel du 23 mai 2025, B_____ a résilié le bail pour le 30 juin 2025, indiquant que l'arriéré de loyer n'avait pas été réglé dans le délai imparti.

i. Le 23 mai 2025 également, A_____ a transféré le montant de 15'020 fr. sur le compte bancaire de B_____.

Il a informé B_____ de ce transfert par lettre du 31 mai 2025.

j. Par requête en protection de cas clair du 17 juillet 2025, cette dernière a sollicité du Tribunal l'évacuation de A_____ et le prononcé de mesures d'exécution directe.

k. Lors de l'audience du 11 décembre 2025, B_____ a persisté dans ses conclusions. Elle a exposé que la situation était à jour, mais qu'elle campait chez des amis et souhaitait récupérer l'appartement pour elle-même. La seule solution qu'elle pouvait envisager était un délai de départ.

A_____ s'est quant à lui opposé à quitter l'appartement litigieux. Il a conclu à l'irrecevabilité de la procédure de cas clair, au motif que la constitution de son conseil n'avait pas été respectée alors même que la requête s'inscrivait dans le prolongement du jugement JTBL/35/2025 du 16 janvier 2025. Il s'était par ailleurs rendu au Service des prestations complémentaires (ci-après : le SPC) dès réception de l'avis comminatoire et avait payé dans le délai imparti, puisque la mise en demeure lui avait été notifiée le 12 mai 2025 et que son paiement était intervenu le 23 mai 2025. Il n'avait pas été en mesure de retirer le pli concerné avant le 12 mai 2025 pour des raisons de santé. A_____ a produit à ce propos divers certificats médicaux, desquels il ressort notamment qu'il a subi en urgence une amputation partielle d'un orteil du pied droit le 10 avril 2025. Il était resté hospitalisé jusqu'au 23 avril 2025, jour de son retour à domicile. Il avait ensuite été hospitalisé à nouveau du 22 au 27 mai 2025, pour subir une chirurgie reconstructive de son orteil.

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, 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; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, le locataire conteste la résiliation du bail et la valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr., vu le montant du loyer. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 L'appel, 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).

Formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, l'appel est en l'espèce 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 1^{er} 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).

1.4 La maxime des débats est applicable à la procédure de protection des cas clairs (art. 55 al. 1 et 255 *a contrario* CPC).

2. L'appelant a produit des pièces nouvelles et formulé des allégués nouveaux.

2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova) ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard.

Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement. Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi en procédure sommaire de protection dans les cas clairs, soumise à la maxime des débats (cf. ATF 142 III 462 consid. 4.3).

Les faits qui sont immédiatement connus du Tribunal, notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, sont des faits qui doivent être qualifiés de notoires qui n'ont pas à être prouvés et ne peuvent pas être considérés comme nouveaux (ATF 143 II 224 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_755/2022 du 20 février 2023 consid. 2.3).

En appel, les parties doivent présenter de manière complète les griefs contre la décision attaquée dans le délai d'appel, respectivement dans la réponse à l'appel; un éventuel deuxième échange d'écritures ou l'exercice du droit de réplique n'est pas

destiné à compléter une motivation insuffisante, ni à introduire des arguments nouveaux après l'expiration du délai d'appel. Les *nova* doivent eux aussi en principe être invoqués dans le premier échange d'écritures (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_412/2021 du 21 avril 2022 consid. 3.2).

En procédure sommaire, il n'y a en principe qu'un seul échange d'écritures. Aucune des parties ne peut s'attendre à ce que le juge ordonne un deuxième échange d'écritures ou des débats oraux après un premier échange d'écritures. Dans cette mesure, les parties n'ont pas le droit de s'exprimer deux fois sur le fond. La phase d'allégation est en principe close après que les parties se sont exprimées une fois (ATF 144 III 117 consid. 2.2). Le droit de réplique inconditionnel – consacré à l'art. 53 al. 3 CPC depuis le 1^{er} janvier 2025 – permet de préciser ses arguments, mais pas de présenter de nouveaux allégués ou de nouvelles offres de preuve. En ce cas, ces *nova* sont écartés du dossier, la réplique n'étant prise en considération que pour le reste (ATF 144 III 117 consid. 2.1 à 2.3).

2.2 En l'espèce, la plupart des pièces nouvelles produites par l'appelant devant la Cour ont été portées à sa connaissance avant la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, soit le 11 décembre 2025. Tel est le cas de l'extrait bancaire produit, ainsi que des factures que les SIG ou l'IMAD lui ont adressées plus tôt dans l'année 2025. L'appelant n'expose pas les raisons pour lesquelles il n'aurait pas pu soumettre ces pièces au Tribunal, de sorte que celles-ci sont irrecevables. Les factures susvisées n'ont de surcroît pas été produites par l'appelant avec son appel, mais à l'appui de sa réplique et de déterminations subséquentes. Elles sont dès lors également irrecevables pour ce motif, conformément aux principes rappelés ci-dessus. Il en va de même des certificats médicaux datés de 2026 que l'appelant a produits postérieurement au dépôt de son appel. Lesdits certificats se rapportent d'ailleurs à l'état de santé présenté par l'appelant à l'époque de la mise en demeure et de la résiliation de bail litigieuses, soit au printemps 2025. Or, l'appelant ne saurait contourner par ce biais un éventuel défaut de production de telles pièces devant le Tribunal. Seule la requête en contestation de validité du congé produite par l'appelant à l'appui de son appel, opposant les parties au présent procès, peut être considérée comme notoire en vertu des principes rappelés ci-dessus et est donc recevable.

3. L'appelant prend également de nouvelles conclusions.

3.1 Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227, al. 1, sont remplies (let. a) et la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b).

La prise de conclusions nouvelles en appel doit être admise restrictivement, car elle porte atteinte au principe du double degré de juridiction. Les deux conditions posées par la loi sont donc cumulatives (JEANDIN, *in* Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 10 ad art. 317 CPC).

3.2 En l'espèce, l'appelant conclut notamment devant la Cour à la constatation de la nullité, ou subsidiairement à l'annulation, du congé litigieux, ainsi qu'à ce qu'il soit dit qu'il occupe valablement l'appartement de l'intimée. L'appelant n'a toutefois pas formulé de telles conclusions – reconventionnelles – devant le premier juge. Il n'expose pas en quoi celles-ci, qui sont aujourd'hui nouvelles, reposeraient sur des faits ou moyens de preuve nouveaux recevables.

Partant, lesdites conclusions sont irrecevables et il ne sera entré en matière sur l'appel qu'en tant que l'appelant conclut simultanément à l'irrecevabilité de la requête, pour défaut de cas clair, comme il l'a fait devant le Tribunal.

4. Sur le fond, le Tribunal a considéré que l'on ne pouvait pas reprocher à l'intimée de ne pas avoir tenu compte de la constitution du conseil de l'appelant, dès lors que la procédure avant conduit au jugement JTBL/35/2025 du 16 janvier 2025 était terminée depuis plusieurs mois lorsqu'elle avait introduit la présente procédure en évacuation. L'intimée avait par ailleurs résilié le bail dans le respect des conditions prévues par la loi, puisque l'appelant ne s'était pas acquitté de l'arriéré de loyer dans le délai fixé par avis comminatoire du 10 avril 2025. Le fait que l'appelant n'ait selon lui retiré ledit avis que le 12 mai 2025 n'était pas pertinent, dès lors que la notification de cet acte était intervenue à l'issue du délai de garde de sept jours. L'intimée ne devait notamment pas supporter les conséquences du choix de l'appelant d'avoir mis en place une poste restante. Ce dernier ne disposant plus d'aucun titre l'autorisant à rester dans les locaux, son évacuation devait être ordonnée.

L'appelant reproche au premier juge de ne pas avoir retenu qu'il avait fait tout son possible pour s'acquitter de l'arriéré de loyer au plus vite après le prononcé du jugement JTBL/35/2025 du 16 janvier 2025, lequel avait arrêté le montant du loyer dû. Il ne pouvait ainsi pas s'attendre à recevoir une mise en demeure et avait subi une intervention chirurgicale au mois d'avril 2025, qui l'avait empêché de prendre connaissance de l'avis comminatoire avant le 12 mai 2025. Il avait averti le conseil de l'intimée de la situation et du prochain versement de l'arriéré par courrier du 14 mai 2025, puis lui avait confirmé le versement effectif de cet arriéré par courrier du 31 mai suivant. A supposer même que le délai comminatoire fût alors échu, l'intimée ne pouvait pas de bonne foi résilier le bail, puisque l'arriéré avait été réglé très peu de temps après l'échéance fixée. Le congé n'était dès lors pas valable et la requête de l'intimée en protection du cas clair était irrecevable.

L'intimée soutient que l'avis comminatoire a été valablement notifié à l'appelant à l'issue du délai de garde, soit le 17 avril 2025. Celui-ci ne s'était pas acquitté des montant dus dans le délai imparti, soit le 17 mai 2025 au plus tard. La résiliation opérée le 23 mai 2025 était dès lors valable et le cas d'espèce ne présentait aucune complexité nécessitant une procédure ordinaire. L'appelant connaissait notamment l'existence de sa dette depuis le mois de janvier 2025 et il lui incombait de s'organiser pour faire relever son courrier s'il n'était pas en mesure de le faire. Elle n'avait aucune obligation de lui octroyer un délai de paiement supplémentaire.

4.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée). En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. 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 pour les cas clairs est exclue et la requête irrecevable. A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement. 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. 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).

4.1.1 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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 d'au moins trente jours pour les baux de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO prévoit que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

Lorsque le bailleur intente une action en expulsion selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable. 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). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle, soit notamment aux conditions de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1). Il incombe au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit). Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs, en invoquant des objections ou des

exceptions, comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-crédance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

4.1.2 L'avis comminatoire est sujet à réception. En cas d'envoi par pli recommandé, la théorie de la réception relative est applicable. Celle-ci présuppose que le locataire ait pu connaître l'existence de l'envoi, en d'autres termes que l'agent postal ait déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale un avis de retrait. Si le pli n'est pas retiré, il est réputé reçu le dernier jour du délai de garde postal, qui est de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3; 140 III 244 consid. 5.1). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (ATF 134 V 49 consid. 4 ; 127 I 31 consid. 2a/aa; ATF 123 III 492 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 1P.369/2000 du 24 juillet 2000 consid. 1b).

Une tentative de notification n'est toutefois valable que si son destinataire devait s'attendre, avec une certaine probabilité, à recevoir une communication de l'autorité ou d'une partie contractante (ATF 119 V 89 consid. 4b). Le Tribunal fédéral a notamment retenu que le locataire qui est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer doit s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.3).

4.1.3 La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 consid. 1). L'annulation entre en considération notamment lorsque le montant impayé était insignifiant ou a été payé peu après l'expiration du délai de paiement, en particulier si le locataire avait toujours payé le loyer à temps auparavant (arrêts du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.2.1; 4A_366/2008 du 25 novembre 2008 consid. 4).

Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en œuvre la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO; la litispendance n'est alors pas opposable au bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 7).

4.2 En l'espèce, il est constant que l'intimée a adressé à l'appelant, qui restait lui devoir un montant de 15'020 fr. à titre d'arriéré de loyer, un avis comminatoire par pli recommandé du 9 avril 2025, que l'appelant a été invité à retirer par avis postal du 10 avril 2025. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, il faut admettre que cet avis comminatoire est réputé avoir été notifié à l'appelant le 17 avril 2025, soit à l'issue du délai de garde de sept jours, faute d'avoir été effectivement retiré plus tôt.

Comme le relève l'intimée, l'appelant devait s'attendre à recevoir une telle communication, puisqu'il était informé du montant de l'arriéré dû depuis l'entrée en force du JTBL/35/2025 du 16 janvier 2025, qui en fixait le montant.

Le fait que l'avis comminatoire susvisé ait été conservé plus longtemps par la poste, en vertu d'une convention dite de "poste restante" passée avec l'appelant, n'a pas eu pour effet de prolonger le délai de garde susvisé, selon les principes rappelés ci-dessus. Il est également dénué de pertinence que l'appelant n'ait par hypothèse pas été en mesure de retirer lui-même l'avis en question durant le délai de garde, pour des raisons inhérentes à sa santé, dans la mesure où la jurisprudence concernant la théorie de la réception relative ne prévoit pas d'exception au principe en lien avec les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas l'envoi recommandé.

Il incombait ainsi à l'appelant de prendre des mesures pour que son courrier soit régulièrement relevé et l'avis susvisé retiré, pendant son hospitalisation. Il ne ressort de plus pas des certificats médicaux produits que l'appelant n'était pas en mesure de prendre des dispositions en ce sens pendant ladite hospitalisation. Celle-ci s'est au demeurant terminée le 23 avril 2025.

Aucun reproche ne peut être donc adressé au premier juge pour avoir considéré que le délai comminatoire de trente jours fixé à l'appelant avait commencé à courir à l'issue du délai de garde de sept jours, soit dès le 17 avril 2025.

Il est par ailleurs constant que l'appelant ne s'est pas acquitté de l'arriéré de loyer litigieux dans le délai comminatoire susvisé, qui est arrivé à échéance le 17 mai 2025. L'on relèvera que l'appelant, qui a effectivement pris connaissance de l'avis comminatoire le 12 mai 2025, disposait de suffisamment de temps pour s'acquitter de sa dette dans le délai imparti, ce qu'il n'a pas fait.

Notifiée à l'appelant par avis officiel du 23 mai 2025, la résiliation du bail par l'intimée est donc formellement valable et conforme aux exigences de l'art. 257d CO.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, il n'y a pas lieu de considérer que cette résiliation serait contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable au sens des art. 271s. CO. Il importe notamment peu que l'appelant ait averti le conseil de l'intimée de l'imminence de son versement par courrier du 14 mai 2025, l'intimée n'étant pas tenue de lui accorder de ce fait un délai de paiement supplémentaire. L'appelant n'a d'ailleurs pas mentionné cet avertissement lors de son audition par le Tribunal et il est douteux qu'il puisse s'en prévaloir aujourd'hui (cf. consid. 2.1 ci-dessus). Le montant à payer n'était par ailleurs pas insignifiant et, s'il est vrai qu'il a été réglé environ une semaine après l'échéance du délai imparti, soit avant que la résiliation du bail ne parvienne à la connaissance de l'appelant, rien n'indique que ce dernier ait toujours payé le loyer à temps auparavant, la question du loyer dû ayant au contraire fait l'objet d'une procédure ayant donné lieu au jugement JTBL/35/2025 du 16 janvier 2025, dans lequel il n'apparaît pas que l'intimée aurait succombé dans une mesure significative (cf. art. 271 al. 1 let. e ch. 1 CO).

A cela s'ajoute que l'exercice de son droit par l'intimée se fonde sur un intérêt légitime, à savoir récupérer l'appartement dont elle est locataire pour y résider personnellement. Lors de l'audience du Tribunal, celle-ci a en effet indiqué qu'elle "campait" chez des amis en attendant de pouvoir récupérer son logement et cette allégation n'a pas été contestée par l'appelant.

Enfin, le fait que ce dernier ait intenté une procédure distincte en contestation du congé ne justifie pas de retenir que l'appelante ne serait pas fondée à requérir aujourd'hui son évacuation. Une telle litispendance n'a pas pour effet d'empêcher le bailleur de mettre en œuvre la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC, selon les principes rappelés ci-dessus.

4.3 Il découle de ce qui précède que tant les faits de la cause que la situation juridique sont clairs en l'espèce, l'appelant ne disposant plus de titre lui permettant d'occuper le logement litigieux depuis la résiliation du bail communiquée par l'intimée le 23 mai 2025.

L'appelant ne soutient par ailleurs plus que le fait pour l'intimée de ne pas l'avoir assigné auprès de son conseil compromettrait la validité de la requête en évacuation ici examinée. Le Tribunal l'a nié à juste titre, dès lors que ladite requête donne lieu à un procès distinct de celui ayant précédemment opposé les parties (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_148/2026 du 25 mars 2026 consid. 4.1).

Au surplus, si l'appelant conteste le prononcé de l'évacuation, il ne remet pas en cause les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal en tant que telles.

Par conséquent, l'appel sera rejeté et le jugement entrepris sera confirmé.

- 5.** 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 24 décembre 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/1365/2025 rendu le 11 décembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17406/2025.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

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; 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. cf. consid. 1.1)