



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18128/2025

ACJC/1226/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 10 JUILLET 2026

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, recourante et appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 décembre 2025,

Monsieur B_____, domicilié _____, recourant et appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 décembre 2025, représenté par Me Alexandre BÖHLER, avocat, rue des Battoirs 7, case postale 284, 1211 Genève 4,

et

C_____ **SA**, sise _____, intimée, représentée par Me Olivier ADLER, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 5 août 2026.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1308/2025 du 4 décembre 2025, reçu par B_____ dans sa version motivée le 23 janvier 2026 et par A_____ le 9 février 2026, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné les précités à évacuer immédiatement les locaux commerciaux d'une surface de 58m² au rez de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ / rue 2_____ no. _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), ainsi que la place de parking intérieure située au 3^{ème} sous-sol de l'immeuble précité (ch. 2), autorisé C_____ SA à requérir immédiatement leur évacuation par la force publique (ch. 3), a condamné A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à verser à cette dernière 59'655 fr. 55 (ch. 4), écarté, à due concurrence, les oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 3_____, 4_____ et 5_____ (ch. 5), et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

B. a. Le 2 février 2026, B_____ et A_____ ont formé recours contre les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement précité, concluant à ce que la Cour de justice les annule et rejette la demande en évacuation déposée par C_____ SA.

Par acte séparé du même jour, ils ont formé appel contre le ch. 4 du dispositif du jugement précité, concluant principalement à ce que la Cour l'annule et rejette la demande en paiement déposée par leur partie adverse. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que la Cour renvoie la cause au Tribunal, voire réduise le montant de la condamnation en paiement « à due concurrence du dommage que le bailleur aurait pu éviter en agissant avec diligence ».

B_____ a signé les actes précités en son nom et également au nom de A_____. Il a produit une procuration signée par celle-ci l'autorisant à signer ces actes.

b. Le 16 février 2026, C_____ SA a conclu à ce que la Cour déclare irrecevables, voire infondés le recours et l'appel.

Elle a déposé une pièce nouvelle.

c. B_____ et A_____ n'ont pas déposé de détermination sur le fond dans le délai légal.

d. Par arrêt du 12 mars 2026, la Cour a admis la requête de C_____ SA tendant à l'exécution anticipée du jugement querellé. Le recours formé par A_____ contre cet arrêt a été déclaré irrecevable par arrêt du Tribunal fédéral 4A_154/2026 du 7 mai 2026.

e. A la demande de la Cour, le Tribunal a déposé le 22 mai 2026 une détermination sur la question de savoir si B_____ et A_____ avaient été informés de leur droit de demander l'assistance judiciaire conformément à l'art. 97 CPC.

Le Tribunal a relevé qu'en raison du fait que la procédure était gratuite en matière de baux et loyers aucune information sur les frais et l'assistance judiciaire n'était communiquée en principe aux plaideurs.

f. Cette lettre a été transmise aux parties avec un délai pour d'éventuelles déterminations.

Seule A_____ a déposé une écriture, indiquant qu'elle persistait dans ses conclusions. Elle a allégué des faits nouveaux mais n'a formulé aucune remarque en lien avec la détermination du Tribunal.

g. Les parties ont été informées le 17 juin 2026 de ce que la cause était gardée à juger par la Cour.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. Par contrats du 15 janvier 2015 (transferts de bail), A_____ et B_____ sont devenus locataires de locaux commerciaux d'une surface de 58m² et d'une place de parking intérieure au rez et au 3^{ème} sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ / rue 2_____ no. _____ à Genève, propriété de C_____ SA. Cette arcade était destinée à l'exploitation d'un salon de coiffure.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu, mensuellement, à 3'645 fr. pour les locaux commerciaux (avis de majoration de loyer du 3 octobre 2024) et à 380 fr. pour le parking (montant initialement convenu qui n'a pas été augmenté).

b. Par avis comminatoire du 12 novembre 2024, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 3'966 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour le mois de novembre 2024, et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier les baux conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiels du 27 janvier 2025, résilié les baux pour le 28 février 2025.

d. Par requête déposée le 24 juillet 2025, la bailleresse, agissant par la voie de la protection pour les cas clairs, a conclu à ce que le Tribunal ordonne l'évacuation des locataires, prononce des mesures d'exécution directe de l'évacuation et les condamne solidairement à payer 38'745 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 mars 2025, correspondant aux arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite pour la période d'octobre 2024 à juillet 2025.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 4 décembre 2025, B_____, seul locataire présent, s'en est rapporté à justice sur le principe de l'évacuation et a conclu au

déboutement de sa partie adverse s'agissant des prétentions en paiement dirigées contre lui. Il a fait valoir que les locataires avaient réalisé des travaux à plus-value autorisés par la régie et que le chiffre d'affaires du salon de coiffure avait diminué. Les locataires avaient décidé de vendre leur commerce et des repreneurs s'étaient manifestés, mais la bailleresse ne leur avait pas répondu, de sorte que ces repreneurs avaient renoncé à leur projet.

La bailleresse a relevé qu'elle n'avait jamais reçu d'offre concrète et, qu'en tout état de cause, le bail ayant été résilié, elle n'avait aucune obligation de l'accepter. Elle a amplifié ses conclusions en paiement à hauteur de 59'655 fr. 55, montant étayé par un décompte actualisé, et a conclu au prononcé de la mainlevée des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 3_____, 4_____ et 5_____.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **1.1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

1.1.2 Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

En ce qui concerne les vrais novas, cette disposition s'applique au locataire qui a été attrait en première instance, par la requête en cas clair de son bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_470/2022 consid. 4.1).

Les nova improprement dits ne sont recevables que si la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et si 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. 257 d 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 qui vaut aussi bien en procédure ordinaire qu'en procédure simplifiée, même si elle est soumise à la maxime inquisitoire sociale, cette dernière disposition n'étant pas applicable en appel ni en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (arrêt du Tribunal fédéral 4A_470/2022 consid. 4.1).

Dans le cadre d'un recours, les conclusions, allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 2 CPC).

1.2 En l'espèce, contrairement à ce que fait valoir l'intimée, la procuration produite par B_____ l'autorise à signer l'appel et le recours au nom de A_____. Ces actes ne sauraient dès lors être déclarés irrecevables pour ce motif.

La valeur litigieuse des conclusions en paiement est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre les ch. 1, 2, 4 et 5 du dispositif du jugement querellé (évacuation et condamnation en paiement).

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution figurant au ch. 3 du dispositif (art. 309 let. a CPC).

B_____ et A_____ ont remis en cause les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement querellé, prononçant leur évacuation par le biais d'un acte intitulé « recours », alors que les chiffres précités devaient être contestés par la voie de l'appel. Cette erreur de dénomination ne fait pas obstacle à la recevabilité de l'acte, qui sera traité comme un appel.

A_____, qui n'a pas comparu devant le Tribunal, n'a pris aucune conclusion en première instance, ni formulé d'allégations. B_____ s'en est pour sa part rapporté à justice devant le Tribunal sur la question de l'évacuation. Les appelants formulent ainsi des conclusions nouvelles devant la Cour. Ces conclusions nouvelles ne sont pas fondées sur des faits nouveaux recevables, de sorte que l'appel contre les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement querellé est irrecevable.

Il en va de même du recours formé contre les mesures d'exécution de l'évacuation figurant au ch. 3 du dispositif du jugement précité. B_____ et A_____, qui n'ont pris aucune conclusion à ce sujet devant le Tribunal, ne sont pas recevables à former des prétentions nouvelles au stade du recours. Le recours est de plus irrecevable en raison du fait qu'il ne comporte aucune motivation, contrairement aux exigences prévues par l'art. 321 al. 1 CPC.

L'appel formé par B_____ et A_____ contre le ch. 4 du dispositif du jugement querellé, interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), est quant à lui recevable.

1.3 La maxime des débats est applicable à la procédure de protection des cas clairs (art. 55 al. 1 et 255 *a contrario* CPC). Il en résulte que les faits non contestés par la partie défenderesse sont considérés comme prouvés (ATF 144 III 462 consid. 4).

- 2.** **2.1** Les parties doivent présenter de manière complète les griefs contre la décision attaquée dans le délai de recours, respectivement dans la réponse au recours; 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 de recours. Les nova doivent eux aussi en principe être invoqués dans le premier échange d'écritures (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt 4A_412/2021 du 21 avril 2022 consid. 3.2).

2.2 L'intimée a déposé une pièce nouvelle avec sa réponse, à savoir un décompte au 4 février 2026. Il n'est pas nécessaire de statuer sur la recevabilité de cette pièce qui n'est pas pertinente pour l'issue du litige.

A_____ a pour sa part formé des allégations de fait nouvelles et formulé des arguments nouveaux dans sa détermination du 12 juin 2026. Ces allégations et arguments sont irrecevables, car tardifs, de sorte qu'il n'en sera pas tenu compte.

3. Sur la seule question dont la Cour est valablement saisie, à savoir celle de la condamnation en paiement prononcée contre les appelants, le Tribunal a jugé que le montant de 59'655 fr. 55 réclamé par l'intimée au titre d'arriéré de loyer était étayé par les pièces produites.

Les appelants font valoir que « l'avis de majoration du 9 juillet 2022 » est « en contradiction flagrante » avec l'avis de majoration du 3 octobre 2024 et le décompte final et que « un décompte de loyer daté du 9 juillet 2022 » présente un solde nul et des montants de loyers incohérents avec les autres pièces, ce qui rend la détermination du montant exact de la dette incertaine. L'intimée avait violé son obligation de minimiser le dommage alors que les locataires lui avaient transmis les coordonnées « d'un acheteur potentiel solvable ». Le principe de « l'égalité des armes » avait été violé car les appelants n'étaient pas défendus par un avocat, alors que l'intimée l'était; le Tribunal aurait dû attirer leur attention sur leur droit à l'assistance judiciaire ou leur fournir des explications adéquates.

3.1.1 Selon l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès.

A teneur de l'art. 97 CPC, le tribunal informe la partie qui n'est pas assistée d'un avocat sur le montant probable des frais et sur l'assistance judiciaire.

Le tribunal doit renseigner la partie non assistée d'un mandataire professionnel sur les conditions de l'octroi de l'assistance judiciaire gratuite et sur les informations requises pour pouvoir trancher cette question (ATF 120 Ia 179 consid. 3a, JdT 1995 I 283; arrêt du Tribunal fédéral 4A_675/2012 du 18 janvier 2013 consid. 7.2; 5A_451/2012 du 27 août 2012 consid. 2.1).

Le CPC ne dit rien sur les conséquences d'une omission des informations prévues par l'art. 97 CPC. Selon la doctrine, cette disposition se rapproche d'une règle d'ordre (*lex imperfecta*), dépourvue de toute sanction. Il faut d'ailleurs tenir

compte aussi du principe de bonne foi (art. 52 CPC). Une partie ne pourra en particulier pas se plaindre d'un défaut d'information sur les frais judiciaires et les dépens si elle n'a pas cherché à se renseigner. Un défaut d'information relative à l'assistance judiciaire pourrait parfois justifier un octroi de cette assistance avec effet rétroactif selon l'art. 119 al. 4 CPC (TAPPY, Commentaire romand, 2019, n. 19, ad art. 97 CPC).

3.2 En l'espèce, les appelants n'exposent pas quelle conséquence a eu sur leur situation le fait que le Tribunal n'ait pas attiré leur attention sur la teneur de l'art. 117 CPC.

Ils ne soutiennent pas que cette omission les aurait dissuadés de consulter un avocat. Il ressort d'ailleurs du dossier que tel n'est pas le cas puisqu'ils n'ont pas mandaté d'avocat pour la rédaction de leur écriture d'appel et de recours. Ce n'est qu'à réception de la demande d'exécution anticipée formée par sa partie adverse que B_____ a mandaté un avocat.

Il ressort en outre de la doctrine précitée qu'une omission d'information sur les frais et l'assistance judiciaire par le Tribunal est une simple disposition d'ordre. Dans la mesure où la procédure devant le Tribunal des baux et loyers est gratuite, l'on ne voit pas en quoi les droits des appelants auraient été lésés, puisque ceux-ci n'ont aucuns frais ni dépens à payer.

Il résulte de ce qui précède que, contrairement à ce que soutiennent les appelants, le « principe de l'égalité des armes » a été respecté. Ils auraient eu la possibilité, s'ils le souhaitaient, de se faire représenter par avocat par devant le Tribunal, de sorte que leur grief sur ce point est infondé.

Les appelants n'ont pas fait valoir devant le Tribunal que le montant d'arriéré de loyer réclamé par l'intimée serait erroné. En vertu de la maxime des débats, le Tribunal était fondé à considérer que ce montant, non contesté et au demeurant étayé par pièces, était exact. Les arguments soulevés par les appelants pour la première fois devant la Cour, selon lesquels la détermination du montant exact de la dette serait incertaine, sont entièrement fondés sur des faits nouveaux irrecevables, de sorte qu'ils le sont également.

Même si ces arguments avaient été recevables, ce qui n'est pas le cas, ils auraient dû être déclarés infondés.

En effet, contrairement à ce que soutiennent les appelants, le dossier ne contient pas d'avis de majoration du 9 juillet 2022, ni de décompte de loyer portant cette date. L'on ne discerne aucune incohérence dans les pièces produites par l'intimée au soutien de sa prétention en paiement.

Aucune pièce n'atteste par ailleurs du fait que les locataires auraient soumis à l'intimée un candidat solvable pour une reprise de bail. Les appelants ne démontrent en tout état de cause pas que l'intimée aurait été tenue d'accepter une reprise du bail par un tiers.

A cela s'ajoute que, au moment du dépôt de la réponse de l'intimée, les appelants n'avaient pas restitué les locaux litigieux, de sorte que l'intimée ne pouvait pas les relouer. Il ne saurait dès lors lui être reproché d'avoir omis de « minimiser son dommage ».

Il ressort de ce qui précède que le jugement querellé doit être confirmé.

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

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par A_____ et B_____ le 2 février 2026 contre le ch. 4 du dispositif du jugement JTBL/1308/2025 rendu le 4 décembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18128/2025.

Déclare l'appel et le recours interjetés par les précités irrecevables pour le surplus.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Jean-Philippe FERRERO; 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.