



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18826/2025

ACJC/866/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 21 MAI 2026

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés à _____ (Liban), recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 décembre 2025, représentés par Me Antoine BOESCH, avocat, Poncet Turrettini, rue de Hesse 8, case postale, 1211 Genève 4,

et

Madame C_____, domiciliée _____ (Grande-Bretagne), intimée, représentée par ROSSET & CIE SA, route de Chancy 85, case postale 650, 1213 Petit-Lancy 1.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 1^{er} juin 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1392/2025 du 18 décembre 2025, expédié pour notification aux parties le 12 février 2026, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 7 pièces aux 6^{ème} et 7^{ème} étages de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève, ainsi que la cave et les deux places de parking (ch. 1 du dispositif), a autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique des précités dès le 1^{er} février 2026 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a retenu que depuis l'échéance de la dernière prolongation accordée à A_____ et B_____ au 31 juillet 2025, les précités ne disposaient plus d'aucun titre les autorisant à rester dans les locaux en cause. Le jugement ne comporte aucune motivation quant au sursis à l'exécution de l'évacuation.

- B. a.** Par acte déposé le 26 février 2026 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé "appel et recours" contre ce jugement, sollicitant son annulation. Ils ont conclu, sur appel et sur recours, à ce que la Cour accorde un sursis à l'exécution de l'évacuation durant six mois après l'entrée en force de l'arrêt à rendre.

Ils ont formé de nouveaux allégués et produit une nouvelle pièce.

b. Dans sa réponse du 9 mars 2026, C_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris. Elle a formé de nouveaux allégués et a produit une pièce nouvelle.

c. Dans leurs déterminations du 23 mars 2026, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions.

d. Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 17 avril 2026 de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. Le 8 février 2023, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement duplex de 7 pièces au 6^{ème} et 7^{ème} étages de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève, avec pour dépendances deux places de parking intérieures.

Le bail a été conclu pour une durée fixe, non renouvelable, de deux ans, du 1^{er} mars 2023 au 28 février 2025.

Le loyer mensuel, charges incluses, a été fixé à 10'000 fr.

b. A la demande de A_____ et B_____, la bailleresse a, à deux reprises, soit par avenant du 25 février 2025 et par courrier du 13 mai 2025, accordé deux délais de départ, en dernier lieu au 31 juillet 2025.

c. L'appartement et les dépendances n'ont pas été restitués par les locataires.

d. Par requête en protection des cas clairs du 5 août 2025, la bailleresse a requis du Tribunal l'évacuation des locataires des locaux en cause et le prononcé de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation. Elle a également conclu à la condamnation des locataires à lui verser la somme de 9'120 fr à titre d'indemnité pour occupation illicite du mois d'août 2025.

e. A l'audience du Tribunal du 18 décembre 2025, la bailleresse a implicitement persisté dans ses conclusions en évacuation. L'arriéré avait été résorbé, décompte actualisé à l'appui. Elle a accepté un "délai de départ" au 31 janvier 2026.

Les locataires ont été représentés par leur conseil, lequel a déclaré qu'ils occupaient encore le logement et souhaitaient le libérer dans un délai d'"environ trois mois". A_____ rencontrait des problèmes de santé.

Le Tribunal a avisé ledit conseil de ce que A_____ et B_____ auraient annoncé leur départ à l'OCPM pour D_____ (Liban) au 10 décembre 2025.

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

EN DROIT

- 1. 1.1.1** La voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, pour autant que la valeur litigieuse soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

1.1.2 En l'espèce, bien que l'acte soit intitulé "appel et recours", les locataires ne remettent en cause que les mesures d'exécution, et non le prononcé de leur évacuation. Il s'ensuit que l'appel est irrecevable et que seule la voie du recours est ouverte contre lesdites mesures d'exécution.

1.2 Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

En l'espèce, le recours a été formé dans le délai et la forme prescrits, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

1.3 A teneur de l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. Il s'ensuit que les nouveaux allégués des parties, de même que les pièces nouvellement versées sont irrecevables.

Il en va de même de la conclusion nouvelle des recourants visant à l'octroi d'un sursis de six mois dès le prononcé de l'arrêt à rendre. Les recourants ont en effet conclu en première instance à l'octroi d'un "délai de départ" d'environ trois mois, soit jusqu'à fin mars 2026 au plus tard.

1.4 Dans la mesure où seules les conclusions décrites ci-avant sont recevables, le recours formé est devenu sans objet durant la présente procédure. En effet, le sursis à l'exécution requis est d'ores et déjà dépassé. Il sera dès lors constaté que le recours est devenu sans objet, ce qui scelle l'issue du recours.

2. 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 :

Dit que le recours interjeté le 26 février 2026 par A_____ et B_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/1392/2025 rendu le 18 décembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18826/2025-1-SE est sans objet.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions de recours.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.