



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19857/2025

ACJC/242/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 4 FEVRIER 2026

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____ [GE], appelants et
recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 octobre 2025
(JTBL/1038/2025),

et

C_____ ANLAGESTIFTUNG, sise c/o D_____ AG, _____ [ZH], 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 9 mars 2026.

EN FAIT

A. a. Par jugement JTBL/1038/2025 du 9 octobre 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens ainsi que de toute personne dont ils sont responsables, l'appartement de trois pièces n° 1_____ situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 2_____ n° _____, [code postal] E_____ [GE] (chiffre 1 du dispositif), condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens et de tout véhicule la place de parking intérieure n° 3_____ située au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis chemin 2_____ n° _____, [code postal] E_____ (ch. 2), autorisé C_____ ANLAGESTIFTUNG à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

b. Le Tribunal a notamment retenu que A_____ était valablement excusée à l'audience du 9 octobre 2025, tandis que B_____ n'était ni présent, ni représenté. Il a considéré que les faits de la cause n'étaient pas litigieux et que la situation juridique était claire; il était incontesté que C_____ ANLAGESTIFTUNG, propriétaire de l'appartement et de la place de parking litigieux, était liée à F_____ par deux contrats de bail, lesquels avaient été valablement résiliés pour le 30 avril 2025, les congés ayant été acceptés par ce dernier par convention du 31 juillet 2025. Les deux baux principaux ayant pris fin, le contrat de sous-location ne pouvait perdurer, de sorte que A_____ et B_____ (sous-locataires) ne disposaient d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux. Partant, leur évacuation immédiate devait être prononcée avec les mesures d'exécution requises par la bailleuse.

c. Le jugement susvisé a été notifié à A_____ et B_____ le 15 octobre 2025 par acte d'huissier judiciaire et le 14 octobre 2025 à C_____ ANLAGESTIFTUNG.

B. a. Par acte déposé le 23 octobre 2025 à la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les sous-locataires ou les appelants) ont formé appel et recours contre ce jugement, sollicitant préalablement la suspension de son caractère exécutoire.

Principalement, sur recours, ils ont conclu à l'annulation du jugement entrepris et à ce qu'un sursis humanitaire "*pendant une période allant jusqu'au 31 janvier 2025 (sic) a minima*" leur soit octroyé. Sur appel, ils ont conclu à l'annulation du jugement entrepris.

A l'appui de leurs écritures, ils ont produit des pièces nouvelles.

b. Par arrêt du 28 octobre 2025, la Cour a rejeté la requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué.

c. Dans sa réponse du 31 octobre 2025, C_____ ANLAGESTIFTUNG (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) a conclu à l'irrecevabilité de l'appel et du recours ainsi qu'au déboutement de A_____ et B_____ de toutes autres ou contraires conclusions et, ceci fait, à la confirmation du jugement entrepris.

A l'appui de son écriture, elle a produit des pièces nouvelles.

d. Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 27 novembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 1^{er} mars 2024, C_____ ANLAGESTIFTUNG, en qualité de bailleuse, et G_____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de trois pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 2_____ n° _____, au E_____.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le montant du loyer, charges comprises, a été fixé à 1'685 fr. par mois.

Les parties précitées ont également conclu, le même jour, un contrat de bail portant sur la location d'une place de parking située au 1^{er} sous-sol de l'immeuble.

b. Par avenant du 29 novembre 2024, les baux susmentionnés ont été transférés à F_____, aux mêmes conditions.

c. Par avis officiels du 11 mars 2025, la bailleuse a résilié les contrats de bail pour le 30 avril 2025, pour sous-location non autorisée.

d. Par convention du 31 juillet 2025, F_____, locataire principal, a accepté les résiliations susvisées; celle-ci a été soumise à la Commission de conciliation en matière de baux et loyer et au Tribunal pour validation, le 4 août 2025.

e. L'appartement et la place de parking litigieux sont occupés par A_____ et B_____, sous-locataires.

f. Par requête adressée le 11 août 2025 au Tribunal, la bailleuse a formé une requête en revendication, requérant l'évacuation des sous-locataires, assortie des mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair.

g. Le 18 septembre 2025, deux citations à comparaître à une audience du Tribunal fixée le 9 octobre 2025 ont été notifiées aux sous-locataires, en mains propres de B_____, par acte d'huissier judiciaire.

h. Par courrier du 8 octobre 2025, les sous-locataires ont sollicité du Tribunal le report de l'audience. Ils ont notamment allégué avoir reçu la convocation le 3 octobre 2025 et ne pas disposer du temps nécessaire pour se préparer à la tenue de l'audience, précisant être en mesure de transmettre au Tribunal les preuves du paiement régulier du loyer.

i. Par pli du 9 octobre 2025 – dont le dossier ne permet pas d'établir la date à laquelle il aurait été reçu par le Tribunal – les sous-locataires ont requis du Tribunal le report de l'audience et produit un certificat médical, daté du même jour, attestant d'une incapacité de 100%, pour cause de maladie, le 9 octobre 2025 pour A_____.

j. Lors de l'audience du 9 octobre 2025 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions.

Les sous-locataires n'étaient ni présents, ni représentés, à teneur du procès-verbal du Tribunal.

k. La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de cette audience.

EN DROIT

- 1. 1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En revanche, contre les mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 – JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

1.2 En l'espèce, compte tenu du grief de violation du droit d'être entendus invoqué par les appelants et dans la mesure où ceux-ci contestent, sur le fond, uniquement

la question de leur expulsion, la valeur litigieuse est équivalente à six mois de loyer brut (soit 1'685 fr x 6 mois), de sorte qu'elle est supérieure à 10'000 fr.

Compte tenu de ce qui précède, les voies d'appel et de recours sont ouvertes.

1.3 Interjetés par écrit dans le délai prescrit par la loi, vu la notification du jugement attaqué par acte d'huissier judiciaire le 15 octobre 2025 (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1, 314 al. 1 et 321 al. 1 et 2 CPC), l'appel et le recours sont recevables.

2. Les appelants se plaignent d'une violation du droit d'être entendue de l'appelante au motif que le Tribunal a maintenu l'audience du 9 octobre 2025 en dépit de la demande de report et de la production d'un certificat médical pour cette dernière.

2.1

2.1.1 Le droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1 et les réf. citées; 145 I 167 consid. 4.1).

Le droit d'être entendu est un grief de nature formelle dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond, même si cette violation n'a pas d'incidence effective sur la décision (ATF 141 V 495 consid. 2.2 ; 140 I 99 consid. 8; arrêt du Tribunal fédéral 4A_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.1; BOHNET, CPC Augmenté, 2025, n. 18 ad art. 53 CPC; HALDY, in Commentaire romand Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 19 ad art. 53 CPC). Il convient d'examiner ce grief avant tout autre (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; BOHNET, *op. cit.*).

L'admission de ce grief conduit au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision (ATF 134 III 379 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5D_19/2018 du 14 février 2018 consid. 2.2).

2.1.2 A teneur de l'art. 147 al. 1 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître. La procédure suit son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 147 al. 2 CPC).

L'art. 148 al. 1 CPC prévoit que le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est

imputable qu'à une faute légère. La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (art. 148 al. 2 CPC).

2.2 En l'espèce, le jugement entrepris, contrairement au procès-verbal du 9 octobre 2025, retient que l'appelante était valablement excusée par certificat médical.

Le jugement du Tribunal est contraire au droit en ce sens que, s'il a retenu que l'appelante était valablement excusée, il ne pouvait la considérer comme partie défaillante à teneur de l'art. 147 al. 1 CPC et rendre une décision à son encontre, touchant à sa situation juridique. Par conséquent, les premiers juges ne devaient pas poursuivre la procédure, au sens de l'art. 147 al. 2 CPC, sans qu'il ne soit tenu compte de l'absence de A_____, étant précisé qu'on ignore s'il ressort de la demande de report si l'appelante entendait représenter l'appelant à l'audience.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal a violé le droit d'entendue de l'appelante, à tout le moins, et les principes prévus par l'art. 147 al. 1 et 2 CPC.

2.3 Le jugement entrepris sera par conséquent annulé dans son entier, les sorts des appelants étant liés, et la cause renvoyée au Tribunal pour suite de la procédure, à savoir la convocation des parties à une audience puis nouvelle décision.

- 3.** 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 23 octobre 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1038/2025 rendu le 9 octobre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19857/2025.

Au fond :

Annule le jugement entrepris.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour suite de la procédure et nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel et de recours.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Jean-Philippe FERRERO; 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaire au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2)