



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22429/2025

ACJC/614/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 7 AVRIL 2026

Entre

Monsieur A_____, **Madame B_____** et **Monsieur C_____**, domiciliés _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 novembre 2025, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

Monsieur D_____, **Monsieur E_____**, **Monsieur F_____** et **Madame G_____**, intimés, p.a. et représentés par [la régie] **H_____**, _____ [GE].

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22 avril 2026

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1208/2025 du 13 novembre 2025, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____, B_____ et C_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 5 pièces n° 3_____ situé au 11^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 2_____ no. _____ à Genève ainsi que ses dépendances (ch. 1 du dispositif), autorisé D_____, E_____ et F_____ ainsi que G_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____, B_____ et C_____ dès le 1^{er} mars 2026 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 28 novembre 2025 à la Cour de justice, A_____, B_____ et C_____ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu, au fond, principalement, à son annulation et, cela fait, à ce que la requête en évacuation soit déclarée irrecevable et, subsidiairement, à ce qu'ils soient acheminés à prouver par toute voie de droit utile les faits pertinents allégués à l'appui de leur appel.
- b.** Dans leur réponse du 12 décembre 2025, D_____, E_____ et F_____ ainsi que G_____ ont conclu à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Les parties ont été avisées le 3 février 2026 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 22 mars 1978, I_____, en qualité de bailleresse d'une part, J_____ et K_____, en qualité de locataires d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces n° 3_____ situé au 11^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 2_____ no. _____ à Genève, ainsi que sur la cave n° 3_____.
- Le contrat était conclu pour une durée de trois ans, renouvelable selon l'art. 2 des conditions générales.
- A teneur du contrat de bail, les clauses complémentaires 1 à 3 jointes faisaient partie intégrante du contrat de bail. Il était en outre spécifié que les parties déclaraient connaître et accepter les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève qui faisaient partie intégrante du bail.
- b.** Le 10 novembre 1980, un nouveau bail portant sur le même appartement ainsi que sur la cave a été conclu entre I_____, en qualité de bailleresse, et J_____ et K_____, en qualité de locataires.
- Le bail était conclu pour une durée initiale d'une année et six mois. A teneur du contrat, les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, édition 1978, faisaient partie intégrante du bail.

c. Le 27 janvier 2014, à la suite du décès de K_____, un avenant n° 1 a été signé entre L_____ et J_____, faisant poursuivre le bail au seul nom de ce dernier, toutes les autres clauses et conditions du bail demeurant inchangées.

d. Le 25 janvier 2022, à la suite du décès de J_____, un avenant n° 2 a été signé entre la succession de feu L_____ et A_____, faisant poursuivre le bail au seul nom de ce dernier, toutes les autres clauses et conditions du bail demeurant inchangées.

e. Le loyer de l'appartement a été fixé en dernier lieu à 2'191 fr. par mois, auxquels s'ajoutent la provision pour charges en 170 fr. et des frais de 25 fr. pour le télé-réseau.

f. Par courriers recommandés du 12 novembre 2024, [la régie] H_____, pour les parties bailleuses, a mis A_____ et "son épouse" en demeure de lui régler sous 30 jours le montant de 4'772 fr., à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois d'octobre et de novembre 2024, à défaut quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

g. Ni A_____, ni "son épouse" n'ont retiré les plis recommandés leur étant destinés, malgré les avis de retrait déposés dans la boîte-aux-lettres le 13 novembre 2024.

h. Le 18 novembre 2024, A_____ a effectué un virement de 2'406 fr.

i. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été entièrement réglée dans le délai imparti, les bailleurs ont, par avis officiels du 8 janvier 2025, résilié le bail de l'appartement pour le 28 février 2025.

j. Par requête du 14 mars 2025, les parties bailleuses ont requis l'évacuation par la voie de la procédure en protection des cas clairs de A_____, ainsi que celle de B_____ et de C_____, oncle et mère du premier cité occupant occasionnellement le logement, ainsi que le prononcé de mesures d'exécution directe de cette décision.

k. Lors de l'audience du Tribunal du 30 juin 2025, les parties bailleuses ont indiqué que les arriérés étaient résorbés tant pour l'appartement que pour le parking et ont accepté d'accorder à A_____ un délai de départ de six mois moyennant paiement régulier des indemnités pour occupation illicite.

l. Lors de l'audience du Tribunal du 19 août 2025, les parties bailleuses ont confirmé qu'il n'y avait pas d'arriéré et que les indemnités pour occupation illicite étaient payées. Elles ont pour le surplus persisté dans leur requête, expliquant vouloir valoriser l'appartement en effectuant des travaux, en modifiant notamment sa configuration.

Les locataires ont conclu à l'irrecevabilité de la requête liée à l'appartement, alléguant que le cas n'était pas clair. En substance, ils ont fait valoir avoir effectué un paiement dans le délai comminatoire. Les bailleurs n'avaient pas prouvé que le loyer de l'appartement était payable par mois et d'avance, de sorte que seul l'art. 257c CO serait applicable. Le loyer du mois de novembre 2024 n'était ainsi pas exigible, de sorte qu'ils n'étaient pas en retard de paiement.

Les parties bailleuses se sont opposées aux arguments soulevés par les locataires, soutenant que les conditions générales faisaient partie intégrante du contrat de bail et ajoutant que leurs allégués n'avaient pas été formellement contestés.

m. Par jugement JTBL/809/2025 du 28 août 2025, le Tribunal des baux et loyers a déclaré la requête irrecevable s'agissant de l'appartement, considérant que les requérants n'avaient pas établi que les loyers étaient payables par mois d'avance.

n. Par acte du 22 septembre 2025, D_____, E_____, F_____ et G_____ ont à nouveau requis l'évacuation de A_____, B_____ et C_____ de l'appartement.

Ils ont allégué que les loyers étaient exigibles par mois et d'avance conformément aux conditions générales faisant partie intégrante du bail (édition 1978). Ils ont produit à l'appui de leur requête les conditions générales et règles et usages locatifs, édition 1978. Sur l'exemplaire produit, l'art. 1 est complété en ce sens que le bail était conclu pour une durée initiale de "2 ans et 6 mois". L'art. 8 prévoit que "le loyer et les provisions de chauffage [...] sont payables par terme trimestriel d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire. Le locataire a la possibilité de payer par mois et d'avance; toutefois, cette faculté est supprimée en cas de retard de plus de 8 jours dans le paiement d'une indemnité".

o. Lors de l'audience du 13 novembre 2025, les parties bailleuses ont persisté dans leurs conclusions. Elles ont indiqué que les propriétaires souhaitaient entamer des travaux et récupérer le logement, comme déjà relevé lors de la première procédure, en alignant leurs propres travaux sur ceux déjà en cours sur l'immeuble. Ils ont donné leur accord à un délai de départ échéant fin février 2026.

Les locataires se sont opposés à la requête, estimant que le cas n'était pas clair. Ils ont soutenu qu'il n'y avait aucune urgence pour les travaux évoqués, aucune demande d'autorisation n'ayant été déposée. Par ailleurs, le logement connaissait d'importants problèmes de moisissure. Ils avaient à l'époque retenu le loyer, sans le consigner, pour cette raison. Ils ont évoqué le caractère insolite de la clause du paiement du loyer par mois d'avance et ont requis, subsidiairement, un délai humanitaire d'une année.

A teneur des pièces produites, A_____ dispose d'un salaire net de 3'853 fr. 55 et souffre d'asthme allergique incompatible avec la vie dans un appartement insalubre en raison de moisissures et d'humidité.

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

p. Dans son jugement du 13 novembre 2025, le Tribunal a considéré que le 18 novembre 2024, A_____ avait effectué un virement de 2'406 fr., de sorte que la mensualité d'octobre 2024 avait été versée dans le délai comminatoire. En revanche, la mensualité de novembre 2024 n'avait pas été versée dans ce délai.

Restait à déterminer si les bailleurs étaient en droit d'exiger le paiement du loyer de l'appartement par mois d'avance, en dérogation au système légal (art. 257c CO) et,

partant, si le loyer de novembre 2024 était échu lors de l'envoi de l'avis comminatoire le 12 novembre 2024. A cet égard, le contrat de bail de l'appartement faisait expressément référence aux conditions générales et règles et usages locatifs applicables dans le canton de Genève (édition 1978). Contrairement à ce qui prévalait lors de la première procédure d'évacuation, les requérants avaient produit, dans la présente cause, les conditions générales en question. Le fait que l'exemplaire produit contienne une indication de durée du bail différente de celle prévalant dans les contrats liant les parties ne portait pas à conséquence, les conditions générales étant pour le reste identiques dans tous les contrats. Ces conditions avaient été expressément intégrées aux deux contrats successifs par la signature des locataires et trouvaient toujours application, les avenants ultérieurs n'ayant pas porté sur ce point.

Le paiement par mois et d'avance du loyer ne constituait pas une clause insolite dans la mesure où si le régime conventionnel dérogeait au système légal, il n'en demeurerait pas moins que le principe du paiement par mois d'avance n'était pas en soi insolite, prévalant depuis très longtemps, à tel point qu'il avait d'ailleurs été concrétisé dans l'art. 1 du contrat cadre romand. Il ressortait en outre des relevés produits par la partie bailleuse qu'avant de connaître des problèmes de régularité de paiement, le locataire s'acquittait toujours des loyers par mois d'avance, à tout le moins avant le 10 du mois. Lorsque tel n'était pas le cas, des frais de rappel avaient été comptabilisés, sans que le locataire ne les ait contestés.

Dès lors, le principe du paiement par mois et d'avance ne représentait pas une clause insolite et le loyer du mois de novembre 2024 était exigible lors de la notification de l'avis comminatoire. Les bailleurs étaient ainsi fondés à donner congé, ce qu'ils avaient fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO. L'évacuation devait donc être prononcée.

En outre, bien qu'il n'y ait pas d'arriéré de loyer au jour de l'audience, l'octroi du délai humanitaire sollicité serait revenu à prolonger le contrat de bail de manière inadmissible. Les locataires avaient, dans les faits, déjà profité de la durée de deux procédures judiciaires, soit neuf mois de prolongation. Par ailleurs, les fiches de salaire produites, qui établiraient une situation précaire du locataire, paraissent incompatibles avec les capacités de celui-ci de s'acquitter d'un loyer mensuel représentant plus de 60% du salaire net allégué. Ainsi, compte tenu des circonstances du cas d'espèce et des intérêts en présence, un délai humanitaire serait accordé jusqu'au 28 février 2026, date admise par la partie requérante.

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).

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, 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, les appelants contestent que le bail pouvait être résilié en application de l'art. 257d CO. Compte tenu de la période de protection précitée et du loyer mensuel litigieux de 2'191 fr. par mois, auquel s'ajoutent la provision pour charges, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

Partant, la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), doit être formé dans un délai de dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

L'appel a été interjeté dans les délais et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, 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).

2. Les appelants invoquent une violation des art. 257 CPC ainsi que 257c et 257d CO.

2.1

2.1.1 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, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2).

2.1.2 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).

2.1.3 Les conditions générales sont des clauses standardisées, préformulées par une partie, destinées à régir un grand nombre de relations contractuelles (ATF 148 III 57 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_372/2022 du 11 juillet 2023 consid. 3.3 et les références citées).

Celui qui signe un texte comportant une référence expresse à des conditions générales est lié au même titre que celui qui appose sa signature sur le texte même de celles-ci, quand bien même il ne les aurait pas lues (ATF 119 II 443 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 5P.96/1996 du 29 mai 1996, in SJ 1996 p. 623). Les conditions générales font alors partie intégrante du contrat (ATF 133 III 675 consid. 3.3).

La validité des conditions générales préformulées est limitée par la règle de la clause insolite. Selon la règle dite de l'insolite (*Ungewöhnlichkeitsregel*), sont soustraites de l'adhésion censée donnée globalement à des conditions générales toutes les clauses inhabituelles, sur l'existence desquelles l'attention de la partie la plus faible ou la moins expérimentée en affaires n'a pas été spécialement attirée (ATF 138 III 411 consid. 3.1; 135 III 1 consid. 2.1).

2.2 En l'espèce, la situation de fait est claire en ce sens que les appelants n'ont pas payé l'intégralité du montant réclamé dans l'avis comminatoire du 12 novembre 2024.

Reste en revanche à déterminer si le loyer du mois de novembre 2024 était exigible à la date de l'avis comminatoire ou, à tout le moins si la situation est claire à cet égard. Pour soutenir que le montant du loyer était exigible d'avance, les intimés se fondent sur les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève dans sa version de 1978 dont le contrat précisait qu'ils en faisaient partie intégrante.

Les appelants soutiennent que les intimés n'auraient pas prouvé le contenu de ces conditions générales. Selon eux, l'exemplaire produit, qui mentionne une durée du bail ne correspondant pas à celle de leur propre bail, serait "issue d'une autre relation contractuelle". Cela étant, si tel est le cas, cette circonstance n'est pas déterminante puisque, le principe même de ces conditions générales est de s'appliquer indistinctement à toutes les relations contractuelles particulières qui y sont soumises. Dès lors, même si les conditions générales et règles et usages sont issues d'un bail dont la durée est différente, cette circonstance n'est pas suffisante pour considérer que le contenu de celles-ci, sur le point litigieux, n'a pas été prouvé.

Les appelants soutiennent ensuite que la clause litigieuse imposant un paiement d'avance du loyer serait insolite. Il convient en premier lieu de relever que le texte de la clause est clair et n'est pas sujet à interprétation. Le fait que les appelants n'aient pas de connaissance juridique particulière en matière de droit du bail, comme ils le soutiennent, n'est donc pas déterminant. Les appelants se limitent par ailleurs à affirmer que la clause serait insolite sans toutefois apporter aucun élément permettant d'étayer leur affirmation. Ils indiquent qu'il conviendrait de se replacer en 1978 et soutiennent qu'il est impossible de dire si l'exigibilité d'avance était la règle ou non, ce qui ne permet pas d'envisager que la clause en question pourrait être insolite. Ils soutiennent encore que cette question devrait faire l'objet d'une instruction par le Tribunal, mais sans exposer quelles mesures d'instruction seraient nécessaires. Cela étant, il doit au contraire être admis que ces usages, adoptés par des représentants des bailleurs et des locataires, reflètent et concrétisent la pratique en matière de bail au moment de leur adoption et les clauses qu'ils comportent ne peuvent donc pas être qualifiées d'insolites. Les intimés citent à cet égard le Message concernant l'initiative populaire "pour la protection des locataires", la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 27 mars 1985 (FF 1985 I 1369) selon lequel la convention prévoyant que le loyer et les frais accessoires doivent être payés d'avance est usuelle en matière de baux d'appartements (p. 1408), ce qui tend également à confirmer que la clause litigieuse n'est pas insolite.

Les appelants soutiennent encore que le Tribunal ne pouvait tenir compte du fait qu'ils n'avaient pas contesté des frais de rappel en cas de retard de paiement ou qu'ils

avaient payé leur loyer d'avance au motif que cette question n'avait pas été instruite. Ils n'ont cependant pas allégué le contraire devant le Tribunal, ni même devant la Cour et pas rendu vraisemblable que la constatation du Tribunal serait inexacte. Il doit par ailleurs être admis que s'ils avaient ignoré qu'ils devaient s'acquitter d'avance de leur loyer et ne l'avaient payé qu'à la fin du mois, les intimés n'auraient pas attendu le mois de novembre 2024 pour leur réclamer le paiement d'avance du loyer. Cette question n'est, en tout état de cause, pas déterminante pour l'issue du litige.

Il est enfin relevé que lors de l'audience devant le Tribunal, les appelants ont déclaré qu'ils avaient "retenu" le loyer en raison des défauts qui auraient affecté leur logement, et non parce qu'ils n'avaient pas compris que le loyer était payable à la fin du mois en raison du caractère prétendument insolite de la clause des conditions générales.

En définitive, l'argumentation des appelants n'est pas suffisante pour ébranler la conviction de la Cour selon laquelle la règle des conditions générales et règles et usages locatifs relative au paiement d'avance du loyer ne peut pas être qualifiée d'insolite.

En définitive, la situation juridique doit être qualifiée de claire.

Les appelants n'ayant pas intégralement réglé le montant réclamé dans l'avis comminatoire qui leur réclamait des loyers exigibles, la résiliation selon l'art. 257d CO est valable.

L'appel n'est ainsi pas fondé, de sorte que le jugement sera confirmé.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais 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 28 novembre 2025 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/1208/2025 rendu le 13 novembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22429/2025.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, 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.