



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24555/2025

ACJC/1291/2026

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 20 JUILLET 2026**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 mai 2026,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 août 2026.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/522/2026 du 20 mai 2026, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a déclaré irrecevable la requête en évacuation formée par A\_\_\_\_\_ contre B\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a considéré que les parties avaient réservé la forme écrite dans le contrat pour la résiliation du bail. A\_\_\_\_\_ n'avait pas allégué avoir résilié le bail, se prévalant uniquement de l'envoi de rappels et de mises en demeure.

- B.** **a.** Par acte expédié le 27 mai 2026 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre ce jugement. Elle a conclu à ce que la requête en évacuation « soit réexaminée et admise dans les plus brefs délais ».

Elle a formé de nouveaux allégués et a produit une nouvelle pièce.

**b.** B\_\_\_\_\_ n'a pas déposé d'écriture de réponse.

**c.** Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 6 juillet 2026 de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** Le 18 octobre 2024, A\_\_\_\_\_, bailleresse, et B\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un box n° 1\_\_\_\_\_ sis rue 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ [GE].

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, sauf résiliation donnée au moins trois mois avant l'échéance du bail. La résiliation était valable dès lors qu'elle était notifiée par écrit au plus tard le dernier jour du délai de trois mois avant l'échéance du bail (art. 3).

Le loyer mensuel a été fixé par le contrat à 210 fr.

**b.** Par courrier électronique du 15 juillet 2025, A\_\_\_\_\_ a informé B\_\_\_\_\_ qu'après vérification de son compte bancaire, elle avait constaté que le loyer du mois de juillet n'avait pas été réglé.

**c.** Par pli recommandé du 22 juillet 2025, A\_\_\_\_\_ a mis en demeure B\_\_\_\_\_ de lui verser la somme de 230 fr., comprenant 20 fr. de frais de rappel, d'ici au 4 août 2025, faute de quoi le contrat de bail serait résilié.

Ce courrier n'a pas été réclamé par le locataire à la Poste dans le délai de garde et a été retourné à A\_\_\_\_\_.

**d.** Par courriel du 1<sup>er</sup> août 2025, la précitée a rappelé à B\_\_\_\_\_ que le loyer du mois de juillet n'avait pas été payé et a précisé que, sans nouvelles de sa part d'ici au 10 août, elle serait contrainte de « casser » le bail.

**e.** Par pli recommandé du 12 août 2025, A\_\_\_\_\_ a mis en demeure B\_\_\_\_\_ de lui verser les loyers des mois de juillet et août 2025 d'ici au 25 août 2025, faute de quoi le bail serait résilié.

Ce pli n'a pas été réclamé par le locataire et a été retourné à la bailleuse.

**f.** Le 25 août 2025, A\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en paiement dirigée contre B\_\_\_\_\_, portant sur les loyers et frais de rappel des mois de juillet et août 2025, représentant 480 fr. Elle a précisé souhaiter le paiement des loyers dus, et « une demande d'évacuation du box ».

**g.** Le 6 octobre 2025, A\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en évacuation pour défaut de paiement et en paiement dirigée contre B\_\_\_\_\_.

Non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 2 décembre 2025, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 4 décembre 2025 au moyen du formulaire de requête de cas clair.

A\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, à l'évacuation de B\_\_\_\_\_ dans les dix jours dès l'entrée en force du jugement avec mesures d'exécution directe. Elle a fait mention des rappels adressés à B\_\_\_\_\_, de même que d'une mise en demeure pour non-paiement, du dépôt de la requête en conciliation et de la délivrance d'une autorisation de procéder.

Elle a notamment produit le contrat de bail à loyer et des mises en demeure adressées à B\_\_\_\_\_.

**h.** B\_\_\_\_\_ n'a pas déposé d'écriture de réponse malgré deux délais impartis à cet effet.

**i.** La cause a été gardée à juger par le Tribunal le 21 mars 2026.

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

En l'espèce, seule la question de l'expulsion est litigieuse, de sorte que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (210 fr. x 6 mois). Seule la voie du recours est donc ouverte contre le refus du prononcé de l'évacuation.

**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. 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).

En l'espèce, le recours, formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable.

**1.3** Le recours n'est recevable que pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art 320 CPC).

**1.4** Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 CPC).

Par conséquent, les nouveaux allégués et la pièce nouvelle produite par la recourante sont irrecevables.

**2.** La recourante reproche au Tribunal d'avoir déclaré sa requête irrecevable.

**2.1** Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion pour le retard dans le paiement du loyer, selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC.

La réglementation de droit matériel mise en place par le législateur à l'art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

**2.2.** La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2; 4A\_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

**2.2.1.** Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 p. 465; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

**2.2.2.** La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, 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 est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig) qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1. et les arrêts cités).

Secondement, 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes

(ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

**2.2.3.** Il appartient au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit), conformément aux exigences de l'art. 257 CPC. En revanche, il incombe au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs en invoquant des objections ou des exceptions telle l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3).

**2.3** En l'espèce, dans sa requête en évacuation, la recourante s'est prévalu des rappels adressés à l'intimé, de même qu'à une mise en demeure pour non-paiement, du dépôt de la requête en conciliation et de la délivrance d'une autorisation de procéder. Elle a joint notamment le contrat de bail, de même que les rappels et mises en demeure. Elle n'a toutefois pas allégué de résiliation du bail, ni fourni la preuve de l'envoi d'un congé à l'intimé. Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que faute d'avoir allégué la résiliation du contrat, la requête devait être déclarée irrecevable.

**2.4** Par conséquent, le recours, infondé, sera rejeté.

La recourante, si elle s'y estime fondée, peut saisir à nouveau le Tribunal d'une requête en évacuation, en alléguant l'ensemble des faits pertinents et produisant les preuves de ceux-ci.

- 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 recevable le recours interjeté le 27 mai 2026 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/522/2026 rendu le 20 mai 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24555/2025-9.

**Au fond :**

Rejette ce recours.

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 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.*