



POUVOIR JUDICIAIRE

C/26618/2024

ACJC/1553/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 30 OCTOBRE 2025

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 juin 2025,

et

B_____ **SA**, représentée par [la régie] **C**_____ **SA**, sise _____ [GE].

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 novembre 2025

EN FAIT

A. a. Le 9 septembre 2019, D_____, bailleresse, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer à durée déterminée portant sur la location d'un appartement de 7 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 1_____
no. _____, ainsi que la cave n° 2_____ en dépendant.

Le contrat a débuté le 16 septembre 2019, son échéance étant fixée au 15 septembre 2020.

Par avenant du 5 novembre 2020, le bail a été prolongé d'une année.

Il s'est depuis lors renouvelé tacitement d'année en année.

b. Le loyer initial a été fixé à 78'000 fr. par année, représentant 6'500 fr. par mois. Il n'a pas été modifié depuis lors. Aucun acompte de charge n'a été convenu.

c. Par avis du 25 janvier 2024, A_____ a été informé de ce que B_____ SA était devenue bailleresse de l'appartement en cause.

d. Le 28 février 2024, la régie en charge de la gestion de l'immeuble a mis en demeure A_____ de lui verser la somme de 13'050 fr., correspondant aux loyers impayés des mois de janvier et février 2024, ainsi qu'à 50 fr. de frais de mise en demeure.

Elle l'a informé qu'à défaut de règlement de la totalité de la somme précitée dans un délai de 30 jours, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

e. Considérant que A_____ ne s'était pas acquitté du montant en cause dans le délai fixé, la bailleresse a, par avis officiel du 18 avril 2024, résilié le bail pour le 31 mai 2024.

Elle a précisé que le montant de l'arriéré de loyer s'élevait à 26'000 fr. à cette date.

f. Par requête en protection de cas clairs du 13 novembre 2024, la bailleresse a requis du Tribunal des baux et loyers le prononcé de l'évacuation de A_____ de l'appartement en cause, assortie de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation. Elle a également conclu à la condamnation du précité à lui verser la somme de 123'603 fr. 45.

g. Le Tribunal a cité les parties à comparaître à une audience fixée au 17 mars 2025.

h. Par courrier du 12 mars 2025, A_____ a sollicité du Tribunal le renvoi de l'audience, alléguant qu'il était dans l'attente d'une « opération cardiaque

urgente ». Il a produit une convocation du 5 février 2025 du Service de cardiologie des Hôpitaux Universitaires de Genève pour une intervention prévue le 26 février 2025. Il a également allégué que souhaitant donner une garantie de paiement à la bailleuse, il devait consulter un avocat après son opération.

i. Par courrier du 14 mars 2025, le Tribunal a informé A_____ que l'audience était maintenue.

j. A l'audience du Tribunal du 17 mars 2025, le représentant de la bailleuse a persisté dans ses conclusions et amplifié celles en paiement à hauteur de 149'603 fr. 45, décompte actualisé à l'appui. A_____ avait contesté la résiliation du bail, procédure dans laquelle plusieurs audiences avaient eu lieu. Il se prévalait de ses problèmes de santé. Malgré les indications qu'il avait fournies, il ne versait aucun montant. A_____ n'avait procédé à aucun paiement durant le délai comminatoire.

A_____ ne s'est pas présenté ni fait représenter.

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

k. Par jugement JTBL/267/2025 non motivé du 17 mars 2025, le Tribunal a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement en cause et la cave en dépendant (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique du précité dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné A_____ à verser à B_____ SA la somme de 49'603 fr. 45 (sic) (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 5).

Un exemplaire de ce jugement a été notifié à A_____ par huissier judiciaire, lequel a laissé un avis de passage sur la porte palière de l'intéressé et la décision dans sa boîte aux lettres.

l. Par acte déposé le 27 mars 2025 à la Cour de justice, A_____, agissant en personne, a formé une « demande de recours » contre le jugement précité. Se référant à l'art. 148 al. 1 CPC, il a reproché au Tribunal d'avoir maintenu l'audience en dépit de sa requête du 12 mars 2025. Il a demandé à pouvoir « s'exprimer ».

m. Sur requête de B_____ SA, le Tribunal a, le 28 mars 2025, rectifié le chiffre 3 du dispositif du jugement en ce sens que le montant dû à celle-ci par A_____ était de 149'603 fr. 45.

n. Par arrêt ACJC/702/2025 du 28 mai 2025, la Cour a transmis l'acte du 27 mars 2025 de A_____ au Tribunal pour qu'il le traite comme une demande de

restitution, et, en cas de refus de restitution, comme une demande de motivation du jugement JTBL/267/2025 rendu le 17 mars 2025 dans la présente cause.

o. Par jugement JTBL/662/2025 du 30 juin 2025, le Tribunal a refusé la requête de A_____ du 27 mars 2025 tendant à la tenue d'une nouvelle audience (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 l'opération urgente invoquée par l'intéressé pour justifier ses problèmes de santé était antérieure à la date de l'audience à laquelle il ne s'était pas présenté. Malgré le fait qu'il prétendait ne pas avoir reçu à temps le courrier du Tribunal du 14 mars 2025 maintenant l'audience du 17 mars 2025, sa faute ne pouvait pas être considérée comme légère.

B. a. Par acte expédié le 10 juillet 2025 à la Cour de justice, A_____, comparant en personne, a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu à ce que la Cour admette sa requête de restitution et permette à son avocat de le représenter, « dans le respect des règles du CPC de la LACC ». Il a fait valoir que le Tribunal avait commis une erreur manifeste en retenant que son opération avait eu lieu avant l'audience et que son absence « serait imputable à une faute ». Son absence avait été justifiée par « des raisons médicales sérieuses ». Il souhaitait exercer « son droit à être représenté par un avocat ». Il était aujourd'hui en mesure de se faire représenter. Son avocat était prêt à intervenir pour démontrer que les retards de paiement ne lui étaient pas imputables et pour proposer un accord de rattrapage.

b. Dans sa réponse du 22 juillet 2025, la bailleresse s'est rapportée à justice quant à la confirmation du jugement entrepris. La situation était devenue insupportable et ne pouvait perdurer. Le montant de la dette s'élevait à 175'603 fr. 45, décompte actualisé à l'appui. A_____ ne lui avait adressé aucune proposition de remboursement, malgré plusieurs promesses faites en ce sens.

c. Par réplique du 8 août 2025, A_____ a persisté dans ses conclusions. Son état de santé était « toujours gravement compromis » et il était « en attente de cette intervention ».

d. Par duplique du 22 juillet (recte : août 2025), la bailleresse a maintenu sa position. Le retard accumulé atteignait 182'103 fr. 45 selon le nouveau décompte produit.

e. A_____ s'est encore déterminée le 13 septembre 2025, persistant dans ses conclusions.

f. Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 6 octobre 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties après le 1^{er} janvier 2025, les voies de droit prévues par la nouvelle procédure sont applicables (art. 405 al. 1 CPC).

En revanche, la procédure de première instance, qui a débuté en 2024, reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC). Il convient dès lors d'examiner l'art. 149 CPC dans sa teneur jusqu'au 31 décembre 2024.

2. **2.1.**

2.1.1 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).

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).

2.1.2 En l'espèce, indépendamment de la question de savoir si l'appelante conteste ou non la validité de la résiliation du bail pour défaut de paiement, au sens de l'art. 257d CO, la valeur litigieuse est en tout état supérieure à 10'000 fr., au vu du montant mensuel du loyer de 6'500 fr.

2.2 Aux termes de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée.

2.3.

2.3.1 Selon l'art. 149 aCPC dans sa teneur au 31 décembre 2024, le tribunal statue définitivement sur la requête de restitution de délai. La décision d'octroi ou de refus de la restitution n'est donc en principe pas susceptible d'un recours immédiat, c'est-à-dire du recours qui est éventuellement recevable contre des décisions ou ordonnances d'instruction d'après l'art. 319 let. b ch. 2 CPC; elle peut être attaquée avec la décision finale intervenant ultérieurement (ATF 139 III 478 consid. 6.3). La jurisprudence a néanmoins limité cette exclusion de recours en admettant la possibilité d'attaquer le rejet d'une requête de restitution de délai lorsque cette décision entraîne, pour la partie défaillante, la perte définitive de l'action ou d'un moyen (ATF 139 III 478 consid. 1 et 6). Cette possibilité, désormais codifiée à l'art. 149 CPC dans sa teneur au 1er janvier 2025 (cf. GOZZI, in Basler Kommentar ZPO, 4e éd. 2024, n. 11 ad art. 149 CPC), se présente lorsque la requête de restitution est déposée alors que l'autorité de conciliation ou le tribunal de première instance a déjà clos la procédure par une décision finale ou en rayant la cause du rôle et que la requête vise à rouvrir la procédure. Pour autant que le refus entraîne la perte définitive de l'action ou d'un moyen d'action, cette décision est alors finale et susceptible d'un appel aux conditions de l'art. 308 CPC ou d'un recours selon l'art. 319 let. a CPC (ATF 139 III 478 consid. 6.3 et 7.3 non publié [arrêt 4A_137/2013 du 7 novembre 2013]; arrêts du Tribunal fédéral 5A_868/2024 du 1er mai 2025 consid. 3.1; 5A_262/2022 du 3 août 2022 consid. 1; ABBET, in PC CPC 2021, n. 6 ad art. 149 aCPC; GOZZI, op. cit., n. 11b ad art. 149 CPC; TANNER, Wiederherstellung von Fristen und Terminen gemäss Art. 148 f. ZPO, in PCEF 2022 p. 147 ss, 165 s.).

2.3.2 En l'occurrence, le Tribunal a ordonné, dans son jugement du 17 mars 2025, l'évacuation et l'exécution forcée de celle-ci, de sorte qu'il s'agit d'une décision finale. Le rejet définitif de la requête de restitution de délai entraînerait la perte définitive pour l'appelant du droit de faire valoir ses objections, de prendre des conclusions relatives tant au prononcé de l'évacuation que des mesures d'exécution et de produire des pièces. Il s'ensuit que la décision du Tribunal rejetant la requête de restitution est susceptible d'un appel.

2.4 L'appel a été interjeté devant l'autorité compétente et dans la forme et le délai prévus par la loi. Il est dès lors recevable.

2.5 Dans le cadre d'un appel, la Cour dispose d'un plein pouvoir de cognition en fait et en droit (art. 310 CPC).

3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir rejeté sa requête de restitution.

3.1 Selon l'art. 147 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 (al. 1).

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 (art. 148 al. 1 CPC). La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (art. 148 al. 2 CPC).

La faute légère vise tout comportement ou manquement qui, sans être acceptable ou excusable, n'est pas particulièrement répréhensible, tandis que la faute grave suppose la violation de règles de prudence vraiment élémentaires qui s'imposent impérieusement à toute personne raisonnable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_133/2025 du 22 mai 2025 consid. 3.1.1; 4A_617/2020 du 21 janvier 2021 consid. 3.1; 5A_280/2020 du 8 juillet 2020 consid. 3.1.1; 4A_52/2019 du 20 mars 2019 consid. 3.1). Une maladie subite d'une certaine gravité qui empêche la partie de se présenter ou de prendre à temps les dispositions nécessaires peut justifier une restitution de délai (arrêts du Tribunal fédéral 4A_133/2025 précité, *ibid*; 4A_617/2020 précité consid. 3.1; 5A_280/2020 précité consid. 3.1.1 et les références citées; 4A_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1 et l'arrêt cité). Seule la maladie survenant à la fin du délai de recours et empêchant la partie de défendre elle-même ses intérêts, ainsi que de recourir à temps aux services d'un tiers, constitue un empêchement non fautif (arrêts du Tribunal fédéral 4A_133/2025 précité, *ibid*; 4A_617/2020 précité consid. 3.1; 5A_280/2020 précité consid. 3.1.1 et les arrêts cités).

Il suffit que les conditions (matérielles) d'application de l'art. 148 CPC soient rendues vraisemblables par le requérant, qui supporte le fardeau de la preuve. La requête de restitution doit ainsi être motivée, c'est-à-dire indiquer l'empêchement, et accompagnée des moyens de preuve disponibles (arrêts du Tribunal fédéral 4A_133/2025 précité, *ibid*; 4A_617/2020 précité consid. 3.1; 5A_280/2020 précité consid. 3.1.1; 4A_52/2019 précité consid. 3.1).

Pour admettre la simple vraisemblance des faits, il suffit que, se fondant sur des éléments objectifs, le juge ait l'impression que les faits pertinents se sont produits, mais sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 132 III 715 consid. 3.1; 130 III 321 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_877/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, l'appelant soutient que le Tribunal aurait commis une erreur manifeste en retenant que l'opération qu'il devait subir avait eu lieu avant l'audience, et que son absence à l'audience était justifiée par des « raisons médicales sérieuses ».

Dans son courrier au Tribunal du 12 mars 2025, l'appelant a requis le report de l'audience fixée le 17 mars 2025, alléguant qu'il était dans l'attente d'une « opération cardiaque urgente ». A l'appui de sa demande, il a produit une

convocation du 5 février 2025 du Service de cardiologie des Hôpitaux Universitaires de Genève pour une intervention prévue le 26 février 2025. Il a également allégué que, souhaitant donner une garantie de paiement à la bailleuse, il devait consulter un avocat après son opération.

Dans son courrier adressé à la Cour le 27 mars 2025, et considéré comme une demande de restitution de délai et comme une demande de motivation du jugement d'évacuation, l'appelant a répété avoir demandé le report de l'audience pour des raisons de santé et afin de consulter un avocat. Il n'a produit aucune pièce en lien avec son état de santé. Il n'a pas non plus précisé que son opération, prévue le mois précédent, n'avait pas eu lieu. Il n'explique pour le surplus pas pour quelles raisons il n'aurait pas été en mesure, depuis le début de la procédure, de consulter un avocat.

Le Tribunal était dès lors fondé à retenir que l'intervention que devait subir l'appelant avait eu lieu avant l'audience.

3.3 Au vu de ce qui précède, l'appelant n'a pas rendu vraisemblable que son absence à l'audience était due à une faute légère ou ne lui était pas imputable. Il s'ensuit que c'est à bon droit que le Tribunal a rejeté la requête de restitution qu'il avait formée.

3.4 Dans son arrêt ACJC/702/2025 du 28 mai 2025, la Cour a transmis au Tribunal l'acte du 27 mars 2025 de l'appelant pour qu'il le traite comme une demande de restitution, et, en cas de refus de restitution, comme une demande de motivation du jugement JTBL/267/2025 rendu le 17 mars 2025 dans la présente cause. Le Tribunal n'ayant pas rendu la motivation de son jugement, la cause lui sera renvoyée pour qu'il rende un jugement motivé.

- 4.** 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 10 juillet 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/662/2025 rendu le 30 juin 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26618/2024.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal pour qu'il rende la motivation du jugement JTBL/267/2025.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Ivo BUETTI et Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Pierre FERRERO, juges assesseurs; 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.