



POUVOIR JUDICIAIRE

C/28920/2025

ACJC/1225/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 10 JUILLET 2026

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 janvier 2026, représentée par Me Stéphane REY, avocat, rue Michel-Chauvet 3, case postale 477, 1211 Genève 12,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, représenté par Me Damien BLANC, avocat, rue Saint-Léger 2, case postale 107, 1211 Genève 4,

et

Monsieur C_____, domicilié _____, autre intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 5 août 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/84/2026, rendu le 26 janvier 2026, et notifié à A_____ dans sa version motivée le 3 février 2026, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a condamné C_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de deux pièces situé au 1^{er} étage de la villa sise chemin 1_____ no. _____, [code postal] D_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation des précités par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite.
- B.**
- a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 16 février 2026, A_____ (ci-après : l'appelante ou la locataire) a formé appel, respectivement recours, contre ce jugement, sollicitant son annulation, et, cela fait, a conclu à ce qu'il soit dit que la procédure est gratuite et que les dépens sont compensés, et au déboutement de B_____ et C_____ de toutes autres conclusions.
- b.** Par réponse du 20 février 2026, B_____ (ci-après : l'intimé ou le bailleur) a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.
- C_____ ne s'est pas déterminé dans le délai imparti à cette fin par la Cour.
- c.** Par arrêt présidentiel du 25 février 2026, la Cour a constaté la suspension de la force de chose jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris et dit que la requête d'effet suspensif était sans objet.
- d.** L'appelante a répliqué le 16 mars 2026, et l'intimé dupliqué le 30 mars 2026, tous deux persistant dans leurs conclusions.
- e.** Les parties ont été informées par la Cour le 21 avril 2026 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :
- a.** B_____ et C_____ ont conclu le 15 août 2017 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de deux pièces et demi situé au 1^{er} étage de la villa sise chemin 1_____ no. _____, [code postal] D_____, devant servir de logement familial au précité et à son épouse, A_____.
- Le montant du loyer a été fixé en dernier lieu à 1'200 fr. par mois. L'eau chaude et le chauffage étaient à la charge du locataire.
- b.** Par avis comminatoires du 22 juillet 2025 adressés séparément à C_____ et à A_____, au no. _____, chemin 1_____ à D_____, le bailleur les a mis en

demeure de lui régler dans les 30 jours le montant de 2'400 fr., à titre d'arriéré de loyer pour la période du 1^{er} juin 2025 au 31 juillet 2025, et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Le pli destiné à C_____ n'a pas été retiré, contrairement à celui adressé à A_____.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiels du 23 septembre 2025, résilié le bail pour le 31 octobre 2025.

d. Par requête en protection des cas clairs déposée le 20 novembre 2025, le bailleur a introduit une action en évacuation devant le Tribunal et a, en outre, sollicité l'exécution directe de l'évacuation de C_____ et A_____.

e. Par pli du greffe du Tribunal du 17 décembre 2025, reçu le lendemain par A_____ et le 29 décembre 2025 par C_____, les parties ont été convoquées à une audience devant se tenir le 26 janvier 2026.

Le 22 janvier 2026, le conseil de A_____ a adressé au Tribunal un chargé de pièces, en vue de ladite audience, lequel a été reçu le 26 janvier 2026 à 8h28 selon le suivi de la Poste.

f. Lors de l'audience du 26 janvier 2026, qui s'est tenue à 8 heures 30, le bailleur a déclaré que le montant dû s'élevait à 9'600 fr., le dernier versement de 1'200 fr. ayant été effectué en mai 2025 et le compte étant à jour au 31 mai 2025.

A_____ n'a pas contesté le montant des arriérés. Elle a exposé avoir des problèmes de liquidités dans la mesure où C_____, bien que condamné à lui payer une contribution d'entretien dans le cadre d'une procédure de mesures protectrices de l'union conjugale, ne s'acquittait pas de son dû, de sorte qu'elle était dans l'impossibilité de payer son loyer et les arriérés. Elle a précisé avoir pris contact avec le Service des prestations complémentaires et les fondations de désendettement. Elle a soutenu que le bailleur était un ami de son époux; le logement lui avait été attribué sur mesures protectrices de l'union conjugale. Elle s'est engagée à payer les arriérés dès qu'elle aurait pu récupérer ce que son époux lui devait aux termes du jugement de mesures protectrices. Elle a enfin sollicité une reconvoication des parties à deux mois, à laquelle le bailleur s'est opposé, tout comme à l'octroi de tout sursis humanitaire. Il a contesté être un ami de C_____.

La locataire n'a déposé aucune pièce et n'a pas indiqué au Tribunal qu'elle lui avait adressé un chargé de pièces par courrier du 22 janvier 2026.

C_____ n'était ni présent ni représenté.

A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger.

g. Il ressort du chargé de la locataire parvenu au Tribunal le 26 janvier 2026, et plus précisément du jugement JTPI/14116/2025 du 28 octobre 2025 rendu dans la cause C/14743/2025 opposant A_____ à C_____, que le Tribunal de première instance, statuant sur mesures protectrices de l'union conjugale, a attribué à A_____ la jouissance exclusive du domicile conjugal sis chemin 1_____ no. _____, [code postal] D_____, et que A_____ a contesté le congé extraordinaire qui lui a été notifié par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

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, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

En revanche, contre les mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

1.2 L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits 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, l'appel et le recours, formés dans le délai et la forme prescrits par la loi, sont recevables.

1.3 Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

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).

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

2. L'appelante se réfère dans ses écritures aux pièces adressées au Tribunal le 22 janvier 2026. L'intimé soutient que ces pièces sont irrecevables, dans la mesure où elles sont parvenues tardivement au Tribunal, que l'appelante ne les a pas mentionnées lors de l'audience et qu'elle n'en a pas produit un nouvel exemplaire.

2.1 Dans le cadre d'un appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits ne sont recevables que si la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence, et si elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement. Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense, qui vaut aussi en procédure sommaire de protection dans les cas clairs, soumise à la maxime des débats. Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation, faits destructeurs (ATF 142 III 462 consid. 4.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_470/2022 consid. 4.1; 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2).

Le fait que ces moyens de défense reposent sur des faits notoires ne dispense pas le locataire qui est assisté d'un avocat de les invoquer devant le premier juge (arrêt du Tribunal fédéral 4A_470/2022 consid. 4.1).

2.2 La recevabilité des pièces adressées au Tribunal par pli recommandé du 22 janvier 2026, et dont les éléments mentionnés dans le jugement attaqué ont été

repris ci-dessus, peut demeurer indécise, dans la mesure où celles-ci ne sont pas déterminantes pour l'issue du litige.

Pour le surplus, l'état de fait ci-dessus a été complété sur la base des éléments figurant dans le dossier du Tribunal.

3. Dans la décision querellée, le Tribunal a retenu que les conditions d'une résiliation selon l'alinéa 1^{er} de l'art. 257d CO étaient manifestement réunies et que les locataires n'avaient nullement rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. Le bailleur était ainsi fondé à donner congé, ce qu'il avait fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO. Il s'ensuivait que depuis l'expiration du terme fixé, les locataires ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux loués. En continuant de les occuper, ils violaient l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Dès lors, il devait être fait droit à la demande du bailleur.

L'appelante, pour la première fois en appel, fait valoir que la résiliation n'aurait pas été notifiée à C_____ et qu'en conséquence les conditions de l'art. 257d CO ne seraient pas données, ce que le Tribunal aurait omis de constater.

L'intimé relève que cet argument est nouveau, et que devant le Tribunal l'appelante n'a pas soutenu que les conditions de l'art. 257d CO ne seraient pas réalisées. En tout état, elles l'étaient, de sorte que le jugement devait être confirmé.

3.1.1 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).

Si le locataire conteste la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal devra examiner sa validité à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré (art. 266n CO). Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine; sur la notification de l'avis

comminatoire et de la résiliation, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1).

L'introduction, par un locataire, d'une procédure en contestation du loyer initial et/ou d'une procédure en contestation du congé ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion intentée par le bailleur selon l'art. 257 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 4.1).

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).

3.1.2 La jurisprudence du Tribunal fédéral a dérogé à la théorie de la réception absolue, s'agissant notamment de la communication, par pli recommandé, de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO. Pour cette éventualité, à l'instar de ce qui prévaut pour les délais de procédure (cf. art. 138 al. 3 CPC), si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai. Cette théorie de la réception est dite relative (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3).

Une tentative de notification n'est toutefois valable que si son destinataire devait s'attendre, avec une certaine probabilité, à recevoir une communication de l'autorité ou d'une partie contractante (ATF 119 V 89 consid. 4b p. 94).

Le Tribunal fédéral a notamment retenu que le locataire qui est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer doit s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.3).

L'époux qui ne vit (provisoirement) plus au domicile conjugal doit communiquer sa nouvelle adresse au bailleur, à son représentant ou même au concierge, sans quoi les actes seront valablement communiqués à l'adresse précédente (arrêt du Tribunal fédéral 4A_673/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.1).

3.2 En l'espèce, indépendamment de la recevabilité du grief de l'appelante, soulevé pour la première fois devant la Cour, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que la résiliation, fondée sur l'art. 257d CO, était valable.

En effet, il n'est pas contesté que la créance de l'intimé, mentionnée dans la sommation, existait, l'appelante l'ayant expressément admis en audience, et qu'elle était exigible. La sommation a été valablement notifiée tant à l'appelante qu'à son époux, quand bien même le pli recommandé destiné à ce dernier n'a pas été retiré, conformément aux principes mentionnés ci-dessus. Il appartenait en effet à l'époux de l'appelante d'informer le bailleur d'un éventuel changement d'adresse et, au vu du retard de deux mois dans le paiement du loyer, il devait s'attendre à recevoir une telle sommation. L'avis comminatoire était assorti d'une menace de résiliation de bail en cas de non-paiement dans le délai imparti et la somme réclamée n'a pas été payée.

Le grief est infondé. Pour le surplus, l'appelante ne fait pas valoir que les conditions de l'art. 257 CPC ne seraient pas réalisées.

Partant, le jugement doit être confirmé non seulement en ce qu'il retient la validité du congé mais également en ce qu'il considère que le cas est clair.

4. Dans la décision entreprise, le Tribunal a retenu que les locataires, en particulier A_____, n'avaient pas sollicité de sursis humanitaire. Il a donc autorisé le bailleur à requérir l'évacuation dès l'entrée en force du jugement.

La recourante reproche au Tribunal une violation de l'art. 30 al. 4 LaCC, mais ne prend aucune conclusion visant à l'octroi d'un sursis humanitaire. Devant le Tribunal, elle avait sollicité la reconvoque d'une audience à deux mois.

4.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 et ss CPC).

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_207/2014 du 19 mai 2019 considl 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier. Cette disposition s'applique, selon ses propres termes, aux logements, c'est-à-dire aux habitations (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 précité consid. 3.1).

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité"; sont notamment des motifs de ce genre la maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, le grand âge ou la situation modeste de l'expulsé; en revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.).

Le juge ne peut pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès. Le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_389/2017 du 26 septembre 2017 consid. 8; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

4.2 En l'espèce, indépendamment de la recevabilité du grief de l'appelante, et de l'absence de conclusion visant à l'octroi d'un sursis humanitaire, le jugement doit en tout état être confirmé.

La recourante n'a pas allégué avoir entrepris des démarches en vue de se reloger. Elle ne prétend pas être à jour dans le paiement des indemnités pour occupation illicite, ni même avoir effectué le moindre versement à ce titre. L'intérêt du bailleur à ne pas voir les arriérés continuer de s'accumuler, et à récupérer son bien le plus rapidement possible, l'emporte ainsi sur celui de la recourante à demeurer dans les locaux loués.

Le jugement sera en conséquence également confirmé en ce qu'il n'octroie pas de sursis humanitaire à la recourante.

5. La procédure est gratuite.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel et le recours interjetés le 16 février 2026 par A_____ contre le jugement JTBL/84/2026 rendu le 26 janvier 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28920/2025.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, 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. cf. consid. 1.1