



POUVOIR JUDICIAIRE

C/29971/2024

ACJC/1155/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 1^{ER} JUILLET 2026

Entre

Madame et Monsieur A_____ et B_____, domiciliés _____ [GE], recourants
contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 10 février 2026,
représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

C_____ AG, sise _____ [ZH], intimée, représentée par Me Tatiana GURBANOV,
avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16 juillet 2026.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance rendue à l'issue de l'audience du 10 février 2026, figurant au procès-verbal de celle-ci, le Tribunal des baux et loyers (ci-après le Tribunal) a rejeté les moyens de preuve complémentaires sollicités, clos l'administration des preuves, rejeté la requête de suspension de la procédure et imparti un délai au 6 mars 2026 à A_____ et B_____ pour se déterminer sur les allégués complémentaires de C_____ AG (ci-après C_____ AG), ainsi qu'un délai au 27 mars 2026 aux parties pour le dépôt de leurs plaidoiries finales écrites.
- B.**
- a.** Par acte du 19 février 2026 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont interjeté recours contre cette décision. Ils ont conclu, préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif à leur recours et à la suspension des délais fixés par le Tribunal lors de l'audience du 10 février 2026, et, principalement, à la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans le cadre de la procédure de recours contre l'autorisation de construire DD 1_____ (procédure administrative A/2_____/2025).
- b.** Dans sa réponse du 25 février 2026, C_____ AG a conclu à l'irrecevabilité du recours contre l'ordonnance du 10 février 2026, préalablement au rejet de la demande d'effet suspensif, et au fond au rejet du recours, à la confirmation de l'ordonnance du 10 février 2026 et à la condamnation de A_____ et B_____ à une amende disciplinaire de 2'000 fr., sous suite de frais.
- c.** Par arrêt du 26 février 2026 (ACJC/351/2026), la Cour a rejeté la requête de suspension du caractère exécutoire de la décision querellée.
- d.** Dans leurs déterminations respectivement datées du 6 mars 2026 et du 10 mars 2026, A_____ et B_____ et C_____ AG ont persisté dans leurs conclusions.
- e.** Les parties ont été informées par la Cour le 25 mars 2026 que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :
- a.** A_____ et B_____ sont locataires d'un appartement de 3 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____, rue 3_____ à Genève depuis le 1^{er} novembre 2008, selon un contrat de bail de durée indéterminée conclu avec C_____ AG le 29 juillet 2008. Le loyer annuel s'élève à 15'360 fr., charges non comprises.
- b.** Par avis officiel du 29 novembre 2024, C_____ AG a résilié le bail pour le 31 mars 2025, au motif qu'elle voulait réaliser des travaux rendant la libération des locaux nécessaire.

c. Le 20 décembre 2024, C_____ AG a déposé une demande d'autorisation de construire DD 1_____ pour les travaux envisagés.

d. Le 11 décembre 2024, A_____ et B_____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation de congé, subsidiairement en prolongation de bail.

La cause n'a pas pu être conciliée à l'audience du 24 mars 2025, de sorte qu'une autorisation de procéder a été délivrée à A_____ et B_____ à son issue.

e. A_____ et B_____ ont porté l'affaire le 8 mai 2025 devant le Tribunal des baux et loyers. Ils ont notamment conclu, préalablement, à la suspension de la procédure jusqu'à ce qu'une décision finale ait été rendue s'agissant de l'autorisation de construire DD 1_____, principalement, à l'annulation à l'annulation du congé notifié le 29 novembre 2024 et, subsidiairement, à une prolongation de bail de 4 ans échéant au 31 mars 2029.

Ils ont notamment fait valoir que le congé violait l'obligation de C_____ AG, ancrée à l'art. 43 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR – RS/GE L 5 20), d'informer au préalable et par écrit les locataires lorsqu'elle avait l'intention de procéder à des travaux de rénovation. Le congé était également contraire aux règles de la bonne foi, l'objectif de C_____ AG étant avant tout d'augmenter le loyer de l'appartement qu'ils occupaient. Il s'agissait d'un "congé-rénovation sélectif".

f. Dans sa réponse du 18 août 2025, C_____ AG a notamment conclu, préalablement, au rejet de la demande de suspension, et, principalement, à ce que le congé donné le 29 novembre 2024 soit déclaré valable, à ce qu'il soit dit que ledit congé déployait ses effets au 31 mars 2025 et à ce qu'une unique prolongation du bail jusqu'au 30 septembre 2026 soit accordée à A_____ et B_____.

g. Dans les échanges d'écritures subséquents, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

h. A l'audience du Tribunal du 10 février 2026, les débats principaux ont été ouverts et les parties ont été entendues.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a notamment rejeté la requête de suspension de la procédure par décision inscrite au procès-verbal.

EN DROIT

1. La Cour examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC).

1.1 Selon l'art. 319 CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (let. a) et contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi (ch. 1 CPC) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2) (let. b).

Les décisions de suspension au sens de l'art. 126 al. 1 CPC entrent dans la catégorie des ordonnances d'instruction (ATF 141 III 270 consid. 3.3). A la différence du prononcé de la suspension, le refus de la suspension ne peut faire l'objet que du recours prévu à l'art. 319 let. b ch. 2 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 5A_545/2017 du 13 avril 2018 consid. 3.2, 5D_182/2015 du 2 février 2016 consid. 1.3)

1.2 Le recours doit être écrit et motivé, et déposé auprès de l'instance de recours dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

En l'espèce, le recours a été introduit dans le délai et la forme (art. 130 CPC) prescrits par la loi, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

1.3 Il convient d'examiner si la condition de recevabilité liée à la survenance d'un préjudice difficilement réparable est réalisée.

1.3.1 La notion de préjudice difficilement réparable est plus large que celle de "préjudice irréparable" au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (ATF 137 III 380 consid. 2.2, arrêt du Tribunal fédéral 4A_644/2016 du 14 novembre 2016 consid. 3.1). Le préjudice s'apprécie en comparant la situation à celle dans laquelle la partie recourante se trouverait si elle obtenait gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_534/2020 du 29 janvier 2021 consid. 2.4). Le préjudice difficilement réparable peut être de nature factuelle; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès (arrêt du Tribunal fédéral 5A_853/2021 du 8 novembre 2021 consid. 5.1). L'instance supérieure doit se montrer exigeante, voire restrictive avant d'admettre l'accomplissement de cette condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu : il s'agit de se prémunir contre le risque d'un prolongement sans fin du procès (ACJC/1207/2024 du 1^{er} octobre 2024 consid. 1.3.1; JEANDIN in Commentaire romand, CPC, 2^{ème} éd., 2019, n° 22 ad art. 319 CPC). En d'autres termes, la notion de préjudice difficilement réparable doit être interprétée restrictivement, puisque la personne touchée disposera le moment venu de la faculté de remettre en cause la décision ou ordonnance en même temps que la décision au fond : il incombe au recourant d'établir que sa situation procédurale serait rendue notablement plus difficile et dégradée si la décision querellée était mise en œuvre. Le préjudice sera ainsi considéré comme difficilement

réparable s'il ne peut pas être supprimé ou seulement partiellement, même dans l'hypothèse d'une décision finale favorable au recourant (ACJC/1217/2024 du 17 septembre 2024 consid. 2.1.1; JEANDIN, *op. cit.*, n° 22a ad art. 319 CPC).

Il appartient à la partie recourante d'alléguer et d'établir la possibilité que la décision attaquée lui cause un préjudice difficilement réparable, à moins que cela ne fasse d'emblée aucun doute (ACJC/273/2022 du 24 février 2022 consid. 2.1; SPUHLER in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4^{ème} éd. 2024, n° 14 ad art. 319 CPC). Si la condition du préjudice difficilement réparable n'est pas remplie, le recours est irrecevable et la partie doit attaquer la décision incidente avec la décision finale sur le fond (arrêt du Tribunal fédéral 5D_182/2015 précité consid. 1.3).

1.3.2 En l'espèce, les recourants font valoir que le refus de la suspension de la cause aurait des conséquences irréversibles, puisque le congé pourrait être confirmé alors même que l'issue de la procédure de recours à l'encontre de l'autorisation de construire démontrerait qu'il n'aurait pas dû l'être.

Une telle argumentation ne suffit toutefois pas à établir que l'ordonnance querellée causerait un préjudice difficilement réparable aux recourants. La question déterminante est celle de savoir ce qui peut advenir si la procédure se poursuit et si l'on peut exiger des recourants qu'il attende son issue pour se plaindre du refus de suspension. Trois possibilités peuvent être envisagées dans ce cadre : soit la procédure de recours à l'encontre de l'autorisation de construire est close avant que le Tribunal ne tranche le litige au fond, auquel cas la requête de suspension devient sans objet; soit le Tribunal n'attend pas l'issue de cette procédure et annule le congé notifié aux recourants, de sorte que ceux-ci ne subissent aucun préjudice en raison du refus de la suspension; soit enfin le Tribunal confirme le congé avant droit jugé au plan administratif, en examinant si la validité du congé est subordonnée à la délivrance d'une autorisation de construire. Dans cette dernière hypothèse, les recourants auront alors la possibilité d'appeler du refus de suspension avec la décision au fond, et de soumettre cette question à la Cour dans ce cadre. Partant, la décision litigieuse ne leur cause pas de préjudice difficilement réparable.

Le recours est partant irrecevable.

2. L'intimée requiert que les recourants soient condamnés aux frais de la cause et à une amende pour plaideur téméraire, leur reprochant d'avoir employé des procédés dilatoires en introduisant un recours dénué de chances de succès.

2.1

2.1.1 L'art. 22 al. 1 LaCC dispose qu'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

permet aux cantons de prévoir des dispenses de frais plus larges que celles prévues à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

Selon l'art. 115 al. 1 CPC, les frais judiciaires peuvent, même dans les procédures gratuites, être mis à la charge de la partie qui a procédé de façon téméraire ou de mauvaise foi. Cette règle fait suite à l'énoncé de cas dans lesquels il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 113 al. 2 et art. 114 CPC). Elle apporte ainsi une exception à cette exemption, en raison d'un comportement téméraire ou de mauvaise foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 7.2.2). La mauvaise foi suppose, en sus d'une absence de chances de succès du procès objectivement constatable, un élément subjectif. La procédure doit être introduite en dépit du bon sens ou du moins, en dépit de l'issue prévisible, vu la situation, par la personne concernée. L'introduction d'un recours dépourvu de chances de succès ne peut être assimilée à la témérité ou la mauvaise foi. L'absence de chances de succès ne fait pas apparaître, en soi, une procédure comme introduite de façon téméraire ou de mauvaise foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_685/2011 du 24 mai 2012 consid. 6.2).

2.1.2 La partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2000 fr. au plus; l'amende est de 5000 fr. au plus en cas de récidive (art. 128 al. 3 CPC).

Agit notamment de façon téméraire celui qui bloque une procédure en multipliant des recours abusifs ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toute chance de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi. La pratique fait preuve d'une grande retenue dans l'admission de la témérité. Le caractère téméraire ne doit être admis qu'à titre tout à fait exceptionnel (arrêt ACJC/1426/2022 du 1^{er} novembre 2022 consid. 4.1). Le prononcé d'une amende disciplinaire doit avoir été précédé d'un avertissement (ATF 141 III 265 consid. 5.2).

2.2 En l'espèce, si le recours est irrecevable, cela ne suffit pas à retenir que les recourants auraient fait preuve de mauvaise foi ou usé de procédés téméraires, si bien qu'il n'y a pas lieu de mettre les frais de la cause à leur charge ou de leur infliger une amende disciplinaire.

* * * * *

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

Déclare irrecevable le recours interjeté le 19 février 2026 par A_____ et B_____ contre l'ordonnance rendue le 10 février 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4_____/2024.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

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