



POUVOIR JUDICIAIRE

C/30793/2024

ACJC/1336/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU JEUDI 2 OCTOBRE 2025**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mai 2025, comparant en personne,

et

**B**\_\_\_\_\_ **SARL**, sise c/o **C**\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, et **D**\_\_\_\_\_ **SARL**, sise c/o **E**\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, intimées représentées par [l'agence immobilière] **E**\_\_\_\_\_.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 octobre 2025

---

Attendu, **EN FAIT**, que les parties ont conclu le 26 janvier 2022 deux contrats de bail à loyer portant l'un sur la location d'un appartement de 3 pièces au 4<sup>ème</sup> étage et d'une cave n° 20, l'autre sur un parking n° 152 au sous-sol de l'immeuble sis chemin 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève;

Que le loyer mensuel s'élève à 1'175 fr., charges comprises, pour l'appartement et à 200 fr. pour le parking;

Que par avis comminatoires du 16 juillet 2024, les bailleuses ont mis en demeure la locataire de leur régler dans les 30 jours le montant de 2'750 fr. à titre de loyers et charges des mois de juin et juillet 2024 (appartement et parking), plus des "frais de rappels antérieurs" (120 fr.) et des " frais de mise en demeure" (100 fr.) et l'ont informée de leur intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier les baux conformément à l'art. 257d CO;

Que, estimant que le total réclamé n'avait pas été intégralement réglé dans le délai imparti, les bailleuses ont, par avis officiels du 27 août 2024, résilié les baux pour le 30 septembre 2024;

Que, par requête en protection des cas clairs formée le 20 décembre 2024, les bailleuses ont introduit action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers et ont en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation de la locataire et le paiement de la somme de 5'135 fr. à titre d'arriéré de loyer (appartement et parking);

Que, lors de l'audience du Tribunal du 10 avril 2025, à laquelle la locataire, convoquée par voie d'huissier, n'était ni présente ni représentée, les bailleuses ont déclaré que l'arriéré de loyer s'élevait à 6'484 fr. 65 pour les deux objets et se sont déclarées d'accord avec une reconvoication des parties à brève échéance;

Que, lors de l'audience du Tribunal du 22 mai 2025, les bailleuses ont conclu au paiement de la somme de 4'224 fr. 65 à titre d'arriéré de loyer relatif à l'appartement et ont persisté dans leurs conclusions pour le surplus, en déclarant qu'il y avait eu "de très nombreux rappels dans ce dossier alors que le bail n'a[vait] débuté qu'en 2022";

Que la locataire a fait part de ses difficultés financières et de son intention de payer le loyer, sans prendre de conclusions formelles;

Que le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/541/2025 du 22 mai 2025, le Tribunal a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de 3 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis chemin 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève, ainsi que la cave n° 20 et le parking n° 152 (ch. 1 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_ SARL et D\_\_\_\_\_ SARL à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ dès le 60<sup>ème</sup> jour après l'entrée en force du jugement

---

(ch. 2), condamné la locataire à verser aux bailleuses 4'224 fr. 65 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Que la version motivée dudit jugement a été expédiée à la locataire pour notification le 11 août 2025;

Qu'avisée par la Poste le 12 août 2025, la locataire n'a pas retiré le pli recommandé contenant le jugement dans le délai de garde, qui est venu à échéance le 19 août 2025;

Que le contenu du pli lui a été renvoyé par pli ordinaire du 26 août 2025, avec la précision que cet envoi n'était qu'une simple information et que la notification était considérée comme valablement intervenue au terme du délai de garde postal;

Que, par acte expédié à la Cour de justice le 1<sup>er</sup> septembre 2025, A\_\_\_\_\_ a formé "recours" contre ledit jugement, en concluant à son annulation et au rejet de la requête d'évacuation, au motif que "toutes les obligations financières [avaient] été remplies et que la continuation du bail [était] désormais possible";

Que, préalablement, elle a sollicité l'octroi de l'effet suspensif au "recours";

Que, par acte du 8 septembre 2025, les bailleuses se sont opposées à l'octroi de l'effet suspensif et ont soulevé l'irrecevabilité du "recours" pour tardiveté;

Qu'invitée à se déterminer sur la recevabilité de son "recours", la locataire, par acte du 18 septembre 2025 (intitulé "Détermination sur la recevabilité de mon recours - Demande de restitution de délai - Demande de maintien dans le logement et proposition exceptionnelle de régularisation"), a exposé qu'elle n'avait "pu lire le contenu" du jugement du Tribunal que le 1<sup>er</sup> septembre 2025, puisque le recommandé n'avait été "distribué" que le 26 août 2025, alors qu'elle n'était pas "présente durant plus de 15 jours, en visite auprès de [s]a famille"; qu'ainsi, son retard n'avait pas été "volontaire" mais "dû à une impossibilité matérielle";

Qu'elle a conclu, principalement, à "l'annulation de la procédure d'expulsion" et, subsidiairement, à "l'octroi d'un délai supplémentaire de six mois avant toute exécution";

Que les parties ont été informées le 25 septembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger sur la recevabilité du recours et sur effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que le Tribunal des baux et loyers a rendu son jugement en procédure sommaire (art. 257 CPC);

Que le délai pour former appel ou recourir contre ce jugement est de dix jours (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC);

---

Que la locataire n'a pas retiré l'envoi du Tribunal, dont elle a été avisée le 12 août 2025, de sorte que la notification du jugement est censée avoir eu lieu le septième jour du délai de garde, soit le 19 août 2025 (art. 138 al. 3 let. a CPC; art. 145 al. 2 let. b CPC);

Que le délai de 10 jours a ainsi commencé à courir le 20 août 2025 (art. 142 al. 1 CPC) et est arrivé à échéance le vendredi 29 août 2025;

Que le "recours" remis à la poste le lundi 1<sup>er</sup> septembre 2025 se révèle donc tardif;

Que le nouvel envoi sous pli simple, intervenu le 26 août 2025, n'a pas fait courir un nouveau délai de recours;

Que si l'on devait considérer que la locataire a formé le 18 septembre 2025 une demande de restitution du délai d'appel ou de recours, celle-ci, tardive (art. 148 al. 2 CPC) et dépourvue de toute pièce justificative (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_280/2020 du 8 juillet 2025 consid. 3.1.1), devrait être rejetée, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner si le défaut découle d'une absence de faute ou d'une faute légère (art. 148 al. 1 CPC);

Qu'en conclusion, l'acte de la locataire du 1<sup>er</sup> septembre 2025 sera déclaré irrecevable;

Qu'il est donc superflu de déterminer si cet acte doit être considéré comme un appel ou un recours et d'examiner la demande d'effet suspensif;

Que, même s'il était recevable, le "recours" serait infondé, puisque la locataire ne conteste pas, à juste titre, la réalisation des conditions des art. 257d CO (résiliation en cas de demeure du locataire) et 257 CPC (cas clair); qu'en effet, elle se borne à soutenir, à tort, que la requête en évacuation devrait être déclarée irrecevable, au motif que le 1<sup>er</sup> septembre 2025 elle était à jour dans le paiement du loyer jusqu'à fin septembre 2025;

Que, de plus, la conclusion subsidiaire en octroi d'un délai humanitaire "supplémentaire de six mois", formulé pour la première fois le 18 septembre 2025, est nouvelle, de sorte qu'elle serait irrecevable (art. 326 al. 1 CPC), même si elle avait été prise à temps dans l'acte du 1<sup>er</sup> septembre 2025;

Que la procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

\* \* \* \* \*

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

Déclare irrecevable le recours interjeté le 1<sup>er</sup> septembre 2025 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/541/2025 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mai 2025 dans la cause C/30793/2024-1.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, 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. (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_107/2007 consid. 2.3).*