



POUVOIR JUDICIAIRE

C/31079/2025

ACJC/1249/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 14 JUILLET 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 mars 2026,

et

1) **B**_____, intimée, représentée par la Régie C_____, _____ [GE],

2) **D**_____ SARL, sise c/o A_____, _____ [GE], autre intimée,

3) **Madame E**_____, domiciliée _____ [GE], autre intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14 août 2026

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/341/2026 du 23 mars 2026, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection de cas clairs, a condamné D_____ SARL, A_____ et E_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de tout tiers l'arcade d'environ 60 m² au rez-de chaussée de l'immeuble sis Rue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique des précités dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné, conjointement et solidairement, D_____ SARL, A_____ et E_____ à verser à B_____ la somme de 4'040 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15 novembre 2025 (ch. 3), a autorisé la libération de la garantie de loyer constituée auprès de F_____ sous référence 2_____ le 1^{er} septembre 2022 par D_____ SARL, A_____ et E_____ à hauteur de 4'040 fr., en faveur de B_____, le montant ainsi libéré venant en déduction de la somme due figurant sous chiffre 3 du jugement (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 6).

Il a retenu que les conditions d'une résiliation de bail pour défaut de paiement étaient réalisées, les locataires n'ayant pas rendu vraisemblable que l'une d'entre elles ferait défaut. Depuis l'expiration du bail, les précités ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux, de sorte que leur évacuation devait être prononcée. Aucun sursis à l'exécution du jugement d'évacuation n'a été accordé. Les locataires devaient être condamnés à verser le somme de 4'040 fr. à la bailleresse, l'allégué versement d'un montant de 3'000 fr. le jour précédent l'audience n'ayant pas été prouvé.

- B.** **a.** Par acte expédié le 10 avril 2026 à la Cour de justice, A_____ a formé appel et recours contre ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu à ce que la Cour constate la nullité du congé du 23 septembre 2025 et réforme le jugement en ce sens que les locataires devaient être condamnés à verser le montant de 1'040 fr. à la bailleresse.
- b.** Par arrêt ACJC/683/2026 du 22 avril 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 formée par A_____ était sans objet.
- c.** Dans sa réponse du 24 avril 2026, B_____ a conclu à la confirmation des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris et à l'annulation des chiffres 3 et 4 dudit dispositif en ce sens que la Cour condamne les locataires à lui verser la somme de 3'060 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} avril 2026 et à la libération de la garantie de loyer à hauteur de ce montant.

Elle a formé de nouveaux allégués et a produit de nouvelles pièces.

d. D_____ SARL et E_____ n'ont pas déposé de réponse.

e. A_____ n'a pas fait usage de son droit de réplique.

f. Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 26 mai 2026 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont conclu le 24 août 2022 un contrat de bail à loyer portant sur une arcade, située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.

b. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'020 fr. par mois.

c. Un certificat de garantie de loyer n° 2_____, d'un montant de 10'500 fr. a été constitué par les locataires le 6 décembre 2023 auprès de F_____.

d. Par avis comminatoire du 14 août 2025 adressé à chacun des locataires séparément, la bailleresse les a mis en demeure de lui régler dans les 30 jours le montant de 4'040 fr., à titre d'arriéré de loyers et de charges pour la période de juillet à août 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.

e. Aucun versement n'est intervenu durant le délai comminatoire.

f. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 23 septembre 2025, adressé à chaque locataire par plis séparés, résilié le bail pour le 31 octobre 2025.

g. Par requête du 12 décembre 2025 au Tribunal, la bailleresse a introduit action en évacuation et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation des locataires et leur condamnation à lui payer la somme de 2'020 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2025 et la libération du certificat de cautionnement.

h. A l'audience du Tribunal du 23 mars 2026, E_____ a déclaré être garante aux côtés de A_____, son ex-compagnon. Elle souhaitait se dégager du bail.

A_____ a déclaré avoir effectué le vendredi précédent l'audience un versement de 3'000 fr., si bien qu'il restait devoir 1'000 fr., qu'il s'engageait à verser prochainement. Il avait eu des problèmes personnels et subi des travaux dans le quartier, ce qui avait freiné son activité. Il a sollicité une période probatoire.

La représentante de la propriétaire s'est opposée à toute période probatoire, déclarant avoir déjà connu à diverses reprises des problèmes de paiement avec les locataires. Elle a précisé que le montant dû, selon décompte produit, était de 4'040 fr.

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

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, l'appelant conteste la validité du congé, motif pris de la nullité entachant l'avis comminatoire. La valeur litigieuse est ainsi 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.

1.2.1 L'appel, 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, l'appel a été formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, de sorte qu'il est recevable.

1.2.2 A teneur de l'art. 321 al. 1 CPC, le recours doit être motivé.

Il incombe au recourant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer à une écriture antérieure, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée; sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5D_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.4.1).

En l'espèce, le recourant ne formule aucune critique ni ne développe aucune argumentation concernant les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal.

Le recours se révèle dès lors irrecevable.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, 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).

2. L'intimée a modifié ses conclusions relatives à l'arriéré de loyers en appel.

2.1 Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). L'art. 227 al. 1 CPC autorise la modification de la demande si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et présente un lien de connexité avec la dernière prétention (let. a) ou, à défaut d'un tel lien, si la partie adverse consent à la modification de la demande (let. b).

2.2 En l'espèce, l'intimée a confirmé avoir reçu le montant de 3'000 fr. versé par l'appelant, montant venant en déduction de la somme de 4'040 fr. requise en première instance. Elle a amplifié, décompte à l'appui, ses conclusions en paiement des indemnités pour occupation illicite relatives au mois d'avril 2026, non versées au 23 avril 2026. Cette modification de la demande présente un lien

de connexité avec la demande en paiement et en libération de la garantie de loyer formées devant le Tribunal, de sorte qu'elle est recevable.

3. L'appelant soutient pour la première fois en appel que le congé serait nul, la mise en demeure étant affectée de nullité dès lors qu'il n'avait pas été en mesure de déterminer avec exactitude le montant effectivement exigible pour éviter une résiliation.

3.1 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).

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).

3.1.2 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).

3.2 Aux termes de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai est de trente jours au moins pour les baux de locaux commerciaux.

Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2, 2^{ème} phr. CO).

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5).

L'avis comminatoire doit indiquer le montant arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.1; 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1; 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable et une indication chiffrée du montant impayé n'est alors pas indispensable (arrêts précités et arrêt du Tribunal fédéral 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000 109). Si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_550/2020 du 29 avril 2021, consid. 7.2; 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1; 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1). Si le bailleur a plusieurs

créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'article 257d CO tandis que d'autres la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail. Le caractère douteux de certaines créances sur l'avis comminatoire ne suffit pas pour rendre invalide ce dernier dans son entier. Il vaut en tout état de cause pour les créances qui sont incontestées, en l'occurrence le montant du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 et 4).

En revanche, l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire; un locataire qui n'attire pas l'attention du bailleur sur l'erreur commise et qui ne fait pas d'efforts pour régler l'arriéré dont il sait qu'il existe effectivement ou qui peut au moins démontrer qu'il aurait réglé l'arriéré si le montant dû avait été correctement indiqué ne mérite pas d'être protégé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.1; 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 7.2; 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1; 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1).

En vertu de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire.

3.3 En l'espèce, l'appelant soutient pour la première fois en appel que l'avis comminatoire serait nul, faute de clarté, entraînant la nullité du congé. Cette question doit être examinée d'office.

Par avis des 14 août 2025 adressés à chacun des locataires séparément, la bailleresse les a mis en demeure de lui régler dans les 30 jours le montant de 4'040 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de juillet à août 2025. La somme de 4'040 fr. correspondait aux loyers des mois de juillet et août 2025. Cette sommation était donc claire et précisait les montants dus et les mois concernés. Elle comportait une menace de résiliation du contrat à défaut du paiement intégral de la somme réclamée. La mise en demeure respecte par conséquent toutes les précisions requises et est valide. L'appelant n'allègue pas avoir payé les loyers des mois de juillet et août 2025, ni avoir versé un quelconque montant durant le délai comminatoire. Les pièces produites démontrent l'absence de tout paiement durant le délai comminatoire, de même que l'exigibilité des loyers des mois en cause. Il s'ensuit que la bailleresse était fondée à résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Tant l'état de fait que la situation juridique étaient ainsi clairs.

Dès lors que les locataires ne disposaient plus d'aucun titre les autorisant à rester dans les locaux, c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé leur évacuation.

3.4 Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera en conséquence confirmé.

4. L'appelant conteste le montant de l'arriéré de loyer. L'intimée a modifié ses conclusions sur ce point.

Le Tribunal a condamné l'appelant, solidairement avec les autres locataires, au paiement de 4'040 fr. correspondant au solde dû au 23 mars 2026. Il est admis que l'appelant a versé un montant de 3'000 fr., réduisant le solde en faveur de la bailleresse à 1'040 fr. L'appelant n'a pas contesté l'absence de paiement des indemnités pour occupation illicite du mois d'avril 2026, de 2'020 fr. L'appelant, et les autres locataires, seront dès lors condamnés à verser à la bailleresse le montant de 3'060 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} avril 2026. Le montant de la garantie de loyer revenant à la bailleresse sera modifié en conséquence.

Les chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement du Tribunal seront dès lors annulés et ils seront réformés dans le sens qui précède.

5. 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 l'appel interjeté le 10 avril 2026 par A_____ contre le jugement JTBL/341/2026 rendu le 23 mars 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/31079/2025-SE.

Déclare irrecevable le recours formé contre ce même jugement.

Au fond :

Annule les chiffres 3 et 4 du dispositif de ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau sur ces points :

Condamne, conjointement et solidairement, D_____ SARL, A_____ et E_____ à verser à B_____ la somme de 3'060 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} avril 2026.

Autorise la libération de la garantie de loyer constituée auprès de F_____ sous référence 2_____ le 1^{er} septembre 2022 par D_____ SARL, A_____ et E_____ à hauteur de 3'060 fr., en faveur de B_____, le montant ainsi libéré venant en déduction de la somme due figurant ci-avant.

Confirme le jugement pour le surplus.

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; Monsieur Damien TOURNAIRE, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, 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