



POUVOIR JUDICIAIRE

C/401/2026

ACJC/886/2026

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 26 MAI 2026**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 février 2026, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

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

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 juin 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/186/2026 du 16 février 2026, reçu par les parties le 19 février 2026, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement l'arcade d'environ 95 m² située au rez-de-chaussée et un dépôt d'environ 32 m² situé au sous-sol de l'immeuble sis place 1_____ no. _____ – rue 2_____ no. _____, [code postal] Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique du précité dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ à verser à B_____ SA 9'258 fr. 15 avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} février 2026 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Le 2 mars 2026, A_____ a formé appel de ce jugement, concluant principalement à ce que la Cour l'annule et déclare la requête en évacuation irrecevable. Subsidiairement, il a conclu à ce qu'elle lui octroie un sursis à l'évacuation de 12 mois.
- b.** Par réponse du 12 mars 2026, B_____ SA a conclu à la confirmation du jugement entrepris et déposé une pièce nouvelle.
- c.** Les parties ont déposé des déterminations spontanées dans les délais légaux, persistant dans leurs conclusions.
- A_____ a produit deux pièces nouvelles.
- d.** Les parties ont été avisées le 8 avril 2026 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** A_____, d'une part, en tant que locataire, et B_____ SA, d'autre part, en tant que bailleresse, ont conclu le 30 janvier 1998 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade d'environ 95 m² située au rez-de-chaussée et un dépôt d'environ 32 m² situé au sous-sol de l'immeuble sis place 1_____ no. _____ – rue 2_____ no. _____, [code postal] Genève. Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un magasin de tabacs-journaux et à la location/vente de cassettes vidéo.
- Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 6'175 fr. par mois.
- b.** Par avis comminatoire du 15 avril 2025, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 12'350 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1^{er} mars 2025 au 30 avril 2025, et l'a informé 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.
- c.** Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée

dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 26 mai 2025, résilié le bail pour le 30 juin 2025.

d. Par requête reçue au greffe du Tribunal le 12 janvier 2026, la bailleresse, agissant par la voie de la protection pour les cas clairs, a conclu à ce que le Tribunal prononce l'évacuation de sa partie adverse ainsi que des mesures d'exécution directe et condamne le locataire à lui payer 21'933 fr. 15 avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2025.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 17 février 2026, le locataire a conclu au « déboutement » de sa partie adverse « en invoquant l'abus de droit ». Il venait de verser 3'500 fr. Son commerce avait dû être fermé en raison de ses problèmes de santé (diabète, ayant entraîné l'amputation de phalanges de ses orteils). Il a proposé un arrangement de paiement, lequel a été refusé par sa partie adverse.

La bailleresse a persisté dans sa requête, indiquant qu'en tenant compte du dernier versement du locataire en 3'500 fr., effectué le 16 février 2026, le montant de l'arriéré se montait à 9'258 fr. 15. Une procédure en contestation du congé était actuellement pendante.

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

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; LCHAT, 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 formé contre le prononcé de l'évacuation, dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable. Les griefs formés à l'encontre des mesures d'exécution prononcées par le Tribunal seront examinés à la lumière des dispositions applicable au recours.

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. Les parties ont produit des pièces nouvelles.

2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova) ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard.

En ce qui concerne les vrais nova, le Tribunal fédéral a jugé que le requérant qui a succombé en première instance et a vu sa requête déclarée irrecevable ne peut pas produire en appel des pièces nouvelles, même s'il ne lui était pas possible de les produire devant le premier juge. En effet, dans les procédures en protection des cas clairs, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de

l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_376/2021 précité consid. 4.2.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2).

Cette interdiction ne concerne pas la partie requise, qui n'a pas introduit la requête d'expulsion. L'art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement au locataire qui a été attrait en première instance, par la requête en cas clair de son bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_470/2022 consid. 4.1).

En appel, les parties doivent présenter de manière complète les griefs contre la décision attaquée dans le délai d'appel, respectivement dans la réponse à l'appel; un éventuel deuxième échange d'écritures ou l'exercice du droit de réplique n'est pas destiné à compléter une motivation insuffisante, ni à introduire des arguments nouveaux après l'expiration du délai d'appel. Les nova doivent eux aussi en principe être invoqués dans le premier échange d'écritures (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_412/2021 du 21 avril 2022 consid. 3.2).

2.2 Conformément aux principes qui précèdent, le décompte de loyer au 31 mars 2026 produit par l'intimée avec sa réponse est irrecevable.

Les pièces produites par l'appelant après l'expiration du délai d'appel sont également irrecevables.

3. L'appelant a formulé un certain nombre de griefs contre l'état de fait retenu par le Tribunal. Celui-ci a été modifié pour y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du litige.
4. Le Tribunal a retenu que les conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement étaient réalisées, de sorte que le congé signifié par l'intimée était valable. L'appelant ne disposait plus de titre l'autorisant à demeurer dans les locaux. Son évacuation devait dès lors être ordonnée.

L'appelant fait valoir que l'existence d'une procédure pendante d'annulation du congé ferait obstacle au prononcé de l'évacuation par la voie du cas clair. La résiliation serait abusive compte tenu du peu d'importance de l'arriéré en 10'758 fr., par comparaison aux montants des loyers versés depuis le début du bail en 1'896'000 fr.

4.1.1 Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

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. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue et la requête irrecevable. A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.2 et les références citées). 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 éprouvée (ATF 144 III 462 consid. 3.1).

Si le tribunal 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 tribunal doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ibidem).

4.1.2 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), 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). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque le congé est signifié pour demeure selon l'art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent aussi à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4; 141 III 262 consid. 3.2).

La validité d'un congé notifié en vertu de l'art. 257d CO suppose 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_592/2013 du 9 septembre 2013 consid. 5; 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5).

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).

4.1.3 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

La jurisprudence admet, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut contrevir aux règles de la bonne foi. La notion doit être interprétée très restrictivement afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation peut être contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2).

4.1.4 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).

Si le locataire ne restitue pas la chose louée (art. 267 CO) et reste dans les locaux alors que le bail a pris fin, il commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO). Il est redevable de dommages-intérêts au bailleur. A ce titre, celui-ci pourra lui réclamer une indemnité pour l'occupation des locaux, laquelle équivaut en principe au montant du loyer convenu (LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, 2019, p. 1053-1054 et les réf. citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A_96/2015 du 1^{er} juin 2015 consid. 3.3).

4.2 En l'espèce, contrairement à ce que fait valoir l'appelant, le fait qu'une procédure en contestation du congé soit pendante ne fait pas en soi obstacle au prononcé de l'évacuation par la voie du cas clair.

L'on ne saurait par ailleurs considérer que l'intimée a abusé de son droit en résiliant le bail pour défaut de paiement. L'appelant allègue que le montant de l'arriéré était de 10'758 fr. au moment de la résiliation, montant supérieur au loyer mensuel. Or, selon la jurisprudence, le bailleur ne commet pas d'abus de droit lorsqu'il résilie le bail pour défaut de paiement d'un montant correspondant à un loyer mensuel.

Le fait que l'appelant a payé, depuis son entrée dans les locaux, un montant important au titre de loyers est quant à lui dénué de pertinence dans ce cadre, à l'instar de son état de santé.

Il ressort de ce qui précède que le Tribunal a considéré à juste titre que le bail avait valablement été résilié par l'intimée et que les conditions d'application de la procédure pour les cas clairs étaient réalisées.

5. Le recourant fait valoir que les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal ne sont pas conformes au principe de proportionnalité. La détérioration de son état de santé, le montant minime de l'arriéré et le fait que l'intimée n'ait fait état d'aucune urgence pour récupérer les locaux justifiaient l'octroi d'un sursis à l'évacuation d'une durée de 12 mois.

5.1 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 consid. 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).

La protection de l'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique pas aux locaux commerciaux (ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2; ACJC/240/2014 du 24 février 2014, consid. 5.2). En outre, le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions désastreuses sur sa situation financière, n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2).

5.2 En l'espèce, la loi ne prévoit pas la possibilité d'octroyer un sursis humanitaire au locataire d'un local commercial, puisque l'art. 30 al. 4 LaCC ne vise que les logements. Contrairement à ce que fait valoir le recourant, la Cour ne saurait « modifier sa jurisprudence » et lui octroyer un sursis dont la possibilité n'est pas

prévue par la loi. Cela est d'autant plus vrai que la situation de l'occupant d'un local commercial diffère de celle de l'occupant d'un logement.

Le recourant fait valoir que « sa situation de santé est à l'origine de sa situation actuelle » et que son « évacuation à bref délai » le placerait, ainsi que sa famille, « dans une situation dramatique ». Ces considérations toutes générales, qui ne sont au demeurant étayées par aucune preuve concrète, sont dénuées de pertinence pour l'issue du litige.

Il apparaît au contraire que la décision du Tribunal respecte le principe de proportionnalité; l'intimée a un intérêt légitime à récupérer l'usage de son bien, dans la mesure où le recourant ne s'acquitte pas ponctuellement du loyer dû, étant rappelé qu'à teneur des dernières pièces recevables produites par les parties, le montant de l'arriéré était de 9'258 fr. 15, ce qui n'est pas un montant insignifiant.

Le jugement querellé doit par conséquent être confirmé.

6. 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 2 mars 2026 par A_____ contre le jugement JTBL/186/2026 rendu le 16 février 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/401/2026.

Au fond :

Confirme le jugement précité.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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.