



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6810/2025

ACJC/307/2026

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 18 FEVRIER 2026**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée c/o **B**\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 octobre 2025 (JTBL/1105/2025),

et

**C**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, intimée, représentée par Me Nadia Isabel CLERIGO CORREIA, avocate, quai des Bergues 23, 1201 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 mars 2026.

---

---

**EN FAIT**

**A. a.** Par jugement JTBL/1105/2025 du 18 octobre 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de trois pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no.\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ [GE] (chiffre 1 du dispositif), autorisé [la caisse de prévoyance professionnelle] C\_\_\_\_\_ à requérir immédiatement l'évacuation de A\_\_\_\_\_ par la force publique (ch. 2), condamné A\_\_\_\_\_ à verser à C\_\_\_\_\_ la somme de 9'143 fr. (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et rappelé que la procédure était gratuite (ch. 5).

Ce jugement a été reçu le 29 octobre 2025 par C\_\_\_\_\_ et le 1<sup>er</sup> novembre 2025 par A\_\_\_\_\_.

**b.** En substance, Le Tribunal a retenu que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient réunies, A\_\_\_\_\_ n'ayant pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. Depuis l'expiration du terme fixé par C\_\_\_\_\_, elle ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans l'appartement et violait l'art. 267 al. 1 CO, de sorte que son évacuation devait être prononcée.

Par ailleurs, le Tribunal, siégeant dans la composition prévue par l'art. 30 LaCC, a prononcé l'évacuation de la locataire avec les mesures d'exécution directes requises par la bailleresse au sens de l'art. 337 al. 1 CPC.

Enfin, les premiers juges ont retenu qu'au vu des pièces produites, A\_\_\_\_\_ restait devoir 9'143 fr. à titre d'arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite de l'appartement. Faisant valoir que son déménagement avait été coûteux et rendu difficile par la bailleresse, elle n'avait toutefois pas chiffré, ni compensé sa dette avec le prétendu dommage allégué. La locataire n'avait pas non plus rendu vraisemblable l'existence d'une restriction d'usage susceptible de justifier une éventuelle réduction de loyer – en raison de la présence de rats dans la cave – dont elle s'était prévaluée devant le Tribunal, postérieurement à la date de résiliation du bail.

**B. a.** Par acte expédié le 10 novembre 2025 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire ou la recourante) a formé recours contre ce jugement. Elle a conclu à la "*réformation*" de ce dernier, en ce sens que le solde locatif, à savoir le montant auquel elle a été condamnée au paiement, soit rectifié en 688 fr.; à ce que les loyers des mois de juin, juillet et août 2025, à savoir 5'346 fr., soient exclus "*du calcul*" ou à ce qu'ils soient requalifiés "*en indemnité de dépôt forcé calculée selon la valeur locative réelle d'un garde-meubles, soit environ 100 à 150 fr. par mois ce qui représente un total maximal de 450 fr. pour la période concernée*"; et, enfin, à ce qu'il soit tenu compte de la privation de la cave et du dommage matériel subi.

---

A l'appui de ses écritures, elle a produit des pièces nouvelles, à savoir une preuve de paiement E\_\_\_\_\_, datée du 4 septembre 2025 à 18h41, de 1'781 fr. en faveur de la bailleuse, des courriels échangés avec la bailleuse le 4 mars 2024 relatifs à l'accès à l'immeuble pour déménager ses meubles, un document non daté intitulé "*Inventaire des objets endommagés – Infestation cave, pertes estimées à 3'075 CHF*" ainsi que des courriels échangés avec la bailleuse le 27 octobre 2025 relatifs à l'état des lieux de sortie et "*aux objets endommagés*" dans la cave.

**b.** Par réponse du 24 novembre 2025, C\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) a conclu, principalement, à l'irrecevabilité du recours. Subsidièrement, à la forme, elle a conclu à ce que les allégués nouveaux et pièces nouvelles produites par la recourante soient déclarés irrecevables et, au fond, à ce que cette dernière soit déboutée de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Les écritures de réponse ont été notifiées, par pli recommandé, à A\_\_\_\_\_ le 4 décembre 2025.

**d.** Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 22 décembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

**e.** A\_\_\_\_\_ a déposé des déterminations le 23 décembre 2025.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Le 26 janvier 2022, C\_\_\_\_\_, en qualité de bailleuse, et A\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de trois pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no.\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ [GE].

Le montant du loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'781 fr. par mois.

**b.** Par avis comminatoire du 12 novembre 2024, la bailleuse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les trente jours 3'362 fr. à titre d'arriérés de loyer et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> octobre au 30 novembre 2024, et l'a informée 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 précitée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiel du 10 janvier 2025, résilié le bail pour le 28 février 2025.

**d.** Le 20 mars 2025, la bailleuse a déposé une requête en évacuation devant le Tribunal, en protection de cas clair, concluant également à l'exécution directe de l'évacuation de la locataire et à la condamnation de celle-ci au paiement de 2'621 fr.

---

et 1'781 fr. (soit 4'402 fr.) à titre d'arriérés de loyer et d'indemnités pour occupation illicite.

**e.** Par courrier adressé au Tribunal le 25 août 2025, la locataire a allégué que la bailleuse l'avait empêchée de déménager en refusant l'accès de véhicules de déménagement au sous-sol, nécessitant alors le transport des meubles jusqu'à la rue ce qui avait engendré des coûts supplémentaires.

**f.** Aux termes d'un second courrier du 3 septembre 2025, la locataire a fait valoir que la présence de rats avait rendu la cave inutilisable entre août 2024 et mai 2025; elle annexait des courriels échangés avec la régie à ce sujet en mars 2025.

**g.** Lors de l'audience du 4 septembre 2025 devant le Tribunal, la bailleuse a persisté dans ses conclusions et amplifié celles en paiement à hauteur de 9'143 fr.

La locataire a contesté devoir ce montant pour les motifs invoqués dans ses courriers adressés au Tribunal. Par ailleurs, elle a restitué les clés de l'appartement.

**h.** La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience.

**i.** Par courrier reçu au Tribunal le 8 septembre 2025, la locataire a encore fait valoir que la bailleuse l'avait empêchée de déménager rapidement et que les montants réclamés à titre d'occupation illicite, de juin à août 2025, correspondaient à la période de son déménagement. Elle a produit des pièces nouvelles, notamment une preuve de paiement *E*\_\_\_\_\_, datée du 4 septembre 2025 à 18h41, de 1'781 fr. en faveur de la bailleuse.

## **EN DROIT**

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Le recours est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

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 recourante ne conteste pas le prononcé de son évacuation de l'appartement litigieux, ni les mesures d'exécution directes prononcées par le Tribunal. Elle ne remet pas non plus en cause les conditions de la résiliation du contrat de bail; au demeurant, il ressort de la procédure qu'elle a quitté l'appartement et a remis les clés à la bailleresse lors de l'audience du Tribunal. Dans la mesure où le litige porte uniquement sur sa condamnation au paiement de 9'143 fr. – au dernier état des conclusions de la bailleresse en première instance – la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte *in casu*.

**1.2** Le recours, 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. 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 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, vu la notification du jugement attaqué intervenue le 1<sup>er</sup> novembre 2025, l'acte de recours du 10 novembre 2025 a été formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

**1.3** L'intimée conclut à l'irrecevabilité du recours, motif pris de l'absence de motivation suffisante de l'acte.

**1.3.1** Pour satisfaire à son obligation de motivation (art. 321 al. 1 CPC), le recourant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que la seconde instance puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1).

---

La motivation de l'appel constitue une condition de recevabilité qui doit être examinée d'office (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1 et 5A\_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2.).

Lorsqu'elle examine un acte déposé par une partie non assistée ne disposant pas d'une formation juridique, l'autorité d'appel ne doit pas se montrer trop stricte s'agissant de l'existence de motivation (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.1; 4A\_56/2021 du 30 avril 2021 consid. 5.1). Même rédigé par un non-juriste, l'appel doit néanmoins permettre de comprendre sur quels points la décision attaquée serait erronée (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 6).

**1.3.2** En l'espèce, les écritures de la recourante contiennent des conclusions formelles et la Cour parvient à comprendre les griefs à l'encontre du jugement entrepris.

Partant, la Cour retiendra que le recours, rédigé par un plaideur en personne, satisfait aux exigences de motivation applicables, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

**1.4** La recourante allègue des faits nouveaux, produit des pièces nouvelles et prend des conclusions nouvelles devant la Cour.

**1.4.1** A teneur de l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables.

**1.4.2** En l'espèce, toutes les pièces nouvellement produites par la recourante sont irrecevables en seconde instance, y compris la preuve de paiement *E\_\_\_\_\_*, datée du 4 septembre 2025 à 18h41, d'un montant de 1'781 fr. en faveur de la bailleuse, que la recourante était en mesure de produire lors de l'audience du Tribunal.

Les conclusions prises par la recourante devant la Cour – visant à la "réformation" du jugement entrepris, en ce sens que le solde locatif soit rectifié en 688 fr., à ce que les loyers de juin, juillet et août 2025, à savoir 5'346 fr., soient exclus "*du calcul*" ou à ce qu'ils soient requalifiés "*en indemnité de dépôt forcé calculée selon la valeur locative réelle d'un garde-meubles, soit environ 100 à 150 fr. par mois ce qui représente un total maximal de 450 fr. pour la période concernée*", et, à ce qu'il soit tenu compte de la privation de la cave et du dommage matériel subi – sont nouvelles et, par conséquent, irrecevables.

**1.4.3** Dans la mesure où l'acte de recours ne repose, *in casu*, que sur des conclusions nouvelles irrecevables, il sera déclaré irrecevable.

**2.** Eût-il été recevable, il aurait, en tout état, été rejeté, puisque la recourante ne démontre pas pour quels motifs le Tribunal aurait violé le droit ou constaté de

manière inexacte des faits de la cause dans son jugement. (art. 320 CPC). En effet, au vu des pièces du dossier, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que, si la recourante s'était prévalu d'un déménagement rendu difficile par la bailleuse et d'une éventuelle réduction de loyer en raison de la présence de rats dans la cave, elle n'avait cependant pas chiffré un quelconque dommage, ni rendu vraisemblable une restriction d'usage susceptible de justifier une réduction de loyer.

3. 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 :**

Déclare irrecevable le recours interjeté le 10 novembre 2025 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1105/2025 rendu le 18 octobre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6810/2025.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Mathias ZINGGELER, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr. cf. consid. 1.1*