



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7148/2026

ACJC/1120/2026

ARRÊT
DE LA COUR DE JUSTICE
Chambre des baux et loyers
DU LUNDI 29 JUIN 2026

Entre

A_____ **SARL**, sise c/o M. B_____, _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 mai 2026, représentée par Me Marc-Philippe SIEGRIST, avocat, avenue Dumas 20, case postale 462, 1211 Genève 12,

et

Madame C_____, domiciliée _____ [GE], intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 juillet 2026

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/461/2026 du 8 mai 2026, reçu par A_____ SARL le 11 mai 2026, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a déclaré irrecevable la requête formée le 20 mars 2026 par celle-ci à l'encontre de C_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 20 mai 2026 à la Cour de justice, A_____ SARL a formé appel contre ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu à ce que la Cour condamne C_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout occupant l'appartement de six pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis route 1_____ no. _____ à D_____ [GE], assortisse la décision d'évacuation de la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité, prévoie une amende d'ordre de 1'000 fr. au plus pour chaque jour d'inexécution et autorise la bailleresse à requérir, aux frais de C_____, l'évacuation immédiate par la force publique. Subsidiairement, A_____ SARL a conclu au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision.
- b.** Par acte du 21 mai 2026, envoyé par pli recommandé non retiré à l'issue du délai de garde postal échéant le 29 mai 2026, C_____ a été invitée par la Cour à répondre à l'appel dans un délai de 10 jours dès réception du pli, soit avant le 8 juin 2026.
- c.** Par acte expédié le 12 juin 2026, C_____ a conclu au rejet de l'appel. Elle s'est limitée à exposer qu'elle souffrait de graves problèmes de santé, qui affectaient ses capacités physiques et psychologiques et limitaient considérablement sa possibilité de faire face à des procédures judiciaires.
- d.** Les parties ont été informées le 16 juin 2026 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Par contrat du 26 septembre 2020, A_____ ARL a remis à bail à C_____ un appartement comprenant un séjour, une véranda, une cuisine habitable, une salle de bains et trois chambres à coucher au "rez-de-jardin" à la route 1_____ no. _____ à D_____, pour la période du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2023, renouvelable d'année en année, moyennant un loyer mensuel de 4'500 fr., plus 590 fr. de charges, soit 5'090 fr. au total. Le "jardin en partie privative" devait être entretenu par la locataire. Le montant de la garantie de loyer était fixé à 10'000 fr.
- b.** Par pli recommandé du 20 juin 2022, retiré le 28 juin 2022, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui verser la somme de 50'900 fr., représentant les loyers et frais accessoires des mois de septembre 2021 à juin 2022 inclus (10 mois x 5'090 fr.), dans un délai de 30 jours dès réception du courrier, sous menace de résilier le bail avec effet immédiat en cas de non-paiement conformément à l'art. 257d CO.

c. Par avis officiel du 28 juillet 2022, envoyé par pli recommandé, la bailleresse a résilié le bail avec effet au 31 août 2022, en se référant à l'avis comminatoire du 20 juin 2022.

d. Par courrier recommandé du 14 janvier 2025, la bailleresse a mis en demeure la locataire de libérer les locaux le 24 février 2025 à midi au plus tard. Elle a indiqué que l'arriéré de loyer s'élevait à 200'000 fr.

e. Par requête du 20 mars 2026, A_____ SARL, agissant par la voie de la protection des cas clairs, a conclu à ce que le Tribunal condamne C_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout occupant l'appartement en question, assortisse la décision d'évacuation de la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité, prévoie une amende d'ordre de 1'000 fr. au plus pour chaque jour d'inexécution et autorise la bailleresse à requérir, aux frais de C_____, l'évacuation immédiate par la force publique.

Elle a allégué que la locataire ne versait "plus rien" depuis des années et n'avait pas libéré le logement.

f. Le Tribunal a cité les parties à comparaître à une audience fixée au 8 mai 2026. La citation destinée à la locataire a été notifiée par voie d'huissier le 17 avril 2026, qui a laissé le pli dans la boîte aux lettres et un avis de passage sur la porte de l'appartement.

g. Le 5 mai 2026, la bailleresse a fait parvenir au Tribunal une attestation du même jour de l'Office cantonal de la population et des migrations, dont il résulte que C_____ est domiciliée chemin 2_____ no. _____ à E_____ [GE].

h. Par courrier du 6 mai 2026, reçu par le Tribunal le 8 mai 2026, la locataire a sollicité le report de l'audience pour des raisons de santé.

i. Lors de l'audience du 8 mai 2026, la bailleresse a persisté dans sa requête. Elle a déclaré que le montant dû s'élevait à 300'000 fr. environ. Elle n'avait pas de décompte à produire.

La locataire n'était ni présente ni représentée.

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, vu le montant du loyer, la valeur litigieuse est dans tous les cas supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte contre le rejet de la requête en évacuation.

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 dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable.

En revanche, la réponse de la locataire est tardive, donc irrecevable.

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 1er 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).

2. Le Tribunal a considéré que l'appelante n'avait produit aucun décompte, que ce soit à l'appui de sa requête ou lors de l'audience du 8 mai 2026, de sorte qu'il n'était pas en mesure d'examiner si la créance invoquée par la bailleresse existait, si elle était exigible, si la locataire s'était effectivement trouvée en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui avait été adressée, ou encore si le versement réclamé avait été payé dans le délai imparti. La situation juridique n'était donc pas claire.

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 257 CPC et 257d CO en déclarant irrecevable la requête en protection du cas clair et en refusant de prononcer l'évacuation de l'intimée.

2.1 Lorsque le bailleur introduit une requête d'expulsion pour le retard dans le paiement du loyer, selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC.

La réglementation de droit matériel mise en place par le législateur à l'art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

2.2. 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).

2.2.1. 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).

2.2.2. 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).

2.2.3 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).

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).

Ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement. Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi en procédure sommaire de protection dans les cas clairs, soumise à la maxime des débats (cf. ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation, faits destructeurs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 précité consid. 4.2.2). De même, c'est en première instance que le locataire doit contester avoir reçu la notification de la formule officielle que le bailleur allègue lui avoir adressée (ATF 142 III 462 consid. 3.3.2).

2.3 En l'espèce, la bailleuse a allégué et établi la réception de l'avis comminatoire et l'envoi de la résiliation du bail, en conformité des délais et formes prévus par la loi. Par ailleurs, la locataire n'a contesté ni le montant de l'arriéré, ni le non-paiement de l'arriéré dans le délai de sommation de 30 jours. Elle n'a soulevé aucune

contestation ou objection ni en première instance, ni d'ailleurs dans sa réponse tardive adressée à la Cour. Le cas était donc clair.

C'est ainsi à tort que les premiers juges ont rejeté la requête d'évacuation formée par la bailleresse. Par conséquent, le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera annulé et il sera statué à nouveau en ce sens que l'évacuation de la locataire sera prononcée.

3. L'appelante requiert diverses mesures d'exécution de l'évacuation.

3.1 Conformément à l'art. 236 al. 3 CPC, sur requête du bailleur qui obtient gain de cause, le tribunal qui prononce l'expulsion peut également ordonner les mesures d'exécution nécessaires, à savoir l'évacuation forcée prévue à l'art. 343 al. 1 let. d CPC.

Le Tribunal des baux et loyers exerce les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire rendus par le Tribunal des baux et loyers et par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice (art. 89 al. 2 LOJ).

3.2 La cause sera dès lors renvoyée au Tribunal pour qu'il statue sur l'exécution de l'évacuation.

4. 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 20 mai 2026 par A_____ SARL contre le jugement JTBL/461/2026 rendu le 8 mai 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7148/2026-26.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point :

Condamne C_____ à évacuer de sa personne et de ses biens, ainsi que de tout tiers dont elle est responsable, l'appartement comprenant un séjour, une véranda, une cuisine habitable, une salle de bains et trois chambres à coucher au "rez-de-jardin" à la route 1_____ no. _____ à D_____.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il statue sur les mesures d'exécution sollicitées par A_____ SARL.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

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 Nicolas DAUDIN, Madame Laurence MIZRAHI, 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.