



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7837/2025

ACJC/1516/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 28 OCTOBRE 2025

Entre

Monsieur A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 juin 2025,

et

C_____/D_____ AG, sise _____ (ZH), intimée, représentée par Me Yves JEANRENAUD, avocat, rue des Alpes 15bis, case postale 2088, 1211 Genève 1.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6 novembre 2025

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/621/2025 du 19 juin 2025, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de sept pièces en duplex au 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève ainsi que la cave n° 2 y relative (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____/D_____ AG à requérir leur évacuation par la force publique dans les dix jours dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ à verser à C_____/D_____ AG les montants de 55'496 fr. 85 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2025 et 28'029 fr. 80 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2025 (ch. 3 et 4), condamné B_____, conjointement et solidairement avec A_____, à verser à C_____/D_____ AG le montant de 28'029 fr. 80 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2025 (ch. 5), autorisé la libération de la garantie loyer auprès de C_____/E_____ SA en faveur de C_____/D_____ AG à concurrence des montants figurant sous chiffres 3 et 4 du dispositif (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7), et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).
- b.** Le jugement motivé a été notifié à C_____/D_____ AG le 23 juillet 2025, à A_____ le 24 juillet 2025 et à B_____ le 30 juillet 2025.
- c.** En substance, le Tribunal a retenu que les conditions du congé donné en application de l'art. 257d al.1 et 2 CO étaient réunies, le locataire, A_____, n'ayant pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. Depuis l'expiration du terme fixé par la bailleuse, le précité ainsi que son sous-locataire occupant les locaux, B_____, ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans l'appartement, de sorte que leur évacuation devait être prononcée. Au vu des décomptes produits, il devait par ailleurs être donné droit aux conclusions de la bailleuse en paiement des sommes sus-indiquées à titre d'arriérés de loyers, respectivement d'indemnités pour occupation illicite des locaux.
- B. a.** Par acte expédié le 4 août 2025 à la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : le locataire, respectivement le sous-locataire, ou les appelants) ont formé appel et recours contre ce jugement, sollicitant, préalablement, qu'il soit constaté que l'appel était assorti de l'effet suspensif incluant également la suspension de l'exécution des mesures ordonnées au chiffre 2 du jugement entrepris, l'octroi d'un délai de quinze jours pour leur permettre de compléter les pièces produites devant la Cour et à ce qu'il soit ordonné à la bailleuse de produire un relevé complet des encaissements des loyers dès 2024.

Principalement, ils ont pris les conclusions suivantes :

« 5. Annuler le jugement rendu le 19 juin 2025 par le Tribunal des baux et loyers en toutes dispositions;

6. Invalider la décision d'évacuation prononcée à l'encontre de la partie appelante, ainsi que toutes les mesures d'exécution ordonnées en lien avec celle-ci (ch. 2 et ch. 6 du jugement du 19 juin 2025);

7. Constater la nullité de la résiliation du bail du 13 janvier 2025 et prolonger le bail initial pour une durée supplémentaire de deux ans;

8. Dire qu'il n'y a pas lieu d'autoriser la libération de la garantie de loyer;

9. Réformer le montant des loyers réclamés par l'intimée, celui-ci ne correspondant pas aux montants effectivement dus;

10. Dire que le solde effectivement dû par la partie appelante s'élève à la somme de CHF 29'496.- à titre d'arriérés de loyer;

11. Dire que les intérêts moratoires, s'ils devaient être admis, ne sauraient courir que sur les arriérés échus et non sur des loyers futurs ou non encore exigibles (cf. chiffre 3 du jugement du 19 juin 2025);

12. Dire que dans l'hypothèse où la résiliation du bail devait être considérée comme valable, une indemnité pour occupation illicite serait alors due par la partie appelante, et que celle-ci s'élève à CHF 19'500.- [...] ».

Subsidiairement, les appelants ont pris les conclusions suivantes :

« 15. Octroyer à la partie appelante un délai échéant au 31 décembre 2025 pour procéder à la restitution du logement;

16. Autoriser les appelants à fournir toutes sûretés que l'intimée pourrait légitimement exiger dans ce cadre;

17. Prendre acte de l'engagement ferme de Monsieur B _____ de :

- régler les arriérés de loyers échus, dont le paiement intégral interviendra au plus tard le 27 septembre 2025;
- payer intégralement le loyer courant jusqu'à la date de restitution du logement, soit le 31 décembre 2025 ; [...] ».

Les appelants ont notamment allégué que « la résiliation a[vait] été adressée alors que le sous-locataire se trouvait à l'étranger. Il n'a[vait] pas reçu la lettre de résiliation et n'en a[vait] eu connaissance que tardivement ». Ils ont ajouté que

« le locataire principal a[vait] introduit une requête en contestation de la résiliation du 13 janvier 2025 dans le délai légal ».

b. Par réponse du 18 août 2025, C_____/D_____ AG (ci-après : l'intimée ou la bailleuse) a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les appelants ont renoncé à répliquer.

d. Par plis du 15 septembre 2025, le greffe de la Cour a avisé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 13 juillet 2017, C_____/F_____ AG, 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 sept pièces en duplex au 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève, avec pour dépendance une cave n° 2.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 7'007 fr. 45 par mois, charges incluses.

Le locataire a fourni une garantie de loyer de 18'000 fr.

b. C_____/D_____ AG a acquis la propriété de l'immeuble concerné le 23 septembre 2021.

c. Par avis comminatoire du 3 décembre 2024, adressé par pli recommandé, la bailleuse a mis en demeure A_____ de lui régler dans les trente jours la somme de 41'481 fr. 95, à titre d'arriérés de loyer et de charges pour la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2024, 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.

Par ailleurs, conformément à l'art. 257f al. 3 CO, elle le mettait en demeure, dans le même délai, de cesser toute utilisation de l'objet locatif à des fins commerciales, ayant constaté que l'appartement était occupé par un cabinet de conseils juridiques exploité par B_____.

Le pli recommandé susvisé n'a pas été réclamé par le locataire dans le délai de garde postal et a été renvoyé à son expéditrice.

d. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiel du 13 janvier 2025 envoyé par pli recommandé, résilié le bail pour le 28 février 2025.

Subsidiairement, le même jour, la bailleresse a adressé par pli recommandé au locataire un avis de résiliation motivé par « une utilisation de l'objet locatif de manière non conforme à son affectation contractuelle » (art. 257f al. 3 CO).

Les plis recommandés n'ont pas été réclamés par le locataire dans le délai de garde postal et ont été renvoyés à son expéditrice.

e. Le 12 février 2025, A_____ a déposé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une action en contestation du congé extraordinaire, laquelle a été enregistrée sous le n° C/2_____/2025. La cause a été rayée du rôle en raison du défaut du locataire lors d'une audience fixée au 12 mai 2025 (faits notoires résultant d'une procédure parallèle opposant les mêmes parties).

f. Agissant par la voie de la protection des cas clairs le 26 mars 2025 à l'encontre de A_____ et B_____, la bailleresse a introduit action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation du locataire et du sous-locataire. Elle a conclu au paiement par A_____ de la somme de 55'496 fr. 85, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2024 pour les loyers dus jusqu'en février 2025 et de 7'007 fr. 45 par A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à titre d'indemnités pour occupation illicite du mois de mars 2025 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2025.

g. Par plis recommandés du 12 mai 2025, A_____ et B_____ ont été cités par le Tribunal à comparaître à une audience fixée au 19 juin 2025. La requête formée par la bailleresse et les pièces y relatives leur étaient communiquées.

Ces plis n'ont pas été réclamés à l'office postal au terme du délai de garde et ont été retournés au Tribunal.

h. Les citations à comparaître et le contenu des plis précités ont été notifiés le 27 mai 2025 à A_____ et B_____ par acte d'huissier judiciaire, par le dépôt desdits documents dans leur boîte aux lettres. Un avis de passage a été laissé sur la porte du logement.

i. Lors de l'audience du 19 juin 2025 devant le Tribunal, A_____ et B_____ n'étaient ni présents, ni représentés.

La bailleresse a actualisé ses conclusions en paiement à hauteur de 55'496 fr. 85, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2024 et de 28'029 fr. 80 s'agissant des indemnités pour occupation illicite avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2025, et a requis la libération de la garantie de loyer.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

j. Le jugement entrepris, non motivé, a été notifié à A_____ et B_____ le 25 juin 2025 par acte d'huissier judiciaire, par le dépôt dans leur boîte aux lettres, un avis de passage ayant été laissé sur la porte du logement.

k. Par courriers recommandés expédiés le 30 juin 2025, A_____ et B_____ ont requis la motivation du jugement entrepris.

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).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1);

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné; en pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1)

En l'espèce, les appelants remettent en cause tant le prononcé de l'évacuation que les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal. La valeur litigieuse est en toute hypothèse supérieure à 10'000 fr., au vu du montant du loyer et des conclusions pécuniaires prises par la bailleuse. La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation et contre les condamnations pécuniaires.

En revanche, contre les mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

1.2 Interjetés par écrit dans le délai prescrit par la loi, vu la notification intervenue par plis recommandés des 24 et 30 juillet 2025, l'appel et le recours sont recevables (art. 130, 131, 142 al. 3, 143 al. 1, 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC).

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 appelants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus. Ils soutiennent ne pas avoir pris connaissance de la convocation du Tribunal à l'audience du 19 juin 2025, ni de la requête de la bailleresse, étant donné qu'ils se trouvaient à l'étranger. Ils n'auraient eu connaissance de la procédure initiée à leur encontre que tardivement, soit lors de la signification du jugement entrepris par acte d'huissier judiciaire le 25 juin 2025.

2.1

2.1.1 A teneur de l'art. 147 al. 1 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître.

La partie défaillante ne peut faire valoir, dans un appel ou un recours, que des griefs liés aux prescriptions sur les conséquences du défaut, aux citations et convocations (ACJC/221/2025 du 12 février 2025 consid. 1.1.3; ACJC/644/2022 du 16 mai 2022 consid. 1.1 et 1.2 ; ACJC/1294/2015 du 26 octobre 2015 consid. 2; WILLISEGGER, Commentaire bâlois, 2^{ème} éd., 2013, n. 30 ad art. 234 CPC).

2.1.2 A teneur de l'art. 138 al. 1 CPC, les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception. L'acte est réputé notifié en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré, à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (art. 138 al. 3 let. a CPC).

La fiction de la notification à l'échéance du délai de garde suppose que l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire et qu'il soit arrivé par conséquent dans sa sphère privée ; elle ne peut s'appliquer que s'il existe un rapport procédural entre les parties, qui ne prend naissance qu'avec la litispendance (ATF 138 III 225 consid. 3.2; ATF 130 III 396 consid. 1.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_825/2022 du 7 mars 2023, consid. 4.5.1; 5A_838/2017 du 19 mars 2018, consid. 3.2.1; 5A_28/2015 du 22 mai 2015, consid. 3.1.2; 5A_466/2012 du 4 septembre 2012, consid. 4.1.1). La règle vaut aussi à défaut de procédure

pendante, lorsque l'intéressé doit s'attendre à être attiré en justice (BOHNET, Commentaire romand du Code de procédure civile, 2019, n. 26 ad art. 138 CPC). Le locataire doit notamment s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur lorsqu'il est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2010, consid. 3.1; BOHNET, op. cit., n. 27 ad art. 138 CPC).

2.1.3 En vertu des art. 29 al. 2 Cst et 53 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Il comporte notamment le droit de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3; 145 I 167 consid. 4.1; 136 I 265 consid. 3.2; 135 II 286 consid. 5.1; 129 II 497 consid. 2.2).

Les règles de la citation, permettant aux parties d'assister à l'audience, visent à garantir au débiteur son droit d'être entendu, institué par les art. 29 al. 2 Cst. Et 53 CPC (ATF 131 I 185 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_37/2010 du 21 avril 2010 consid. 3.1).

L'atteinte causée par le défaut de citation valablement notifiée est d'une gravité telle qu'elle ne peut pas être réparée devant l'instance de recours; si cette atteinte est réalisée, la cause doit être renvoyée à l'autorité de première instance (ATF 138 III 225 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_466/2012 du 4 septembre 2012, consid. 4.1.2).

2.2 En l'espèce, devant la Cour, les appelants reconnaissent un certain retard dans le paiement du loyer et admettent avoir eu connaissance de la résiliation du bail. Le locataire a d'ailleurs contesté le congé extraordinaire en agissant dans le délai légal devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Les appelants devaient ainsi s'attendre d'abord à recevoir une sommation de la bailleresse, ensuite à être attirés en justice par celle-ci, au sens de la jurisprudence fédérale rappelée *supra*.

De plus, un rapport procédural (cause C/2_____/2025) existait entre le locataire et la bailleresse lorsque les citations à comparaître à l'audience du Tribunal du 19 juin 2025 ont été envoyées pour notification aux appelants, d'abord par plis recommandés du 12 mai 2025, puis par actes d'huissier judiciaire du 27 mai 2025.

En conclusion, les appelants devaient s'attendre à recevoir une notification du Tribunal et il leur incombait de prendre toutes les dispositions nécessaires quant à la réception de leur courrier durant leur absence. Les citations à comparaître à l'audience du Tribunal du 19 juin 2025 doivent, par conséquent, être considérées comme valablement notifiées au sens de l'art.138 al. 3 let. a CPC.

Le grief des appelants tiré de la violation du droit d'entendu se révèle donc infondé.

2.3 Compte tenu de ce qui précède et dans la mesure où les appelants ne sauraient se prévaloir d'autres griefs que ceux en lien avec les conséquences de leur défaut, le jugement entrepris sera confirmé.

- 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 :**

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 4 août 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement rendu le 19 juin 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7837/2025.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

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 Mathias ZINGGELER et 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 à 15'000 fr. cf. consid. 1.1.