



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8023/2025

ACJC/525/2026

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU VENDREDI 20 MARS 2026**

Entre

ASSOCIATION A _____, sise _____ [GE], et**Madame B** _____, domiciliée _____ [GE],

appelants et recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 septembre 2025, représentés par Me Olfa DESCHENAUX, avocate, rue Général-Dufour 22, case postale 315, 1211 Genève 4,

et

Monsieur C _____, domicilié _____ (Principauté de Monaco), et**D** _____ SA, sise _____ [GE],

intimés, représentés par E _____ [régie immobilière].

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 avril 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1084/2025 du 4 septembre 2025, le Tribunal des baux et loyers a condamné [l'association] A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens les locaux commerciaux d'environ 70 m² au deuxième étage, le local d'environ 73,20 m² au sous-sol et les trois places de parking au rez de l'immeuble sis rue 1_____ no._____ aux F_____ [GE] (ch. 1), autorisé C_____ et D_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et de B_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a retenu que les avis comminatoires et les résiliations avaient été acheminés à l'adresse communiquée par les locataires, que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées, que les locataires en se maintenant dans les locaux violaient l'art. 267 al.1 CO, de sorte que l'évacuation requise devait être prononcée, avec exécution immédiate.

- B. a.** Par acte du 30 octobre 2025 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé appel et recours contre ce jugement. Ils ont conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait à ce que la requête en évacuation soit déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée.

Ils ont nouvellement allégué, notamment, que l'adresse du no._____ rue 2_____ à Genève était dépourvue de secrétariat et de bureau, de sorte que "la gestion régulière du courrier à cette adresse était impossible", et que B_____ avait été "surprise de constater que la résiliation du bail lui avait été adressée à cette adresse alors que Monsieur C_____ qu'elle considérait comme un ami, en plus du bailleur des locaux qu'elle loue, ne l'en avait aucunement informée, ni par e-mail, ni par message WhatsApp".

Dans la partie en droit de leur acte, ils ont notamment fait valoir que B_____, qui ne relevait la boîte aux lettres que "de manière occasionnelle et irrégulière" n'avait pu "prendre connaissance de la résiliation qu'avec un retard important".

- b.** C_____ et D_____ SA ont conclu à la confirmation du jugement.

c. Les parties se sont encore déterminées, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Par avis du 15 janvier 2026, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

a. Par contrat du 17 septembre 2021, C_____ et D_____ SA ont remis à bail à A_____ (association inscrite au Registre du commerce genevois, dont le siège est sis rue 2_____ no._____ à Genève depuis mai 2021, alors qu'il était précédemment rue 1_____ no._____) et à B_____ des locaux commerciaux d'environ 70 m2 au deuxième étage et un local commercial d'environ 73,20 m2 au sous-sol, ainsi que trois places de parking au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ aux F_____ [GE].

L'adresse des locataires mentionnée dans le contrat était celle des locaux loués. Selon l'art. 21 du contrat, le locataire déclarait faire élection de domicile à l'adresse figurant dans le bail pour toute communication.

Le loyer et les charges ont été fixées en dernier lieu à 1'600 fr. par mois.

b. Par avis comminatoires du 17 janvier 2025, adressés respectivement à "A_____ Madame B_____, rue 2_____ no._____, [code postal] Genève" et "B_____, rue 2_____ no._____, [code postal] Genève", C_____ et D_____ SA ont mis en demeure A_____ et B_____ de leur verser dans les trente jours 3'200 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 janvier 2025, et les ont informés de leur intention, à défaut du paiement intégral du montant réclamé dans le délai imparti, de résilier le bail en application de l'art. 257d CO.

Selon le suivi des envois de la poste, ces courriers A+ ont été distribués à leurs destinataires.

c. Considérant que le montant susmentionné n'avait pas été intégralement réglé dans le délai imparti, C_____ et D_____ SA ont, par avis officiels du 25 février 2025, expédiés de façon identiques aux courriers précités, résilié le bail pour le 31 mars 2025.

Selon le suivi des envois de la poste, ces courriers A+ ont été distribués à leurs destinataires.

d. Par requête du 1^{er} avril 2025 à l'attention du Tribunal, C_____ et D_____ SA ont conclu à l'évacuation de A_____ et de B_____ avec exécution directe.

A l'audience du Tribunal du 4 septembre 2025, ils ont persisté dans leurs conclusions, relevant que le montant dû était de 3'200 fr.

A_____ et B_____ ont conclu à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement au rejet de celle-ci et plus subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de quatre ans. Ils ont produit des pièces, notamment des échanges de messages entre

C _____ et B _____, et un bail, au nom de la précitée, de locaux d'habitation sis au no. _____ rue 3 _____ à Genève, pièces dont ils n'ont pas allégué le contenu.

Ils ont notamment allégué avoir été locataires depuis quinze ans, et avoir investi dans les locaux qui étaient vétustes. Ils ont fait valoir que les avis comminatoires et les résiliations, qui n'avaient pas été reçus en dépit des indications résultant des suivis postaux, étaient nuls pour avoir été envoyés à une adresse qui n'était pas visée dans les baux. Les versements étaient désormais à jour. B _____ a encore déclaré : "Au moment du Covid, comme nous ne pouvions plus nous réunir, j'ai accepté de sous-louer les locaux à G _____ avec qui je suis en instance de divorce, et à son fils. Notre séparation a eu pour conséquence qu'il n'a pas versé les sous-loyers et que cela a mis A _____ en difficulté. Je lui ai indiqué que je voulais récupérer le bail pour exploiter les locaux avec A _____ et il s'est arrangé en fait avec M. C _____ pour que celui-ci résilie le bail en vue d'en conclure un nouveau avec G _____ directement".

C _____ et D _____ SA ont contesté ce qui précède, et allégué, pièce à l'appui, que par courriel du 27 septembre 2021, B _____ avait requis que "toute correspondance concernant A _____" soit adressée ainsi : "A _____, rue 2 _____ no. _____, [code postal] Genève, toujours à mon attention", ce dont il avait été pris note comme confirmé par courriel du 28 septembre 2021.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

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), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

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. 1et. 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, 2019, pp. 69-70).

1.2 En l'espèce, il ressort des explications des locataires qu'ils contestent la résiliation du bail. Au vu du montant du loyer, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte en ce qui concerne le prononcé de l'évacuation.

1.3 Interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 CPC), l'appel est ainsi recevable.

1.4 Il en va de même du recours, seule la voie du recours étant ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). Le recours contre les mesures d'exécution est ainsi recevable.

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

- 2.** Dans l'acte soumis à la Cour, les appelants forment des allégués nouveaux, qui ne sont pas recevables, ni s'agissant des conclusions de recours (art. 326 CPC), ni s'agissant des conclusions d'appel, car ils n'exposent pas pour quelle raison ces faits, antérieurs à la présente procédure, n'auraient pas pu être exposés en première instance (art. 317 CPC). En tout état, ces faits ne sont pas pertinents.

Ils ont également produit à titre de pièce nouvelle un extrait du Registre du commerce, qui est recevable pour être notoire.

- 3.** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir admis que le cas était clair. Selon eux, les avis comminatoires et la résiliation ayant été adressés à "une boîte aux lettres administrative", la "réception effective du congé" serait remise en cause. Par ailleurs, les intimés auraient commis un abus de droit, car la résiliation avait pour objectif de transférer le bail à G_____.

3.1 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).

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 (substanziiert 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 Selon l'art. 257d al. 1 et 2 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 sera de trente jours au moins pour les baux d'habitations ou 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 pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux.

L'avis comminatoire doit parvenir au locataire (art. 257d al. 1 CO). Selon le principe de la réception, une déclaration écrite est considérée comme parvenue à

son destinataire lorsqu'elle est entrée dans sa sphère d'influence, de sorte qu'il a la possibilité d'en prendre connaissance (ATF 137 III 208 consid. 3.1.1).

3.3 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).

Le bailleur doit alléguer et prouver avoir notifié régulièrement l'avis comminatoire conformément à l'art. 257d al. 1 CO (principe de la réception dite relative, valable en principe pour le calcul des délais de procédure; cf. ATF 119 II 147 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_100/2018 précité consid. 7), ainsi que la résiliation du bail selon l'art. 257d al. 2 CO (principe de la réception dite absolue, valable pour les délais de droit matériel; cf. ATF 143 III 15 consid. 4.1; 140 III 244 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_100/2018 précité consid. 7).

3.4 En l'espèce, il résulte du suivi des envois postaux produit par les intimés que les avis comminatoires et les résiliations ont été acheminés de façon conforme à ce que les locataires avaient eux-mêmes requis pour l'envoi de la correspondance – sans restriction – "relative à A _____", ce qui avait été expressément accepté par les intimés; les termes initiaux figurant dans le contrat de bail ont ainsi été modifiés d'entente entre les parties. Les intimés étaient dès lors fondés à comprendre que leurs avis relatifs au bail devaient être adressés tant à l'association qu'à la personne physique à l'adresse nouvellement signalée, correspondant au demeurant à celle du siège de l'association appelante depuis 2021.

Il s'ensuit que le grief est infondé.

Les appelants ne reprennent pas expressément l'affirmation faite devant le Tribunal selon laquelle ils n'auraient pas reçu les avis comminatoires et résiliations, alors que la distribution effective dans la boîte aux lettres est confirmée par le suivi des envois de la poste. Ils font valoir, dans le corps de leur acte d'appel, qu'ils auraient pris connaissance, à tout le moins de la résiliation, "avec retard", ce dont il doit être inféré qu'ils ne contestent plus avoir reçu celle-ci. Les explications qu'ils avancent pour justifier ce retard, à savoir l'absence de secrétariat ou de bureau, procèdent d'allégués nouveaux, de sorte qu'elles n'ont pas à être retenues. A supposer que l'appel soit suffisamment précis sur ce point pour considérer qu'un grief a été développé à cet égard, il doit être considéré en tout état que ce sont les appelants eux-mêmes qui se sont mis, par négligence ou incurie, dans la situation de ne pas relever à temps leur courrier à l'adresse indiquée aux bailleurs.

Pour le surplus, les appelants ne contestent pas que les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées, se limitant à développer les circonstances qui auraient conduit aux

retards de paiement, lesquelles ne sont pas pertinentes. La thèse qu'ils soutiennent au sujet du motif supposé de la résiliation du bail, qui ne serait pas lié aux loyers demeurés impayés, à supposer qu'elle soit établie, ce qui n'est pas le cas, est en tout état sans portée. Le grief est donc vain.

Le Tribunal a, à raison, considéré que le cas était clair.

Comme les recourants ne développent aucune critique propre, au-delà de leur contestation de l'évacuation, au sujet de l'exécution de celle-ci, il n'y a pas lieu d'examiner la question plus avant.

Dès lors, le jugement sera confirmé.

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 recevables l'appel et le recours formés le 30 octobre 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1084/2025 rendu le 4 septembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8023/2025.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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; 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. cf. consid. 1.2