



POUVOIR JUDICIAIRE

C/96/2026

ACJC/1041/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 18 JUIN 2026

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____ [GE], appelants et
recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 février
2026, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

C_____ SA, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Mark BAROKAS, avocat,
rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 juin 2026.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/182/2026 du 16 février 2026, reçu par B _____ et A _____ le 4 mars 2026 dans sa version motivée, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné les précités à évacuer immédiatement l'appartement n° 1 _____ de neuf pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis rue 2 _____ no. _____, [code postal] Genève, ainsi que la cave n° 6 qui en dépend (ch. 1 du dispositif), autorisé C _____ SA à requérir leur évacuation par la force publique dès le 1^{er} avril 2026 (ch. 2), condamné B _____ et A _____, conjointement et solidairement, à verser 53'586 fr. 70 à C _____ SA (ch. 3), autorisé la libération de la garantie loyer constituée le 26 juillet 2021 en faveur de C _____ SA, le montant ainsi libéré venant en déduction de la somme figurant au chiffre 3 précité (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

B. a. Le 16 mars 2026, B _____ et A _____ ont formé appel et recours contre les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement querellé, concluant principalement à ce que la Cour de justice les annule et rejette la demande formulée par C _____ SA. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que la Cour autorise la précitée à requérir leur évacuation par la force publique dès le 1^{er} septembre 2026.

b. Le 18 mars 2026, C _____ SA a conclu à ce que la Cour confirme le jugement querellé et inflige une amende disciplinaire à ses parties adverses et à leur représentant, avec suite de frais et dépens.

Elle a déposé une pièce nouvelle.

c. Le 30 mars 2026, B _____ et A _____ ont déposé une détermination et des pièces nouvelles, persistant dans leurs conclusions.

d. Le 1^{er} avril 2026, C _____ SA en a fait de même.

Elle a notamment relevé que ses parties adverses étaient à jour dans le paiement de leur loyer au 31 janvier 2026. Elle a précisé, au sujet du sursis à l'évacuation accordé par le Tribunal, que "venir revendiquer un délai plus long, de six mois, était indécent et obscène considérant les gens qui sont vraiment dans la merde" et que l'ASLOCA perdait "toute boussole morale comme ses sociétaires", de sorte qu'il convenait de les condamner aux dépens pour leur remettre "un peu de plomb dans la tête".

e. Le 20 avril 2026, B _____ et A _____ ont demandé à la Cour de retourner l'écriture précitée à son auteur afin qu'elle soit expurgée des propos inconvenants qu'elle comporte.

f. Les parties ont été informées le 30 avril 2026 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. B _____ et A _____, d'une part, en tant que locataires, et C _____ SA, d'autre part, en tant que bailleresse, ont conclu le 29 avril 2021 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement n° 1 _____ de neuf pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis rue 2 _____ no. _____, [code postal] Genève, ainsi que sur la cave n° 6 qui en dépend.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 7'715 fr. par mois.

Un dépôt de garantie a été effectué le 26 juillet 2021 sous forme de cautionnement auprès de D _____ (référence n° 3 _____) pour un montant de 20'250 fr.

b. Par avis comminatoires du 16 septembre 2025, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours 15'500 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1^{er} août au 30 septembre 2025, et les a informés 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 officiels du 29 octobre 2025, résilié le bail pour le 30 novembre 2025.

d. Par requête déposée le 7 janvier 2026, la bailleresse, agissant par la voie de la protection pour les cas clairs, a conclu à ce que le Tribunal ordonne l'évacuation des locataires, prononce des mesures d'exécution de l'évacuation, condamne les locataires à lui payer 38'575 fr. et libère en sa faveur la garantie de loyer.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 16 février 2026, les locataires se sont opposés à la demande, invoquant "le droit au logement garanti par la constitution genevoise", et ont sollicité un sursis humanitaire de six mois à titre subsidiaire. La société de B _____, architecte, pour laquelle A _____ travaillait également, avait fait faillite, mais l'activité professionnelle du locataire avait repris. Les locataires s'engageaient à payer deux mois de loyer avant fin février, puis à s'acquitter des indemnités courantes. Ils comptaient faire une demande de fonds pour régler l'arriéré. Ils vivaient dans l'appartement avec leur fille de 22 ans, étaient à la recherche d'une solution de relogement et avaient besoin d'un délai supplémentaire de six mois pour ce faire.

La bailleresse a produit un décompte actualisé, duquel il ressortait que le montant dû était de 53'586 fr. 70, étant précisé qu'aucun paiement n'était intervenu depuis

le 31 juillet 2025. Elle a amplifié ses conclusions en paiement et persisté pour le surplus dans ses conclusions initiales.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

- 1. 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).

En l'espèce, la valeur litigieuse des conclusions en paiement est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation (ch. 1 du dispositif du jugement querellé).

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution figurant au ch. 2 du dispositif (art. 309 let. a CPC).

1.1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

Tel est également le cas du recours formé contre les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

1.2 La maxime des débats est applicable à la procédure de protection des cas clairs (art. 55 al. 1 et 255 a contrario CPC). Il en résulte que les faits non contestés par la partie défenderesse sont considérés comme prouvés (ATF 144 III 462 consid. 4).

1.3 Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 310 CPC; 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.

2.1.1 Dans le cadre d'un appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits

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 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 du 4 janvier 2023 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).

2.1.2 Les allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 2 CPC).

2.2 Conformément aux principes qui précèdent, les pièces nouvelles produites par l'intimée sont irrecevables, que ce soit dans le cadre du recours ou dans celui de l'appel.

Les pièces nouvelles produites par les appelants à l'appui de leur appel sont irrecevables car elles ont été produites après le délai d'appel. Les pièces produites à l'appui de leur recours sont également irrecevables.

3. 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. Les appelants ne disposaient plus de titre les autorisant à demeurer dans les locaux. Leur évacuation devait dès lors être ordonnée.

Les appelants font valoir que le Tribunal a violé leur droit d’être entendus car il ne s’est pas prononcé sur leur argument selon lequel leur évacuation violait leur droit constitutionnel au logement.

3.1.1 Le droit d’être entendu, en tant que droit personnel de participer à la procédure, exige que l’autorité écoute effectivement, puis examine soigneusement et sérieusement, et prenne en compte dans sa décision, les arguments de la personne dont la décision touche la position juridique. Il implique l’obligation, pour l’autorité, de motiver sa décision, afin que son destinataire puisse la comprendre et l’attaquer utilement s’il y a lieu. Le juge n’a en revanche pas l’obligation d’exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties; il suffit qu’il mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l’ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l’intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l’attaquer en connaissance de cause (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2, JdT 2016 II 347; 129 I 232 consid. 3.2, JdT 2004 I 588, SJ 2003 I 513; arrêt du Tribunal fédéral 4A_523/2010 du 22 novembre 2010 consid. 5.3).

Dès lors que l’on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l’autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d’ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d’un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1).

Le droit d’être entendu n’implique aucune obligation d’étudier des questions qui ne sont pas pertinentes pour la décision (arrêt du Tribunal fédéral 4A_502/2019 du 15 juin 2020 consid. 4).

Si la partie lésée a la possibilité d’exercer son droit d’être entendue dans le cadre de son appel, où l’autorité jouit d’un plein pouvoir d’examen en fait et en droit (art. 310 CPC), la violation est réparée. Quel que soit le degré de gravité de la violation du droit d’être entendu, il ne peut exiger l’annulation de la première décision, dès lors qu’un renvoi en première instance ne constituerait qu’une vaine formalité (arrêt du Tribunal fédéral 5A_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.3).

3.1.2 Les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et c’est donc par celles-ci que l’individu est protégé contre les atteintes que d’autres sujets de droit privé pourraient porter à ses droits constitutionnels (ATF 107 Ia 277 consid. 3a p. 280 s.; arrêts du Tribunal fédéral 5A_252/2017 du 21 juin 2017 consid. 5; 4A_265/2011 du 8 juillet 2011 consid. 3.2.1).

S'agissant en particulier du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels du 16 décembre 1966 (Pacte I ONU – RS 0.103.1), ses dispositions se bornent à prescrire aux Etats, sous la forme d'idées directrices, des objectifs à atteindre dans les divers domaines considérés. Elles leur laissent la plus grande latitude quant aux moyens à mettre en œuvre pour réaliser ces objectifs. Dès lors, elles ne revêtent pas, sauf exception (par exemple l'art. 8 al. 1 let. a, relatif au droit de former des syndicats et de s'affilier au syndicat de son choix), le caractère de normes directement applicables (cf. ATF 121 V 246 consid. 2c; 121 V 229 consid. 3b et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C.15/2001 du 22 mai 2001 consid. 4).

Le Tribunal fédéral a laissé ouvert le point de savoir si l'article 38 de la Constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 (Cst./GE – A 2 00) constituerait une disposition constitutionnelle conférant un droit directement invocable en justice indécis. Dans la mesure où les locataires n'étaient pas parvenus à établir qu'ils n'avaient pas la possibilité d'obtenir un logement, l'on ne saisissait pas d'emblée en quoi la garantie déduite de cette disposition s'appliquerait (arrêt du Tribunal fédéral 5A_232/2020 du 14 mai 2020 consid. 5.2).

La Cour de céans a retenu à plusieurs reprises que les articles 38 Cst./GE ainsi que 11 Pacte I ONU n'avaient pas vocation à s'appliquer directement aux litiges de droit privé en matière de bail à loyer (ACJC 333/2026 du 23 février 2026, consid. 2.3; ACJC/114/2026 du 11 janvier 2026 consid. 2.2; ACJC/174/2026 du 5 décembre 2026, consid. 3.3).

3.2 En l'espèce, le jugement querellé est suffisamment motivé, dans la mesure où le Tribunal a clairement expliqué pour quels motifs il faisait droit à la requête en évacuation. Il résulte des considérants de la décision litigieuse que l'argument des appelants relatif au droit au logement, lequel ne faisait au demeurant l'objet d'aucune motivation circonstanciée, n'a pas convaincu le Tribunal.

En tout état de cause, même à supposer que le Tribunal ait violé le droit d'être entendus des appelants pour ce motif, ce qui n'est pas le cas, cette violation peut être réparée devant la Cour qui dispose d'un pouvoir d'examen complet.

A cet égard, la Cour constate que le droit au logement invoqué par les appelants ne saurait faire obstacle à leur évacuation. En effet, il n'y pas lieu de déroger *in casu* à la jurisprudence constante de la Cour, selon laquelle cette disposition n'a en principe pas vocation à s'appliquer directement aux litiges de droit privé en matière de bail à loyer.

A cela s'ajoute que les appelants n'ont fourni aucune motivation concrète expliquant pour quelle raison précisément le droit qu'ils invoquent ferait obstacle aux prétentions de leur partie adverse. Ils n'ont en particulier pas établi qu'ils

n'auraient pas la possibilité d'obtenir un autre logement, de sorte que le droit constitutionnel dont ils se prévalent ne leur est d'aucun secours.

Les appelants ne forment pas d'autre grief contre le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé; celui-ci sera dès lors confirmé.

4. Le Tribunal a retenu que, compte tenu de la présence de la fille de 22 ans des appelants dans le logement litigieux, un bref délai devait leur être accordé pour trouver un nouveau logement.

Les appelants font valoir que leur situation financière difficile, la pénurie de logement à Genève et la présence de leur fille de 22 ans dans l'appartement litigieux, justifiaient l'octroi d'un sursis à l'évacuation au 31 août 2026. La décision du Tribunal sur ce point n'était pas suffisamment motivée, ce qui violait leur droit d'être entendus.

4.1 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).

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité"; sont notamment des motifs de ce genre la maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, le grand âge ou la situation modeste de l'expulsé; en revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.).

Le juge ne peut pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès. Le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_389/2017 du 26 septembre 2017 consid. 8; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

4.2 En l'espèce, même si la motivation du Tribunal est concise, la lecture du jugement querellé permet de comprendre les motifs qui l'ont guidé dans l'octroi du sursis à l'évacuation accordé aux locataires.

Les appelants n'ont fourni aucune pièce attestant de leur situation financière, qu'ils prétendent difficile. L'appelant a, au contraire, affirmé lors de l'audience du Tribunal que son activité professionnelle avait repris, ce dont on peut conclure qu'ils ne sont pas sans revenus. Les appelants n'ont par ailleurs produit aucun document établissant qu'ils auraient concrètement recherché un autre logement.

Le seul fait qu'une pénurie de logement sévit à Genève n'est pas à lui seul un motif suffisant pour octroyer un sursis à l'évacuation.

Aucun élément concret du dossier ne permet de retenir que les intimés n'auraient pas la possibilité de se reloger à court terme, serait-ce dans un appartement moins onéreux que le neuf pièces qu'ils occupent actuellement.

Compte tenu de l'importance de l'arriéré de loyer, qui était au moment où le Tribunal a statué, de 53'586 fr. 70, celui-ci a fait usage approprié de son pouvoir d'appréciation en octroyant aux appelant un sursis à l'évacuation d'une durée d'un mois et demi.

L'on relèvera que les appelants ont, en tout état de cause, obtenu une prolongation de ce délai en raison de la durée de la procédure d'appel.

Il n'y a pas de motif de leur octroyer un délai supplémentaire, de sorte que le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé sera confirmé.

- 5.** Il ne se justifie pas de condamner les appelants et leur conseil à une amende pour téméraires plaideurs dans la mesure où ils n'ont pas usé de mauvaise foi ou de procédé téméraires au sens de l'art. 128 al. 3 CPC.

Il n'y a pas lieu non plus de retourner à l'intimée l'écriture déposée le 1^{er} avril 2026 pour l'expurger des propos inconvenants qu'elle comporte aux yeux des appelants, comme ceux-ci le demandent. S'il est vrai que le ton de cet acte est inapproprié et que les termes utilisés sont excessifs, cette détermination ne contient aucun élément pertinent pour la solution du litige. Son renvoi à son

auteur pour modification n'aboutirait qu'à prolonger de manière induue la présente procédure, sans qu'un intérêt digne de protection ne le justifie.

- 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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel et le recours interjetés le 16 mars 2026 par B_____ et A_____ contre les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement JTBL/182/2026 rendu le 16 février 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/96/2026.

Au fond :

Confirme les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement précité.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, 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.