

GE_GERICHTE ACJC/188/2026 vom 2. Februar 2026

GE Cour de justice, 2026-02-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_188_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/188/2026 du 2 février 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/188/2026 del 2 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1.1

La voie de l'appel est ouverte, dans la mesure où la valeur litigieuse au dernier état des conclusions, soit celles prises en dernier lieu par la bailleresse devant le Tribunal, exclusivement pécuniaires, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté dans le délai et selon la forme prévus par la loi, l'appel du 6 octobre 2025 est recevable (art. 142 al. 3, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC).

E. 1.2

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).

E. 2

Les parties allèguent des faits nouveaux et produisent des pièces nouvelles.

E. 2.1

Selon l'art. 317 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte dans le cadre d'un appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (al. 1). Il faut distinguer les vrais nova des faux nova. Les vrais nova sont des faits et moyens de preuve qui ne sont apparus qu'après la clôture des débats principaux de première instance. En principe, ils sont toujours admissibles dans la procédure d'appel, s'ils sont invoqués ou produits sans retard dès leur découverte. Les faux nova sont les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux de première instance. Leur admission en appel est restreinte

- 6/12 -

C/11122/2025 en ce sens qu'ils sont écartés si, la diligence requise ayant été observée, ils auraient déjà pu être invoqués ou produits en première instance. Celui qui invoque des faux nova doit notamment exposer de manière détaillée les raisons pour lesquelles il n'a pas pu invoquer ou produire ces faits ou moyens de preuves en première instance (ATF 143 III 42 consid. 5.3 in SJ 2017 I 460 et les références citées). 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. Il lui est par contre loisible d'introduire une nouvelle fois sa requête en cas clairs devant le premier juge. 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_420/2012 du

E. 2.2

En l'espèce, les faits et pièces de la procédure C/2_____/2025 pendante entre les parties sont ainsi recevables. Ils ont été intégrés dans la partie "En fait" ci-dessus dans la mesure utile. En revanche, les autres allégations et pièces nouvelles des parties sont irrecevables. Les conclusions de l'intimée qui excèdent la confirmation du jugement attaqué ne sont pas recevables. Il est rappelé qu'en toute hypothèse, dans la procédure de protection des cas clairs, le tribunal ne peut qu'accorder la protection requise si les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées ou déclarer la requête irrecevable, si tel n'est pas le cas (cf. art. 257 al. 3 CPC). 3. Le Tribunal a considéré que le fait que les locataires aient voulu agir en compensation en raison du défaut de la chose louée n'empêchait pas de retenir que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées et que les locataires restaient devoir au 15 août 2025, date de leur sortie, une somme de 10'693 fr. 30 selon le décompte produit. Si les locataires avaient voulu compenser, ils auraient dû suivre "les règles

- 7/12 -

C/11122/2025 de la consignation du loyer", ce qu'ils n'avaient pas fait. Aussi, la situation juridique était claire également s'agissant des prétentions pécuniaires de la bailleresse. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 257 CPC en déclarant recevables les prétentions pécuniaires de l'intimée, alors qu'ils invoquaient l'exception de compensation et que la situation n'était pas claire. Ladite exception visait la demande en paiement et non pas la résiliation du bail. 3.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaires et simplifiées normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_29/2020 du 6 mai 2020 consid. 2); il ne peut alors que prononcer l'irrecevabilité de la requête; il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.2.1). Selon la jurisprudence, 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. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 5A_664/2018 du 24 octobre 2018 consid. 4.1). Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent pas être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure des cas clairs est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.2.1; 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1; 5A_29/2020

précité loc. cit.). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1; 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1). 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. En règle générale (cf. toutefois 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 l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une

- 8/12 -

C/11122/2025 décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 précité consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_195/2023 précité consid. 3.2.2.2; 5A_29/2020 précité loc. cit.). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, 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 et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). 3.1.1 Toutes les prétentions, y compris pécuniaires, à savoir celles tendant au paiement d'une somme d'argent, peuvent être invoquées en procédure sommaire, si le cas est clair (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 6959). En cas de résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou de frais accessoires échus au sens de l'art. 257d CO, le bailleur peut requérir, par la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, aussi bien l'expulsion du locataire (art. 267 al. 1 CO) que le paiement de créances (arrêt du Tribunal fédéral 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4). En ce qui concerne le paiement de créances pécuniaires, le bailleur peut réclamer les loyers et frais accessoires arriérés, dus en vertu du contrat jusqu'à la fin du bail, et, faute de restitution à l'échéance, une indemnité pour l'occupation illégitime des locaux (ATF 131 III 257 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 du

E. 7

novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Cette interdiction ne saurait concerner 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 requête en cas clair du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1). Les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC). Les faits immédiatement connus du Tribunal ("gerichtsnotorische Tatsachen") sont ceux résultant d'une autre procédure concernant les mêmes parties et en principe portées devant le même tribunal (ATF 143 II 224 consid. 5.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_389/2023 du 6 novembre 2024 consid. 4.1; 5A_61/2023 du 7 février 2024 consid. 3 et 4; 5A_252/2021 du 8 novembre 2021 consid. 2.3; 5A_857/2020 du 31 mai 2021 consid. 2.4).

E. 8

avril 2019 consid. 4.1). Lorsqu'il est aisé de dissocier les différentes prétentions du requérant, le tribunal peut admettre les prétentions qui peuvent être établies immédiatement conformément à l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC et déclarer irrecevables celles qui ne peuvent pas l'être (arrêt du Tribunal fédéral 4A_234/2022 précité consid. 4.2). Il est plus avantageux pour le demandeur d'obtenir la protection du cas clair que la mainlevée provisoire. Ce sont les moyens de défense du prétendu débiteur qui vont guider le demandeur dans son choix stratégique. Le défendeur n'est pas limité dans les exceptions et les objections qu'il peut soulever. Dans le cas de la mainlevée, le degré de la preuve est réduit à la vraisemblance. Celui-ci est encore moins élevé en matière de cas clair puisqu'il suffit au défendeur de semer un doute non invraisemblable sur les allégations du demandeur (CHRISTINAT, Cas clair ou mainlevée de l'opposition en procédure civile suisse : que choisir ?, in Revue suisse de procédure civile, 2011 267ss, p.270). 3.1.2 Fait partie des exceptions du défendeur l'exception de compensation; le débiteur peut l'invoquer même si la créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il faut alors et il suffit qu'elle parvienne à ébranler la conviction du juge quant au bien-fondé de la requête.

- 9/12 -

C/11122/2025 En effet, en raison des limites probatoires qu'elle prévoit (cf. ATF 138 III 123 consid. 2.1.1 et 2.6), la procédure de l'art. 257 CPC ne permet pas au défendeur de rendre vraisemblables, au moyen de preuves immédiatement disponibles, des objections et des exceptions dont il pourrait toutefois apporter la preuve dans le contexte d'une procédure ordinaire. Dès lors, le Tribunal fédéral a jugé que la décision d'irrecevabilité, rendue au motif que les exceptions qu'avait faites valoir le défendeur n'étaient pas sans fondement ("nicht haltlos"), ne viole pas le droit fédéral (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). En effet, elles suffisent à ébranler la conviction du juge quant au bien-fondé de la requête (arrêt du Tribunal fédéral 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). 3.2 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 possibilité d'opposer en compensation une contre-crédence contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce. Si le bailleur donne néanmoins le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra à titre préjudiciel se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-crédence, et partant instruire sur ce point. Cela étant, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la cause. 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. Une prolongation du bail est exclue de par la loi (art. 272a al. 1 let. a CO). Selon la jurisprudence, la contre-crédence invoquée en compensation par le locataire doit pouvoir être prouvée sans délai, sous peine de contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 et les références citées). Il ne suffit pas que la contre-crédence ne soit pas sans fondement ("nicht haltlos"). Si l'on ne veut pas que la protection offerte par le législateur dans le cadre de procédures rapides devienne de facto obsolète, il ne suffit pas que le locataire tente d'éviter une résiliation pour demeure de paiement, à laquelle ferait suite une expulsion par la voie du cas clair (art. 257 CPC), en

prétextant des défauts de l'objet loué et sur la base de ceux-ci, invoque en compensation des créances non chiffrées et non établies ("unbezifferte, nicht feststehende Forderungen"). Cela aurait pour conséquence de permettre au locataire de rester sans justification dans l'objet loué. Le locataire doit donc pouvoir prouver immédiatement les créances invoquées en compensation, afin que la volonté du législateur de permettre au bailleur de résilier le bail dans le cadre d'une procédure rapide et d'exiger l'expulsion du locataire défaillant ne soit pas déjouée (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_333/2022 du

- 10/12 -

C/11122/2025

E. 9

novembre 2022 consid. 5.2 [non publié in ATF 149 III 67], arrêt résumé et analysé par ECKLIN, Newsletter bail.ch janvier 2023). 3.3 Selon l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b) et des dommages-intérêts (let. c). Il peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO). Les conditions de la consignation font défaut lorsque le locataire ne sollicite pas (plus) la réparation des défauts (AUBERT, in Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, n. 20 ad art. 259g CO). La réduction du loyer est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier; elle est proportionnelle au défaut (art. 259d CO). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle : la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1). Lorsque le juge est amené à évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, il doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A_510/2023 du 11 octobre 2024 consid. 5.1). 3.4 En l'espèce, c'est à tort que le Tribunal s'est limité à considérer que si les appelants avaient voulu compenser, ils auraient dû suivre "les règles de la consignation du loyer". En effet, l'exception de compensation n'était pas invoquée par les locataires pour tenter d'éviter la résiliation pour demeure de paiement et l'expulsion par la voie du cas clair, mais pour contester la recevabilité des prétentions pécuniaires de la bailleuse. La créance de l'intimée de 10'693 fr. 30 retenue par le Tribunal à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite n'est pas contestée par les appelants. Ceux-ci invoquent en compensation une contre-créance, chiffrée en première instance à 10'696 fr. 72, à titre de réduction de loyer et de dommages-intérêts. La compensation invoquée n'apparaît pas d'emblée vouée à l'échec, dans la mesure notamment où, devant le Tribunal, la bailleuse a admis l'existence de défauts, puisqu'elle a déclaré que la régie avait mandaté des entreprises chargées de régler les problèmes de moisissure; celles-ci n'avaient cependant pas eu accès au logement, prétendument en raison d'une sous-location (contestée par les locataires). Les pièces produites, soit les photographies, les factures et les courriels – dans lesquels la locataire exposait à la régie de l'époque, entre octobre 2024 et avril 2025, les défauts et les dégâts

provoqués par l'humidité dans le logement en question, ainsi que l'évolution de la situation – sont de nature à ébranler la conviction de la

- 11/12 -

C/11122/2025 Cour quant à la possibilité pour la bailleresse d'obtenir une condamnation pécuniaire dans le contexte de la procédure de l'art. 257 CPC.

De plus, la situation juridique n'est pas claire, puisque la détermination d'une éventuelle réduction du loyer nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge, qui devra rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce.

En définitive l'état de fait est litigieux et la situation juridique n'est pas claire. Le jugement attaqué sera donc annulé et les conclusions pécuniaires de la requête en protection des cas clairs du 9 mai 2025 seront déclarées irrecevables. 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 6 octobre 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/941/2025 rendu le 8 septembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11122/2025. Au fond : Annule le jugement attaqué et, statuant à nouveau : Déclare irrecevables les conclusions pécuniaires prises par C_____ à l'encontre de A_____ et B_____ dans la requête en protection des cas clairs du 9 mai 2025. 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; Madame Nevena PULJIC, Monsieur Mathias ZINGGELER, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

- 12/12 -

C/11122/2025

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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.