

GE_GERICHTE ACJC/649/2026 vom 13. April 2026

GE Cour de justice, 2026-04-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_649_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/649/2026 du 13 avril 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/649/2026 del 13 aprile 2026

Erwägungen

E. 1.1

La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ). Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, elle siège dans la composition de trois juges, sans assesseurs, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO.

E. 1.2

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).

- 6/11 -

C/15989/2025 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, la locataire conteste la validité de la résiliation. La valeur litigieuse est dans tous les cas supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte contre le prononcé de l'évacuation. En revanche, contre les mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

E. 1.3

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'acte du 29 décembre 2025 respecte le délai (cf. également art. 142 al. 3 CPC) et la forme prescrits par la loi, de sorte qu'il est

recevable en tant qu'appel contre les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement attaqué. Dans la mesure où les locataires n'émettent aucune critique à l'encontre des mesures d'exécution directe prononcées par le Tribunal (consid. 14) leur recours est irrecevable, en tant qu'il est dirigé contre le chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué. Les locataires seront désignés ci-après également comme les appelants.

E. 1.4

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).

- 7/11 -

C/15989/2025 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

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova) 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. A teneur de l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal ne doivent pas être prouvés. Sont notamment assimilés à des faits notoires ceux ressortant d'une autre procédure entre les mêmes parties (arrêt du Tribunal fédéral 5A_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1).

E. 2.2

En l'espèce, les faits résultant 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 à la solution du litige.

E. 3

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair et d'avoir ainsi retenu que les résiliations du 22 janvier 2025 étaient valables et prononcé leur évacuation. Ils estiment que les congés sont nuls, faute d'avoir été reçu par eux-mêmes ou par leurs représentants.

E. 3.1

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

E. 3.2

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).

E. 3.2.1

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

- 8/11 -

C/15989/2025 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).

E. 3.2.2

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 ("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). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1). 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). L'introduction, par un locataire, d'une procédure en contestation du loyer initial et/ou d'une procédure en contestation du

congé ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion intentée par le bailleur selon l'art. 257 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 4.1).

- 9/11 -

C/15989/2025

E. 3.2.3

Il appartient au bailleur d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit; "rechtsbegründende Tatsachen"), conformément aux exigences de l'art. 257 CPC. En effet, si le locataire conteste la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal devra examiner la question de la validité de celle-ci à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.3).

E. 3.3

La résiliation de bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat soumise à réception (ATF 137 III 208 consid. 3.1.1). Lorsque la communication d'une manifestation de volonté constitue le moment à partir duquel court un délai de droit matériel fédéral, il faut appliquer la théorie de la réception dite absolue (ATF 118 II 42 consid. 3; ATF 107 II 189 consid. 2). Le point de départ du délai correspond alors au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence (« Machtbereich ») du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). Le système de la réception absolue tient compte de manière équitable des intérêts antagonistes des deux parties : l'expéditeur supporte le risque de la transmission du pli jusqu'à ce qu'il parvienne dans la sphère d'influence du destinataire alors que celui-ci supporte le risque, à l'intérieur de sa sphère d'influence, d'en prendre connaissance tardivement ou de ne pas en prendre connaissance (ATF 140 III 244 consid. 5.1). Lorsque l'agent postal a pu remettre le pli au destinataire ou à un tiers autorisé à en prendre livraison, il entre dans la sphère de connaissance du destinataire (BOHNET, *Le délais en droit du bail : vingt ans après*, in *23ème Séminaire sur le droit du bail*, 2024, 1ss, p. 8, n. 13). Il appartient à l'expéditeur de prouver la réception de l'acte et le moment où elle est intervenue. Il appartient à la partie qui se prévaut d'une irrégularité de la notification d'en rapporter la preuve, une vraisemblance prépondérante étant suffisante (BOHNET, *op. cit.*, pp 13-14, n. 25-26). La possibilité théorique d'une faute de la poste, toujours existante, ne suffit pas, tant qu'il n'y a pas des indices concrets d'une faute (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 consid. 2.2). Le chiffre 2.5.5 des Conditions générales « Prestations du service postal » pour la clientèle commerciale de la Poste suisse (version janvier 2026) a la teneur suivante : « Qualité pour prendre livraison : Outre la ou le destinataire, toutes les personnes présentes au même domicile ou au même siège social ont qualité pour prendre livraison des envois. En cas d'absence de la ou du destinataire et des autres

- 10/11 -

C/15989/2025 personnes habilitées à prendre livraison des envois, les colis, les envois du service de coursier et les envois express peuvent aussi être remis à une voisine ou à un voisin. Les restrictions légales ainsi que les instructions contraires données par

l'expéditrice/l'expéditeur ou la/le destinataire dans le cadre de l'offre de la Poste sont réservées » (site Internet Post.ch ; cf. également BOHNET/DIETSCHY- MARTENET, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, n. 7 ad art. 266a CO).

E. 3.4

En l'espèce, afin de prouver la réception par les locataires des avis de résiliation du 22 janvier 2025, la bailleresse se réfère aux suivis postaux, qui mentionnent une distribution intervenue le 23 janvier 2025 à l'adresse des locaux loués. Afin de démontrer une irrégularité dans la distribution des plis recommandés litigieux, les appelants produisent un accusé de réception du pli destiné au locataire, dont il résulte que celui-ci a été remis à un dénommé A_____ le 23 janvier 2025 à 12h06. Les pièces produites par les locataires rendent vraisemblable, d'une part, que les employés de la boutique exploitée dans les locaux loués n'ont pas reçu le pli et, d'autre part, que le locataire ne se trouvait pas sur les lieux au moment de la distribution. Pourtant, la signature figurant sur l'accusé de réception du 23 janvier 2025 ressemble, sans être identique, à celle qui se trouve sur l'avis de réception du

E. 6

mars 2025, soit à la signature du locataire. L'accusé de réception du courrier recommandé adressé à la locataire ne figure pas au dossier et celle-ci a déclaré au Tribunal qu'elle n'avait elle-même « jamais reçu l'avis de résiliation » Les éléments qui précèdent sont de nature à ébranler la conviction de la Cour : les objections des appelants n'apparaissent pas manifestement mal fondées ou inconsistantes et il n'est pas possible de les écarter immédiatement, d'autant plus qu'il s'agit, entre autres, de comparer les deux signatures précitées, ce qui nécessite l'exercice d'un pouvoir d'appréciation du juge, incompatible avec la procédure sommaire de la protection des cas clairs. Les mesures d'instructions nécessaires et utiles seront prises dans la procédure C/2_____/2025, d'ores et déjà pendante devant le Tribunal. Dans la mesure où les conditions du cas clair ne sont pas réalisées, le jugement attaqué sera annulé et la requête de la bailleresse du 3 juillet 2025 sera déclarée irrecevable. 4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. * * * * *

- 11/11 -

C/15989/2025

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 décembre 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1372/2025 rendu le 12 décembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15989/2025-3. Au fond : Annule le jugement attaqué et, statuant à nouveau : Déclare irrecevable la requête en protection des cas clairs formée le 3 juillet 2025 par C_____ à l'encontre de A_____ et B_____. 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 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.

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