

GE_GERICHTE ACJC/164/2026 vom 29. Januar 2026

GE Cour de justice, 2026-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_164_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/164/2026 du 29 janvier 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/164/2026 del 29 gennaio 2026

Erwägungen

E. 31

janvier 2024.

d. Par acte déposé le 18 septembre 2024, B_____, agissant par la voie de la protection pour les cas clairs, a conclu à ce que le Tribunal ordonne l'évacuation du locataire, prononce des mesures d'exécution directes, condamne sa partie adverse à lui payer 17'761 fr. 95 à titre d'indemnités pour occupation illicite au 30 septembre 2024 ainsi que 4'496 fr. par mois jusqu'au jour de l'évacuation et libère la garantie bancaire en sa faveur.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 7 novembre 2024, le locataire a expliqué avoir cessé de payer les loyers car son chiffre d'affaires avait baissé de moitié à cause des travaux qui avaient eu lieu sur l'immeuble. Son arcade avait été fermée du 7 juillet au 14 août 2024 en raison de ces travaux, lesquels n'étaient toujours pas terminés. Les échafaudages étaient toujours en place, normalement jusqu'à la fin du mois de novembre 2024.

B_____ a répondu que l'arcade était exploitable malgré les travaux et qu'il y avait déjà des défauts de paiement avant les travaux. Elle était toutefois d'accord de reconvoquer la cause au mois de mars 2025 pour faire le point de la situation, à condition que les indemnités courantes soient à nouveau payées à compter du mois de décembre 2024. Le montant dû était alors de 34'165 fr. 55.

- 4/14 -

C/21650/2024

f. Lors de l'audience du Tribunal du 27 mars 2025, B_____ a déclaré que le locataire n'avait pas respecté son engagement de verser régulièrement les indemnités pour occupation illicite. Le montant de l'arriéré s'élevait à 43'008 fr. 30.

A_____ a expliqué que les échafaudages avaient été enlevés le 17 décembre 2024. Il avait doublé son chiffre d'affaires depuis la fin des travaux et retrouvait petit à petit le chiffre d'affaires qu'il avait avant les travaux. Il proposait de payer les indemnités courantes ainsi que 1'000 fr. par mois pour résorber l'arriéré. La cause a été renvoyée à une audience ultérieure.

g. Lors de l'audience du Tribunal du 5 juin 2025, B_____ a déclaré que l'arriéré se montait à 45'608 fr. 30. Les paiements n'étaient pas réguliers. Elle proposait de reconvoquer la cause après l'été pour voir s'il y aurait une amélioration. Elle était de son côté en train de calculer le montant de la réduction de loyer qui pouvait être proposée au locataire pour la période des travaux. Elle insistait toutefois sur la nécessité d'une régularité dans les paiements. La cause a été renvoyée en septembre 2025, sauf retrait ou recharge.

h. Lors de l'audience du Tribunal du 4 septembre 2025, B_____ a indiqué que "le montant dû" s'élevait à 59'096 fr. 30. La réduction de loyer pour la période des travaux était toujours en cours de calcul. Depuis la dernière audience le locataire avait accumulé trois mensualités de retard supplémentaires alors qu'il s'était engagé à payer les indemnités courantes. Cette situation n'était plus viable. Les indemnités courantes n'avaient pas été régulièrement versées alors que cet aspect était essentiel pour elle. Elle persistait donc dans ses conclusions.

A_____ a expliqué avoir effectué la veille le versement de l'indemnité pour juin 2025. D'ici fin septembre, il pourrait payer les indemnités de juillet et août 2025. Son chiffre d'affaires continuait à évoluer et il pensait pouvoir retrouver au mois de septembre le chiffre d'affaires qu'il avait avant les travaux. Il avait "élaboré une demande s'agissant de la période des travaux".

Il a déposé à l'appui de ses allégations une copie d'un ordre de paiement e-banking en 4'496 fr. en faveur de la bailleuse, mentionnant le 5 septembre 2025 comme date d'exécution.

B_____ a déposé un décompte au 4 septembre 2025, duquel il ressort que le loyer était à jour au 30 septembre 2024. Le montant des loyers dû était de 53'952 fr., sous déduction de 2'572 fr. 20, auxquels s'ajoutaient 7'716 fr 50 au titre de "pièces dues". Le décompte indique que ce dernier poste concerne la consommation d'eau en 7'411 fr. 70 et des frais de contentieux en 304 fr. 80, sous

- 5/14 -

C/21650/2024 déduction d'un montant de 350 fr. 05 dû au locataire au titre de solde de décompte de chauffage. B_____ a précisé que ce document ne mentionnait pas le paiement de la veille dont sa partie adverse se prévalait.

La Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

i. Le 25 septembre 2025, A_____ a déposé en conciliation une demande en paiement de 60'000 fr. à l'encontre de B_____ au titre de réduction de loyer en raison de travaux. Il ressort notamment des pièces produites à l'appui de cette demande que la bailleuse a informé le locataire le 27 mars 2024 de ce que des travaux touchant son arcade seraient entrepris dès juin 2024. 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 les ch. 1, 3 et 4 du dispositif du jugement querellé (évacuation et condamnation en paiement). 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 Les deux appels ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

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

B_____ sera désignée ci-après comme l'appelante et A_____ comme l'intimé.

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). 2. Les deux parties ont déposé des pièces nouvelles.

2.1 Dans le cadre d'un appel formé dans une procédure pour cas clairs, 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 que si la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et si elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le

- 6/14 -

C/21650/2024 locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257 d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement. Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense qui vaut aussi bien en procédure ordinaire, qu'en procédure simplifiée, même si elle est soumise à la maxime inquisitoire sociale, cette dernière disposition n'étant pas applicable en appel, ni en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (arrêt du Tribunal fédéral 4A_470/2022 consid. 4.1). En ce qui concerne les vrais novas, 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 clair devant le premier juge. 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 la requête en cas clair de son bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_470/2022 consid. 4.1). 2.2 En l'espèce, la pièce nouvelle produite par l'appelante est irrecevable, conformément à ce qui précède. La pièce nouvelle produite par l'intimé, à savoir la copie de sa requête en paiement déposée le 25 septembre 2025, est quant à elle recevable. 3. Le Tribunal a retenu que les conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement étaient manifestement réunies. L'intimé n'avait plus de titre lui permettant d'occuper les locaux de sorte que son évacuation devait être prononcée.

L'intimé fait valoir que l'état de fait était contesté "s'agissant des montants dus" et que "la situation juridique n'est pas claire, de l'aveu même de la bailleuse qui n'arrive pas à se prononcer sur le montant de l'indemnité due" au titre de la réduction de loyer en lien avec les travaux.

3.1.1 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, 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).

3.1.2 Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le

- 7/14 -

C/21650/2024 tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC). 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. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue et la requête irrecevable. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.2 et les références citées). 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 éprouvée (ATF 144 III 462 consid. 3.1). Si le tribunal 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 tribunal doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ibidem).

3.1.3 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque le congé est signifié pour demeure selon l'art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent aussi à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4; 141 III 262 consid. 3.2). La validité d'un congé notifié en vertu de l'art. 257d CO suppose que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêts du Tribunal fédéral

- 8/14 -

C/21650/2024 4A_592/2013 du 9 septembre 2013 consid. 5; 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). 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). Si le locataire ne restitue pas la chose louée (art. 267 CO) et reste dans les locaux alors que le bail a pris fin, il commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO). Il est redevable de dommages-intérêts au bailleur. A ce titre, celui-ci pourra lui réclamer une indemnité pour l'occupation des locaux, laquelle équivaut en principe au montant du loyer

convenu (LACHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, 2019, p. 1053-1054 et les réf. citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A_96/2015 du 1er juin 2015 consid. 3.3). 3.1.4 La possibilité d'opposer en compensation une contre-crédance 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 (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22; cf. toutefois arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681, qui exclut une telle possibilité dans une situation où la loi permet de consigner le loyer).

Le locataire qui oppose la compensation doit prouver celle-ci sans délai. Il doit alléguer et prouver que, sommé de payer son loyer sous menace de résiliation, il a fait la déclaration de compensation avant l'échéance du délai de grâce de l'art. 257d al. 1 CO. Il doit également alléguer sa contre-crédance et être en mesure de la prouver sans délai. Pour que soit respectée la volonté du législateur lors de l'adoption de l'art. 257d CO, le juge doit en effet pouvoir se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-crédance rapidement. Il doit en aller de même lorsque le locataire prétend seulement à une réduction de son loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.4). Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échu; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer, ce qui a même conduit une fois le Tribunal fédéral à exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3,

- 9/14 -

C/21650/2024 in RtiD 2009 II 681). Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignand et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-crédance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 et les références citées). LACHAT relève dans ce sens que le locataire qui prétend compenser avec le loyer une prétendue créance contre son bailleur court le risque de voir son bail résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO (retard dans le paiement du loyer) s'il n'était pas fondé à invoquer la compensation. Par conséquent, il n'opérera une telle compensation que si sa créance est incontestée ou incontestable, en particulier si elle résulte d'une reconnaissance de dette ou d'une décision judiciaire; la créance doit être certaine et chiffrée (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, pp. 382-383). 3.2 En l'espèce, l'intimé allègue pour la première fois devant la Cour que le congé ne serait pas valable au motif qu'il aurait contre l'appelante une contre-crédance découlant du fait qu'il a droit à une réduction de loyer en raison de nuisances subies du fait de travaux. Son argumentation repose cependant entièrement sur des faits nouveaux, qu'il aurait pu et dû alléguer devant le Tribunal, conformément aux principes exposés sous consid. 2. ci-dessus, ce qu'il n'a pas fait. Le simple fait qu'il ait mentionné lors des audiences du Tribunal que son chiffre d'affaires avait diminué en raison des travaux et que l'appelante ait indiqué qu'elle était disposée à lui accorder une réduction de loyer, ne suffit pas à retenir que l'intimé a envers sa partie adverse une contre-crédance permettant de faire échec à la résiliation pour défaut de

paiement signifiée le 19 décembre 2023. A cela s'ajoute que l'appelante a allégué devant le Tribunal que le défaut de paiement était antérieur au début des travaux et que l'intimé ne démontre pas que cette affirmation soit fausse. Cette allégation est au contraire étayée par les pièces produites par l'intimé, desquelles il ressort que les travaux n'ont pas débuté avant la fin du 1er semestre 2024, alors que le défaut de paiement ayant motivé la résiliation du bail concernait les loyers d'octobre et novembre 2023. En tout état de cause, la contre-créance invoquée tardivement par l'intimé ne présente aucune des caractéristiques nécessaires pour faire obstacle à la résiliation: elle n'a pas été invoquée dans le délai comminatoire, elle n'est ni incontestée, ni incontestable et elle ne résulte ni d'une reconnaissance de dette, ni d'une décision judiciaire. Il résulte de ce qui précède que le Tribunal a considéré à juste titre que la résiliation du bail était valable. L'intimé ne disposant plus d'un titre pour se maintenir dans les locaux, son évacuation a été ordonnée à bon droit.

- 10/14 -

C/21650/2024 4. Le Tribunal a condamné l'intimé à verser à l'appelante 46'883 fr. 80 au titre d'arriérés de loyers et indemnités pour occupation illicite. Il a déduit du décompte produit par l'appelante lors de la dernière audience l'indemnité de 4'496 fr. que l'intimé avait "établi" avoir payé la veille. Le montant de 7'716 fr. 50 réclamé par l'appelante au titre de "pièces dues" selon décompte du 4 septembre 2025 ne devait pas être retenu car il n'était pas documenté.

L'appelante fait valoir que, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, l'intimé n'a pas établi avoir payé une indemnité de 4'496 fr. le jour avant l'audience. Elle n'avait jamais reçu ce montant. L'intimé devait en outre être condamné à payer la somme de 7'716 fr. 50 car il n'avait jamais contesté la devoir. Ce montant était dû au titre de la consommation d'eau et de chauffage, ainsi qu'en lien avec des frais de contentieux.

4.1 Le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire (art. 257c CO).

Le locataire qui ne quitte pas l'objet loué à la fin du bail doit une indemnité pour occupation illicite fondée soit sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO), soit sur la responsabilité pour acte illicite (art. 41 ss CO). Le montant de celle-ci est généralement équivalent au loyer et frais accessoires dus pour une location en bonne et due forme (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 73).

4.2 En l'espèce, l'appelante fait valoir à juste titre que l'intimé n'a pas établi avoir payé le montant de 4'496 fr. la veille de l'audience. Le document qu'il a produit à cet égard fait état d'un ordre de versement de 4'496 fr. prévu pour le 5 septembre 2025, soit le lendemain de l'audience. L'on ignore cependant si l'ordre a effectivement été exécuté.

L'intimé n'a ainsi pas démontré avoir payé ce montant de sorte qu'il convient de modifier le jugement querellé sur ce point.

L'intimé n'a pas non plus contesté devoir la somme de 7'715 fr. 50 réclamée par la bailleuse au titre notamment de charges d'eau et de chauffage. Les faits non contestés étant réputés admis dans le cadre d'une procédure régie par la maxime des débats, le Tribunal aurait dû faire droit à la prétention de l'appelante sur ce point.

Il résulte de ce qui précède que le ch. 3 du dispositif du jugement querellé sera modifié en ce sens que l'intimé sera condamné à payer à sa partie adverse le montant de 59'096 fr. 30 comme le requiert l'appelante.

Ce montant portera intérêts à 5% dès le 1er mars 2025, conformément aux conclusions de cette dernière, ni le principe du versement d'intérêts moratoires, ni

- 11/14 -

C/21650/2024 la date de départ de ceux-ci n'ayant été contesté par l'intimé.

Le ch. 4 du dispositif du jugement sera également modifié en ce sens que la garantie de loyer sera entièrement libérée en faveur de l'appelante. 5. L'intimé fait valoir que le Tribunal a violé le principe de proportionnalité en le condamnant à évacuer immédiatement le local litigieux. Un délai de départ de douze mois aurait dû lui être octroyé, dans la mesure notamment où l'appelante ne faisait valoir aucune urgence pour récupérer son bien. Il avait été entravé dans son activité en raison des travaux et se trouvait dans une situation financière très difficile. 5.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie 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). Cette protection ne s'applique pas aux locaux commerciaux. Le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions sur sa situation financière n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/1624/2022 du 12 décembre 2022 consid. 5.1; ACJC/317/2021 du 15 mars 2021 consid. 2.1; ACJC/154/2021 du 8 février 2021 consid. 2.1; ACJC/937/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4.1; ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2). 5.2 En l'espèce, aucun motif humanitaire au sens de l'art. 30 LaCC n'entre en considération, puisque les locaux litigieux sont des locaux commerciaux. En outre, les éventuelles répercussions sur la situation financière de l'intimé ne font en soi pas obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation.

- 12/14 -

C/21650/2024 L'exécution de l'évacuation selon les modalités fixées par le Tribunal est conforme au principe de proportionnalité. L'appelante a en particulier accepté de surseoir à l'évacuation pendant plusieurs mois pour laisser à l'intimé la possibilité de respecter son engagement de s'acquitter des indemnités courantes, ce qu'il n'a pas fait, avec la conséquence que l'arriéré de loyer n'a fait qu'augmenter au cours de la procédure. Le bail a été résilié depuis maintenant plus de deux ans et l'intimé n'a pas allégué avoir fait de

recherches pour trouver une autre arcade. Compte tenu de ce qui précède, et de l'ampleur de l'arriéré de loyer, l'on ne saurait exiger de l'appelante qu'elle patiente plus longtemps pour retrouver l'usage de son bien. Le ch. 2 du dispositif du jugement querellé sera par conséquent confirmé. 6. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la

juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

- 13/14 -

C/21650/2024 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables les appels interjetés par B_____ et par A_____ contre le jugement JTBL/843/2025 rendu le 4 septembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21650/2024. Au fond : Annule les chiffres 3 et 4 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ces points : Condamne A_____ à verser 59'096 fr. 30 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2025 à B_____. Ordonne la libération en faveur de B_____ de l'intégralité de la garantie de loyer de 48'360 fr. constituée auprès de [la banque] D_____, numéro de référence 2_____ selon attestation datée du 4 novembre 2014, le montant ainsi perçu venant en déduction de celui mentionné ci-dessus. Confirme le jugement querellé pour le surplus. 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 Jean-Philippe FERRERO, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

- 14/14 -

C/21650/2024 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.