

GE_GERICHTE ACJC/187/2026 vom 29. Januar 2026

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_187_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/187/2026 du 29 janvier 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/187/2026 del 29 gennaio 2026

Erwägungen

E. 15

juillet 2025. k. Lors de l'audience du 4 septembre 2025, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, précisant que l'arriéré avait été résorbé.

- 4/10 -

C/10303/2025 La locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête, en soutenant que tant la situation juridique que factuelle n'était pas claire, qu'un bail tacite avait été conclu entre les parties dès lors que la bailleresse n'avait pas mis en demeure la locataire de restituer les locaux, respectivement n'avait pas organisé d'état des lieux de sortie. Elle a déposé des déterminations écrites. Le Tribunal a gardé à la cause à juger à l'issue de l'audience. 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). 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). 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 valeur litigieuse est 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).

1.2 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'appel et le recours, formés dans le délai et la forme prescrits par la loi, sont recevables.

- 5/10 -

C/10303/2025 1.3 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).

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

1.4 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. L'appelante a allégué des faits nouveaux.

2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, à savoir (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le 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. 257d 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 (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi en procédure sommaire de protection dans les cas clairs, soumise à la maxime des débats (cf. ATF 142 III 462 consid. 4.3). Ainsi, par exemple, c'est en première instance que le locataire doit contester avoir reçu la notification de la formule officielle que le bailleur allègue lui avoir adressée (ATF 142 III 462 consid. 3.3.2).

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 précité consid. 4.2.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2).

2.2 En l'espèce, par application des principes ci-dessus, les nouveaux moyens de défense de l'appelante, ainsi que ses allégations nouvelles sont irrecevables. 3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair. Elle ne prétend plus que les parties seraient liées par un bail tacite. Elle soutient

- 6/10 -

C/10303/2025 nouvellement, et de manière irrecevable comme retenu ci-dessus, que la mise en demeure n'avait pas été adressée à D_____ et C_____ et que l'on ignorait si elles en

avaient eu connaissance. Les locataires D_____ et C_____ n'avaient pas été entendues quant à la réception des avis comminatoires, la bailleuse ayant renoncé à diriger ses conclusions contre celles-ci. La situation n'était pas claire. L'avis de résiliation avait été envoyé en un seul courrier aux trois locataires. A l'issue du délai comminatoire, seul un solde de 800 fr. était encore dû. Dès le 23 décembre 2024, les locataires étaient à jour dans le paiement du loyer. La résiliation était abusive.

3.1.1 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 6 août 2014 consid. 5.2).

3.1.2. 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). 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 (substanziert 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

- 7/10 -

C/10303/2025 (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). 3.1.3 Si le locataire conteste la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal devra examiner sa validité à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. En effet, l'expulsion du locataire 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, respectivement art. 299 al. 1 CO). 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; sur la notification de l'avis comminatoire et de la résiliation, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1). Une résiliation qui répond aux exigences de l'art. 257d CO, mais qui est contraire aux règles de la bonne foi, peut exceptionnellement être annulée selon les art. 271 ss CO, par exemple lorsque l'arriéré réclamé par le bailleur est insignifiant ou lorsque le locataire l'a réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors qu'il s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps (ATF 140 III 591 consid. 1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 9; 4A_260/2015 du 4 août 2015 consid. 3). Le congé doit toutefois être contesté dans le délai de 30 jours prévu à l'art. 273 CO. Si cette démarche n'a pas été faite, le grief du congé contraire à la bonne foi ne peut plus être invoqué dans la procédure d'expulsion par la voie du cas clair (arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2022 du 10 novembre 2022 consid. 5.2.1; 4A_571/2020 du 23 mars 2021 consid. 4.2, non publié in ATF 147 III 218). 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

- 8/10 -

C/10303/2025 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). 3.2 Dans le présent cas, l'appelante, devant le Tribunal, s'est limitée à soutenir qu'un bail tacite avait été conclu après la résiliation. Elle n'a pas prétendu que les conditions de la résiliation feraient défaut ou que celle-ci serait abusive. Même dans ses déterminations écrites, déposées à l'audience, dont on ignore si le Tribunal en a tenu compte, elle n'a pas dit autre chose. Elle n'a en particulier pas contesté que les avis comminatoires avaient été envoyés à D_____ et C_____, que celles-ci en avaient eu connaissance et que le congé leur avait été notifié sur la formule officielle. Elle n'a pas non plus prétendu avoir contesté le congé dans le délai légal de 30 jours, de sorte qu'une annulation de la résiliation au motif qu'elle serait contraire à la bonne foi n'entre de toute façon pas en considération. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a considéré, compte tenu de la maxime applicable et faute de contestation des allégués de la bailleuse par l'appelante, que les conditions d'une résiliation étaient réalisées et que le cas était clair, de sorte que l'évacuation devait être prononcée. L'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. 4. L'appelante sollicite à titre subsidiaire l'octroi d'un sursis à l'évacuation d'une durée de douze mois. 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). Elle ne s'applique pas aux locaux commerciaux (ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2; ACJC/240/2014 du 24 février 2014, consid. 5.2). En outre, le fait qu'une

- 9/10 -

C/10303/2025 évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions désastreuses sur sa situation financière, n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2). 4.2 En l'espèce, s'agissant de locaux commerciaux, il n'y a pas de place pour l'octroi d'un sursis humanitaire à l'évacuation, étant relevé que devant le Tribunal l'appelante n'en a pas sollicité, même à titre subsidiaire, et que les motifs qu'elle fait valoir à l'appui de cette conclusion sont également nouveaux et irrecevables. Le recours est infondé. 5. 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 et le recours interjetés le 27 octobre 2025 par A_____ SÀRL contre le jugement JTBL/1073/2025 rendu le 4 septembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10303/2025. Au fond : Les rejette. Confirme le jugement entrepris. 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; Madame Maïté VALENTE, greffière.

- 10/10 -

C/10303/2025

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

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