

# **GE\_GERICHTE ACJC/459/2026 vom 13. März 2026**

GE Cour de justice, 2026-03-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_459\\_2026](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_459_2026)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/459/2026 du 13 mars 2026

IT: GE\_GERICHTE ACJC/459/2026 del 13 marzo 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (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).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel s'élève à 60'000 fr., soit 5'000 fr. par mois. Il peut donc être admis que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.4**

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).

### **E. 1.5**

Les mesures provisionnelles sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), dans le cadre de laquelle, sauf exceptions (cf. art. 255 CPC), la maxime des débats prévaut (art. 55 CPC; HALDY, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 16 ad art. 55 CPC). La maxime de disposition est par ailleurs applicable (art. 58 al. 1 CPC). Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve

- 9/14 -

C/10543/2024 immédiatement disponibles (ATF 139 III 86 consid. 4.2; 131 III 473 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_520/2021 du 12 janvier 2022 consid. 5.2.2.2).

## **E. 2**

Les appelants ont produit une pièce nouvelle.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne

pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

## **E. 2.2**

En l'espèce, les appelants ont déposé une pièce nouvelle, à savoir un courrier, non daté, de N\_\_\_\_\_, adressé au conseil des appelants par courriel du 8 septembre 2025. Ils n'expliquent pas pourquoi ce courrier ne pouvait pas être produit devant le Tribunal, se limitant à affirmer que cette pièce n'aurait pas pu être établie plus tôt, sans la moindre explication à cet égard. Cette pièce est donc irrecevable. Elle n'est en tout état de cause pas déterminante pour l'issue du litige.

## **E. 3**

janvier 2012 consid. 4.1).

### **E. 3.1**

La protection de la possession a deux aspects (PICHONNAZ, Commentaire romand CC II, 2016, n. 3 ad art. 926 CC): (1) Le droit de défense (art. 926 CC), qui doit permettre au possesseur de s'opposer lui-même, par un acte de justice privée proportionné, à toute atteinte portée à sa possession. Le droit de défense prévu par l'art. 926 CC doit permettre d'éviter – lorsque cela est possible – une action possessoire. Le possesseur peut ainsi s'opposer d'abord lui-même à certains actes (illicites) de tiers, au lieu d'être dessaisi et de faire ensuite appel au juge (2) Le recours rapide au juge par le biais des actions possessoires, que sont la réintégrande (art. 927 CC), lorsque le possesseur est totalement dépossédé, et l'action en raison du trouble (art. 928 CC), lorsque la possession n'est que troublée par le tiers.

#### **E. 3.1.1**

Aux termes de l'art. 927 al. 1 CC, quiconque usurpe une chose en la possession d'autrui est tenu de la rendre, même s'il y prétend un droit préférable. L'action possessoire de l'art. 927 al. 1 CC, dite action réintégrande, a pour fonction d'empêcher que la possession ne soit usurpée et, par-là, a pour but de protéger la paix publique. Elle ne conduit pas à un jugement sur la conformité au droit de cet

- 10/14 -

C/10543/2024 état de fait. Elle n'assure au demandeur qu'une protection provisoire. Le juge ne doit examiner la question du droit à la possession de la chose que lorsqu'il est saisi de l'action pétitoire (action fondée sur le droit sur ou à l'objet; ATF 144 III 145 consid. 3.1 et les références; 113 II 243 consid. 1b). Les actions possessoires des art. 927 s. CC ont pour objet la défense de la possession comme telle et permettent de réagir contre une voie de fait apparente. Elles ne visent ainsi qu'au rétablissement et au maintien de l'état de fait antérieur. Le demandeur à l'action réintégrande (art. 927 al. 1 CC) doit prouver la réalisation de deux conditions : premièrement, qu'il avait la possession de la chose et, deuxièmement, qu'il en a perdu la possession à la suite d'un acte d'usurpation illicite. La première condition suppose la maîtrise effective de la chose et la volonté correspondante de celui qui l'exerce de posséder (art. 919 al. 1 CC; ATF 144 III 145 consid. 3.2 et les références); peu importe à cet égard que la possession ait été immédiate ou médiata, individuelle ou collective, légitime ou illégitime (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 6ème éd. 2019, n. 430). L'acte

d'usurpation que prévoit la seconde condition enlève au possesseur sa possession sur la chose. Il est illicite lorsqu'il n'est justifié ni par la loi ni par le consentement du possesseur (ATF 144 III 145 consid. 3.2.2). L'art. 927 al. 2 CC réserve une situation exceptionnelle, celle dans laquelle le défendeur établit aussitôt un droit – réel ou contractuel – préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au demandeur (ATF 144 III 145 consid. 3.1 et les références). Selon l'art. 929 CC, le possesseur est déchu de son action s'il ne réclame pas la restitution de la chose ou la cessation du trouble aussitôt après avoir connu le fait et l'auteur de l'atteinte portée à son droit (al. 1); son action se prescrit par un an; ce délai court dès le jour de l'usurpation ou du trouble, même si le possesseur n'a connu que plus tard l'atteinte subie et l'auteur de celle-ci (al. 2).

### **E. 3.1.2**

La possibilité de requérir des mesures provisionnelles dans le cadre de l'action possessoire n'a pas été tranchée par le Tribunal fédéral (ATF 144 III 145 consid. 3.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_98/2010 du 7 mai 2010 consid. 4.2.1; cf. toutefois arrêt 5A\_859/2010 du 3 mars 2011 consid. 4.2); elle paraît admise par la doctrine (STARK/LINDENMANN, Berner Kommentar, 4ème éd. 2016, n. 109 ad Vorb. Beseitzerschutz zu Art. 926-929 CC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd. 2010, n. 1703 s.; TAPPY, note in JdT 2009 III 85, p. 92 s.). Lorsqu'il statue en mesures provisionnelles dans le cadre de l'action possessoire, cette mesure est soumise aux conditions des art. 261 ss CPC. Le juge doit par ailleurs tenir compte des règles du droit qui régissent l'action possessoire: sauf dans l'hypothèse régie par l'art. 927 al. 2 CC, il ne doit pas s'aventurer sur le terrain du droit, mais rester sur celui des rapports de fait ■ la maîtrise de fait sur la chose et l'usurpation de celle-ci (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_826/2022 du 24 février 2023, consid. 3.1.1).

### **E. 3.1.3**

Le juge ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou

- 11/14 -

C/10543/2024 risque de l'être, et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC). L'art. 262 CPC prévoit que le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment l'interdiction et l'ordre de cessation d'un état de fait illicite. L'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit invoqué et des chances de succès du procès au fond, la mesure provisionnelle ne pouvant être accordée que dans la perspective de l'action au fond qui doit la valider (cf. art. 263 et 268 al. 2 CPC; ATF 131 III 473 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_1016/2015 du 15 septembre 2016 consid. 5.3; BOHNET, Commentaire romand, 2ème éd., 2019, n. 7 ad art. 261 CPC), ainsi que la vraisemblance, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace le droit du requérant et enfin la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable, ce qui implique une urgence (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6961; BOHNET, op.cit., n 3 ss ad art. 261 CPC). Doit également être rendu vraisemblable l'existence d'un préjudice difficilement réparable, qui peut être de nature patrimoniale ou immatérielle (Message relatif au CPC, FF 2006 p. 6961; BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 261 CPC). Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner

gain de cause. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. Est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1); en principe, un préjudice financier n'est pas difficilement réparable (JdT 2016 III 188; JdT 2013 III 131). Rendre vraisemblable signifie qu'il n'est pas nécessaire que le juge soit convaincu de l'exactitude de l'allégué présenté, mais qu'il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, le fait en cause soit rendu probable, sans qu'il doive pour autant exclure la possibilité que les faits aient aussi pu se dérouler autrement (ATF 130 III 321 consid. 3.3, JdT 2005 I 618, SJ 2005 I 514; ATF 120 II 393 consid. 4c; ATF 104 Ia 408). La vraisemblance requiert plus que de simples allégués : ceux-ci doivent être étayés par des éléments concrets ou des indices et être accompagnés de pièces (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2 et 4.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_893/2013 du 18 février 2014 consid. 3). Le juge doit procéder à la pesée des intérêts en présence, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour chacune des parties selon que la mesure requise est ou non ordonnée (HOHL, Procédure civile I, n° 1780). La mesure ordonnée doit

- 12/14 -

C/10543/2024 être proportionnée au risque d'atteinte (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_611/2011 du

### **E. 3.2.1**

En l'espèce, les appelants invoquent l'art. 926 al. 2 CC à l'appui de leur appel. Cette disposition ne concerne toutefois que le droit de défense par un acte de justice privée. Leur action judiciaire relève ainsi des actions possessoires, et plus particulièrement de l'action en réintégration de l'art. 927 CC, qu'ils avaient d'ailleurs invoquée devant le Tribunal. L'argumentation des appelants fondée sur l'art. 926 CC n'est donc pas de nature à établir une violation du droit par le Tribunal. En tout état, il peut être relevé ce qui suit.

### **E. 3.2.2**

Les appelants soutiennent que le bail des intimés sur les locaux litigieux aurait été résilié valablement par courrier de D\_\_\_\_\_ SA du 7 décembre 2022, E\_\_\_\_\_ n'étant intervenu dans le contrat de bail que comme caution, et non comme colocataire. Il ressort cependant dudit bail que D\_\_\_\_\_ SA et E\_\_\_\_\_ étaient colocataires; les appelants n'ont pas rendu vraisemblable à ce stade que E\_\_\_\_\_ n'aurait signé le bail que comme garant, le transfert de bail ne comportant aucune mention à cet égard et ne faisant aucune distinction entre les deux bénéficiaires du transfert. Les appelants ne peuvent par ailleurs être suivis lorsqu'ils soutiennent à l'appui de leur argumentation que E\_\_\_\_\_ ne se serait jamais intéressé à la gestion ou à l'administration de D\_\_\_\_\_ SA. En effet, il apparaît comme administrateur de celle-ci entre 2009, année durant laquelle le bail a été signé, et 2015. Leurs affirmations selon lesquelles la régie en charge de l'immeuble aurait souhaité obtenir "une garantie personnelle illimitée aux côtés de la société signataire du bail" ou que E\_\_\_\_\_ n'aurait "jamais mis les pieds dans l'arcade" ne sont par ailleurs étayées par aucun élément propre à les rendre vraisemblables. Le bail ne pouvait donc être valablement résilié que par les deux colocataires, ce qui n'a pas été le cas. Les appelants soutiennent par ailleurs que le bail aurait été résilié par C\_\_\_\_\_ lui-même, lequel avait manifesté de la sorte "son intention de ne plus avoir de droits sur les locaux", tout en indiquant qu'il n'était qu'un simple employé de D\_\_\_\_\_ SA "sans aucune qualité ni pouvoir de représentation", ce qui semble

contradictoire. En tout état, C\_\_\_\_\_ est employé de D\_\_\_\_\_ SA et il n'était que le porteur, et non l'auteur, de la résiliation du bail, auquel il n'est pas partie. En définitive, les intimés sont vraisemblablement toujours locataires, faute de résiliation valable, de sorte qu'ils peuvent vraisemblablement se prévaloir d'un droit contractuel préférable sur les locaux, malgré le contrat conclu par les appelants le

### E. 3.2.3

Les appelants soutiennent que C\_\_\_\_\_ n'aurait pas exercé un "droit de reprise" sur les locaux, ne disposant pas de pouvoir de représentation de D\_\_\_\_\_ SA. C\_\_\_\_\_ étant cependant employé de D\_\_\_\_\_ SA, il agit dès lors pour le compte de celle-ci en occupant les locaux du restaurant. En tout état, s'il n'y a pas eu de "reprise" des locaux, l'action des appelants serait sans objet. Et s'il y en

- 13/14 -

C/10543/2024 a eu une, celle-ci n'est vraisemblablement pas illicite puisque le contrat de bail des intimés n'a vraisemblablement pas été valablement résilié, comme indiqué supra. Au surplus, les explications des appelants ne permettent pas de comprendre précisément quand et comment ils auraient acquis la possession des locaux qui aurait été usurpée. La seule signature du bail en leur faveur n'est pas suffisante en elle-même pour leur accorder une possession de fait des locaux et il n'est pas rendu vraisemblable qu'ils les ont effectivement occupés. Enfin, les appelants ont attendu le 15 mars 2024 pour déposer leur action devant le Tribunal des baux et loyers alors qu'ils savaient déjà depuis le 16 mars 2023 que C\_\_\_\_\_ occupait les locaux. S'il devait être considéré que leur action n'est pas périmée en application de l'art. 929 al. 2 CC (contrairement à ce que le Tribunal a retenu, sans qu'il soit cependant nécessaire d'examiner davantage si l'action déposée le 7 mai 2024 l'a été dans le délai de l'art. 63 CPC), il apparaît qu'ils n'ont vraisemblablement pas agi "aussitôt après avoir connu le fait et l'auteur de l'atteinte" portée à leur prétendu droit, comme l'exige l'art. 929 al. 1 CC. En définitive, les appelants n'ont pas rendu vraisemblable qu'ils détenaient un droit justifiant une protection à titre provisionnel. Il ne ressort par ailleurs pas des explications des appelants qu'ils seraient susceptibles de subir un préjudice qui pourrait être qualifié de difficilement réparable. A cet égard, la prétendue insolvabilité de C\_\_\_\_\_, qui n'est pas locataire, n'est pas suffisante. Les appelants avaient également invoqué un "dégât d'image" devant le Tribunal, qui n'était toutefois étayé par aucun élément. Au vu de ce qui précède et compte tenu du fait que les mesures requises constituent des mesures d'exécution anticipée susceptibles de vider le litige de son objet en cas d'admission de la requête, c'est à bon droit que le Tribunal a rejeté les requêtes de mesures provisionnelles des appelants. L'ordonnance attaquée sera donc confirmée. 4. À 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/10543/2024

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 septembre 2025 par A\_\_\_\_\_ SÀRL contre l'ordonnance JTBL/760/2025 rendue le 16 juillet 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10543/2024. Au fond : Confirme cette ordonnance. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame

Zoé SEILER, 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.

**E. 7**

décembre 2022.

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