

GE_GERICHTE ACJC/650/2026 vom 13. April 2026

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_650_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/650/2026 du 13 avril 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/650/2026 del 13 aprile 2026

Erwägungen

E. 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). Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure sommaire en protection des cas clairs, 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 le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2, 1.21 et 1.2.2.3, in JdT 2019 II 235). En l'espèce, la locataire conteste son expulsion en tant que telle, mais également la résiliation du bail. Vu la quotité du loyer brut de 2'797 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Le délai d'appel est de dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 CPC) applicable aux cas clairs (art. 248 let. b CPC). Interjeté dans le délai précité et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable. Contrairement à ce que soutient l'intimée, l'appel ne saurait être déclaré irrecevable au motif que le conseil de l'appelante ne se serait pas légitimé au moyen d'une procuration valable. La locataire comparait en effet par le même

- 8/16 -

C/23463/2025 avocat depuis le début de la présente procédure, étant relevé que l'intimée l'a elle-même assignée à l'adresse de son conseil (cf. supra EN FAIT, let. C.k) et n'a pas remis en cause les pouvoirs conférés à l'avocat concerné, qui a comparu à l'audience du Tribunal du 20 novembre 2025 en tant que représentant autorisé de l'appelante, elle-même représentée par son administrateur.

E. 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). Elle 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). En l'espèce, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir constaté les faits pertinents de manière

inexacte et incomplète. L'état de fait présenté ci-dessus a été complété et corrigé, dans la mesure utile, sur la base des actes et des pièces de la procédure.

E. 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). La preuve est en principe rapportée par titre (art. 254 al. 1 CPC).

E. 1.5

L'appelante a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles devant la Cour. Elle a en outre requis l'audition de C_____ et l'apport de la cause C/2_____/2025.

E. 1.5.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b). Ces conditions sont cumulatives. S'agissant des vrais nova, soit les faits qui se sont produits après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC), moment qui correspond au début des délibérations, la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo nova, à savoir les faits et moyens de preuves qui étaient déjà survenus à la fin de l'audience des débats principaux de première instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1). Selon l'art. 235 CPC, le tribunal tient un procès-verbal de toutes les audiences; sont indiqués en particulier les conclusions prises, les requêtes déposées et les

- 9/16 -

C/23463/2025 actes effectués par les parties à l'audience (al. 1 let. d). Le tribunal statue sur les requêtes de rectification du procès-verbal (al. 3). Bien qu'elle se trouve dans le titre consacré à la procédure ordinaire, cette disposition est applicable par analogie aux autres types de procédure, en vertu de l'art. 219 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_457/2023 du 16 novembre 2023, consid. 3.2). Le procès-verbal sert de base à l'établissement des allégations des parties présentées oralement en audience. Il appartient aux parties, à tout le moins lorsque celles-ci sont assistées par un avocat, de veiller à ce que la substance de leurs allégués soit retranscrite au procès-verbal (arrêt du Tribunal fédéral 5A_704/2021 du 1er mars 2022 consid. 4.2 et les réf. citées).

E. 1.5.2

En l'espèce, la pièce 6 de l'appelante est postérieure au 20 novembre 2025, date à laquelle le Tribunal a gardé la cause juger, de sorte qu'elle est recevable, ce qui n'est pas contesté. La pièce 5 de l'appelante est en revanche irrecevable. Il s'agit en effet des notes de plaidoiries de son conseil à l'audience du 20 novembre 2025, que l'appelante aurait pu – et dû – produire devant le Tribunal si elle entendait s'en prévaloir comme moyen de preuve. Au demeurant, l'appelante a été autorisée à déposer des conclusions écrites à cette audience, quand bien même le Tribunal avait pris la décision d'instruire la procédure par oral et non

par écrit (cf. art. 253 CPC). Lors de cette audience, elle a par ailleurs eu l'occasion d'alléguer l'ensemble des faits utiles à sa défense. Il sera relevé à cet égard que l'appelante n'a pas requis la rectification du procès-verbal de l'audience, en application de l'art. 235 al. 3 CPC, alors qu'il lui aurait appartenu de le faire si elle estimait que ce procès-verbal était erroné et/ou incomplet. S'agissant des mesures d'instruction requises devant la Cour, l'appelante n'a pas explicité en quoi l'audition de l'administrateur de la régie serait utile pour l'issue du litige. A cela s'ajoute que la preuve doit être apportée par titre dans la procédure en protection des cas clairs. Il ne sera donc pas entré en matière sur cette requête. Il ne se justifie pas non plus d'ordonner l'apport de la cause C/2_____/2025, étant relevé que l'appelante – qui est partie à cette procédure – a eu tout loisir de verser elle-même au dossier toutes les pièces qu'elle jugeait pertinentes (écritures, procès-verbaux d'audiences, etc.).

E. 2

L'appelante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, au motif que certains de ses griefs n'auraient pas été examinés par le Tribunal.

E. 2.1

Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté

- 10/16 -

C/23463/2025 même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des considérants de la décision (ATF 143 III 65 consid. 5.2). Si l'autorité de recours a une cognition complète en fait et en droit, il est en principe admissible, sous l'angle du droit constitutionnel, de guérir des défauts de motivation du jugement de première instance (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1, in JdT 2010 I 255; 137 I 195 consid. 2.3.2, in SJ 2011 I 345).

E. 2.2

Dans sa motivation, il est vrai que le Tribunal ne s'est pas formellement prononcé sur les moyens soulevés par l'appelante dans la cause C/2_____/2025 en vue d'obtenir l'annulation du congé litigieux. L'on comprend néanmoins à la lecture du jugement attaqué que le Tribunal a implicitement retenu que ces moyens étaient manifestement infondés et ne faisaient pas obstacle au cas clair. En tout état, même à considérer que le droit d'être entendue de l'appelante aurait été violé par les premiers juges, il y a lieu d'admettre que cette violation a pu être réparée devant la Cour, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, et devant laquelle l'intéressée a pu s'exprimer librement sur l'ensemble des points litigieux en appel.

E. 3

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC. Elle soutient que la résiliation était viciée, dans la mesure où l'avis comminatoire n'avait pas été notifié auprès de son conseil. En tout état, le congé était annulable car manifestement contraire à la bonne foi.

E. 3.1.1

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 l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (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. 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 des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève 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 du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2). 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). En règle générale, la

- 11/16 -

C/23463/2025 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 décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce, ce qui est notamment le cas lorsqu'il apprécie la bonne foi des parties (ATF 141 III 23 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2., non publié aux ATF 138 III 620). 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 (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). 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 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

E. 3.1.2

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour 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 sera d'au moins trente jours pour les baux de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO prévoit que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. Lorsque le bailleur intente une action en expulsion selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable. 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). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle, soit notamment aux conditions de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1). Il incombe au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit). Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs, en invoquant des objections ou des exceptions, comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre- créance (arrêt du Tribunal

fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

E. 3.1.3

L'avis comminatoire est sujet à réception. En cas d'envoi par pli recommandé, la théorie de la réception relative est applicable. Celle-ci présuppose que le locataire ait pu connaître l'existence de l'envoi, en d'autres termes que l'agent postal ait déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale un avis de retrait. Si le pli n'est pas retiré, il est réputé reçu le dernier jour du délai de garde postal (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3; 140 III 244 consid. 5.1). La notification de l'avis comminatoire et celle de la résiliation doivent en principe être effectuées à

- 12/16 -

C/23463/2025 l'adresse de l'appartement ou des locaux loués, comme le prévoient généralement les conditions spécifiques du contrat de bail. Le locataire destinataire supporte le risque qu'il ne prenne pas ou prenne tardivement connaissance des notifications, par exemple en cas d'absence ou de vacances (arrêt du Tribunal fédéral 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1.1). Selon LACHAT, le bailleur qui apprend que l'avis comminatoire n'a pas été porté à la connaissance du locataire devrait, selon le principe de la bonne foi, le répéter sous pli simple ou par courriel, en précisant que ce second envoi ne fait pas partir un nouveau délai (Le bail à loyer, 2019, p. 875). Selon BOHNET, faute de mention ou de circonstance particulière, l'adresse des locaux loués peut être retenue comme lieu de notification pour les correspondances entre les parties au bail. Lorsque le locataire n'est plus atteignable à l'adresse de la chose louée et que le bailleur ne dispose d'aucune information lui permettant de déterminer le lieu où celui-ci peut être atteint, la communication peut se faire à ladite adresse, puisque le dépôt dans la boîte aux lettres signifie que le pli entre dans la sphère d'influence du locataire. En revanche, lorsque le bailleur sait le locataire absent et connaît avec précision le lieu où il peut être atteint (à la suite d'une information de sa part ou de toute autre manière), c'est à ce lieu que la notification doit intervenir. A défaut, le bailleur qui se prévaudrait d'une notification dans de telles circonstances abuserait de son droit (art. 2 al. 2 CC) (Bail et notification viciée, commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2011 du 2 mai 2011, in Newsletter Bail.ch juillet 2011). L'art. 257d CO n'exige pas que l'avis comminatoire soit remis en mains propres au locataire. Il n'y a donc aucune objection à ce que celui-ci se fasse représenter par une personne de son choix pour recevoir un tel avis. Dans ce cas, la réception, par le représentant, de la manifestation de volonté émanant du tiers produit les mêmes effets que si cette manifestation était parvenue directement au représenté, pour autant que la procuration passive délivrée au représentant autorisât ce dernier à recevoir l'avis correspondant pour le compte du représenté. S'agissant du mandat confié à un avocat, son étendue est déterminée, si la convention ne l'a pas expressément fixée, par la nature de l'affaire à laquelle il se rapporte (art. 396 al. 1 CO) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.2.1).

E. 3.1.4

Lorsque le bail porte sur des locaux commerciaux, le congé est annulable s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 et 271a CO). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit, à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son

but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Ainsi, le congé doit être considéré comme

- 13/16 -

C/23463/2025 abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). L'art. 271a al. 1 CO énumère six cas de congés donnés par le bailleur qui sont irréfragablement réputés contraires à la bonne foi et, partant, annulables, soit en raison des motifs qui fondent la résiliation (let. a, b, c et f), soit en raison du moment de la notification (let. d et e) (LACHAT/BOHNET, in CR CO I, 2021, n. 1 ad art. 271a CO). Selon l'art. 271a al. 1 let a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. Cette disposition vise la résiliation donnée au locataire pour le punir d'avoir émis, hors procédure, des prétentions découlant du bail. Il incombe au locataire de démontrer (une grande vraisemblance suffit) qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient rapidement après que le locataire a élevé une prétention. Selon l'art. 271a al. 1 let. b CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation du loyer. Cette disposition prohibe le congé-pression, soit le fait de placer le locataire face à l'alternative d'accepter la prétention du bailleur (par ex. une hausse de loyer) ou de devoir quitter les locaux. Peu importe que la prétention du bailleur soit, ou non, abusive : la loi sanctionne le moyen utilisé (l'arme du congé) et non le but visé. Il est indifférent que la résiliation intervienne avant, en même temps ou après la prétention. Le locataire doit démontrer (une grande vraisemblance suffit) un lien de causalité entre la volonté du bailleur d'imposer sa prétention et le congé (LACHAT/BOHNET, op. cit., n. 3 ss ad art. 271a CO et les réf. citées). L'art. 271a al. 1 let. d et e CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné pendant une procédure en rapport avec le bail ou dans les trois ans à compter de la fin d'une telle procédure. Dans ces deux cas, le locataire n'a pas à démontrer un lien de causalité entre la procédure et la résiliation : le congé est réputé abusif même si le bailleur le donne de bonne foi. Pour tempérer la rigueur de ce principe, l'art. 271a al. 3 CO énumère six cas dans lesquels le locataire ne peut pas se prévaloir du fait que le congé lui a été donné durant le délai de protection légal (arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2010 du 12 janvier 2011 consid. 2.2; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 975 ss). En particulier, le congé qui intervient pendant le délai de protection n'est pas réputé abusif lorsqu'il est donné pour demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO (art. 271a al. 3 let. b CO). L'art. 271a al. 3 CO ne prévoit pas un régime similaire pour les congés réputés contraires à la bonne foi au sens de l'art. 271a al. 1 let. a, b, c et f CO.

E. 3.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que la locataire se trouvait en retard dans le paiement des mensualités de mars à mai 2025 lorsque l'avis comminatoire lui a été

- 14/16 -

C/23463/2025 expédié à l'adresse des locaux loués (comme le prévoit l'art. 30 des conditions générales), par pli recommandé du 13 mai 2025. A teneur du suivi des envois de la Poste, la locataire a été invitée à retirer ce pli recommandé le 14 mai 2025, le délai de

garde de sept jours venant à échéance le 21 mai 2025. Si elle évoque "un problème de courrier", l'appelante ne conteste pas que l'avis comminatoire lui soit effectivement parvenu, par la remise de l'avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale. En particulier, elle ne se prévaut pas d'une erreur d'acheminement imputable aux agents postaux ni de circonstances particulières qui l'auraient soudainement empêchée de relever son courrier à l'adresse de l'objet loué. Elle admet par ailleurs que les loyers et charges en souffrance n'ont pas été acquittés dans le délai comminatoire, les mensualités de mars et avril ayant été réglées le

E. 7

juillet 2025 et celle de mai le 18 juillet 2025. L'appelante fait en revanche valoir que le congé litigieux consacre un abus de droit de la part de l'intimée (art. 2 al. 2 CC) et souligne que l'arriéré avait été soldé à réception de l'avis de résiliation, celui-ci lui ayant été expédié à l'adresse de son conseil "au vu de son importance" (cf. supra EN FAIT, let. C.k). Le congé avait en effet été donné alors que la régie était en contact régulier avec Me Nicolas ROUILLER – dont le mandat couvrait également les bureaux du 2ème étage, comme en attestaient les projets de baux que la régie avait transmis au précité le 22 janvier 2025, à la suite d'une rencontre qui s'était tenue le 16 janvier 2025 – et savait donc pertinemment qu'un avocat était chargé de représenter la locataire et que cette dernière était aisément joignable à son domicile élu. Or, si le but visé par la bailleresse était réellement de favoriser le règlement de l'arriéré de loyer, celle-ci n'aurait pas manqué d'adresser la sommation au conseil de la locataire, comme elle l'avait fait pour la résiliation (l'avis comminatoire, condition préalable au congé, revêtant par essence la même "importance" que l'avis de résiliation), et de s'inquiéter du retard de paiement dans le courrier que la régie avait adressé audit conseil le 13 mai 2025, soit le jour même de l'envoi de la sommation. De même, en apprenant que la locataire n'avait pas retiré son pli recommandé, elle n'aurait pas manqué de lui renvoyer la sommation par pli simple. Il était ainsi manifeste que le motif invoqué (i.e. la demeure de la locataire) était un simple prétexte et que le réel motif du congé résidait dans la volonté de la bailleresse de punir la locataire pour avoir, d'une part, soulevé des prétentions légitimes découlant du bail (en lien avec les défauts affectant les locaux loués) et, d'autre part, refusé de signer de nouveaux baux à des conditions défavorables (les loyers étant augmentés de façon massive) en échange de l'autorisation nécessaire pour procéder aux travaux de rénovation souhaités par la locataire (lors de la séance du 16 janvier 2025, l'administrateur de la régie avait en effet proposé, en échange de l'autorisation de la bailleresse, de majorer les loyers de 100% à 150%). Dans ce contexte, le retard pris dans le paiement du loyer, rapidement résorbé, avait été instrumenté par la bailleresse - de façon abusive - pour se débarrasser

- 15/16 -

C/23463/2025 d'une locataire récalcitrante. En conséquence, le congé était annulable en application de l'art. 271 a al. 1 let. a CO (congé-représailles), de l'art. 271a al. 1 let. b CO (congé-pression) et de l'art. 271 CO (congé contraire à la bonne foi). Les objections susmentionnées de l'appelante n'apparaissent pas d'emblée mal fondées ou inconsistantes. Il découle de la systématique légale que le congé-représailles et le congé-pression sont réputés contraires à la bonne foi, et donc annulables, quand bien même le congé aurait été donné pour demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO (art. 271a al. 3 a contrario CO). En l'occurrence, il ressort des pièces produites que les parties ont eu des échanges suivis à l'époque de la notification du congé, que la locataire s'est adressée à la régie pour solliciter

des travaux de réfection dans les locaux du rez-de-chaussée et du sous-sol (objets de la procédure C/3_____/2025) et obtenir l'accord de la bailleuse pour réaliser d'importants travaux de rénovation, nécessitant l'octroi d'une APA, et que la régie a remis à la locataire de nouveaux baux prévoyant des hausses de loyer substantielles. Au vu du lien temporel étroit entre la résiliation et les prétentions émises par la locataire (élimination des défauts, rénovation des locaux) et la bailleuse (conclusion de nouveaux baux avec majoration des loyers), l'on ne saurait immédiatement exclure la possibilité que le congé tombe sous le coup de l'art. 271a al. 1 let. a et/ou b CO et revête par conséquent un caractère abusif – étant encore observé que l'appelante a soldé sa dette de loyer, qu'elle occupe les locaux depuis de nombreuses années et que l'intimée n'allègue pas avoir été confrontée à des problèmes d'encaissement du loyer par le passé. A la lumière de ce qui précède, la situation ne peut pas être qualifiée de claire, au sens évoqué supra, ce d'autant qu'il s'agit d'apprécier la bonne foi des parties en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce, ce qui nécessite l'exercice d'un pouvoir d'appréciation du juge, incompatible avec la procédure sommaire en protection des cas clairs. Cette question devra être examinée par le juge du fond, dans le cadre de la procédure d'ores et déjà pendante devant le Tribunal (C/2_____/2025), au terme d'une procédure probatoire complète. Dans la mesure où les conditions du cas clair ne sont pas réunies, le jugement attaqué sera annulé et il sera statué à nouveau, en ce sens que la requête en évacuation de la bailleuse sera déclarée irrecevable. 4. Il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

- 16/16 -

C/23463/2025 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 décembre 2025 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1310/2025 rendu le 9 décembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23463/2025. Au fond : Annule le jugement attaqué et, statuant à nouveau : Déclare irrecevable la requête en protection des cas clairs formée le 30 septembre 2025 par B_____ à l'encontre de A_____ SA. 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.

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.