



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16842/2026

ACJC/1374/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 17 AOÛT 2026

Pour

A _____ SA, sise _____, appelante d'une ordonnance rendue par le Tribunal de première instance de ce canton le 6 juillet 2026, représentée par Me Tatiana GURBANOV, avocate, 1204 GT SA, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué à la partie appelante par plis recommandés du 17 août 2026.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTPI/454/2026 du 6 juillet 2026, reçue le lendemain par A_____ SA, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a rejeté la requête d'injonction formée le 1^{er} juillet 2026 par cette dernière (ch. 1 du dispositif) et l'a condamnée aux frais judiciaires en 300 fr. (ch. 2).
- B.**
- a.** Le 17 juillet 2026, A_____ SA a formé appel contre le chiffre 1 du dispositif de cette ordonnance, concluant à ce que la Cour de justice l'annule, ordonne à tout occupant d'évacuer l'appartement de 4 pièces à usage d'habitation, situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, Genève et de restituer tous les moyens d'accès à l'appartement concerné dans les 10 jours à compter de la publication de l'avis d'injonction, prononce ces injonctions sous la menace de la peine prévue à l'article 292 CP, procède sans délai à la publication et à l'affichage de l'avis d'injonction, de manière bien visible, sur la porte de l'appartement litigieux, ordonne l'évacuation de l'appartement de toute personne et de tout bien, le 11^{ème} jour à compter de la publication et de l'affichage de l'avis d'injonction, dise qu'elle est autorisée à requérir l'exécution de l'évacuation par la force publique et renonce à prélever des frais de seconde instance.
 - b.** La cause a été gardée à juger par la Cour le 4 août 2026.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** A_____ SA est propriétaire de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, à Genève.
 - b.** Le 19 janvier 2026, agissant par l'intermédiaire d'une société appelée B_____ SA, elle a remis à bail un appartement de 4 pièces situé au 5^{ème} étage de cet immeuble.

Le contrat de bail désigne la locataire de la manière suivante « C_____ Foundation/ Tenant is/ D_____ [recte : D_____] [patronyme orthographié différemment] » et son adresse est « Family Office Department, rue 2_____ no. _____, CP 3_____, [code postal] E_____ [VD] ».

Une copie de la carte d'identité de D_____, de nationalité française, né le _____ 1962 a été remise à la bailleresse lors de la conclusion du bail.

Le montant du loyer était de 4'500 fr. par mois, charges comprises. Le contrat était conclu pour la période du 19 janvier au 28 mars 2026, de sorte que le montant dû était de 10'200 fr. A ce montant s'ajoutaient 700 fr. à titre de « nettoyage de fin de bail ».

Le contrat est signé de manière électronique pour le compte de la locataire de la manière suivante « F_____ Family office, Foundation C_____ ».

A_____ SA allègue que la locataire ne s'est pas acquittée de l'intégralité du loyer dû.

c. Le 2 février 2026, une entité désignée comme C_____ FOUNDATION, FAMILY OFFICE DEPARTMENT (ci-après C_____ FOUNDATION), ayant son siège à E_____ [VD], mais faisant élection de domicile au no. _____, rue 1_____, [code postal] Genève, a déposé à l'encontre de A_____ SA une demande par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après la Commission de conciliation). Elle a notamment conclu à ce qu'une réduction de loyer lui soit octroyée et à ce que sa partie adverse soit condamnée à remettre en état l'appartement. Cette cause porte la référence C/4_____/2026.

d. Le 13 mars 2026, A_____ SA a envoyé un courrier adressé à C_____ FOUNDATION, D_____ et F_____, ainsi qu'à tous occupants de l'appartement situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève.

Elle a fait savoir aux précités qu'elle considérait le bail comme inexistant au motif que C_____ FOUNDATION n'était pas inscrite au Registre du commerce, que le dénommé D_____ était décédé le _____ mai 2025 et qu'elle soupçonnait que son identité avait été usurpée. Subsidiairement, le contrat de bail était invalidé. Elle enjoignait aux destinataires de son courrier de libérer sans délai les locaux et annonçait le dépôt d'une plainte pénale.

e. Le 13 mars 2026, un huissier s'est rendu à l'appartement susmentionné pour signifier cet envoi. Celui-ci a été déposé dans la boîte aux lettres. L'huissier a précisé dans son attestation qu'il avait « sonné et toqué » à la porte à plusieurs reprises, mais que personne ne l'avait ouverte, alors que « le bruit d'une présence à l'intérieur [de l'appartement] était pourtant audible ».

f. Le 16 mars 2026, C_____ FOUNDATION, sise no. _____, rue 1_____, a déposé par-devant le Tribunal des baux et loyers une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles à l'encontre de A_____ SA. Elle a notamment conclu à ce que le Tribunal fasse interdiction à sa partie adverse de s'approcher de l'appartement qu'elle occupe, relevant que celle-ci l'avait violemment agressée et harcelée le 13 mars 2026, avait tenté de l'intimider en coupant l'électricité et l'avait menacée d'expulsion manu militari sans aucun titre d'expulsion exécutoire. Elle a précisé que les occupants comprenaient « une personne âgée vulnérable ». Cette cause porte la référence C/5_____/2026.

Dans le cadre de cette procédure, C_____ FOUNDATION a indiqué qu'elle était constituée sous la forme d'une association au sens des art. 60 ss CC et jouissant de la personnalité morale sans nécessité d'une inscription au Registre du commerce. Le bail avait été signé par F_____, représentante autorisée de l'association, et était valable.

g. Par décisions de la Commission de conciliation DCBL/422/2026 et DCBL/423/2026 du 22 avril 2026, les causes C/4_____/2026 et C/5_____/2026 ont été rayées du rôle « vu le défaut du demandeur lors de l'audience du 22 avril 2026 ».

h. C_____ FOUNDATION a déposé plusieurs procédures à l'encontre de A_____ SA.

Cette dernière a pour sa part déposé une plainte pénale le 8 mai 2026. Elle allègue dans cette plainte qu'elle a loué l'appartement litigieux à un tiers postérieurement à la conclusion du bail avec C_____ FOUNDATION mais que, quand ledit tiers a voulu en prendre possession le 7 mai 2026, les occupants de l'appartement ont refusé de le libérer. Ils avaient également refusé de décliner leur identité.

i. Le 1^{er} juillet 2026, A_____ SA a déposé par-devant le Tribunal de première instance un acte intitulé « Requête d'injonction » en application de l'art. 260a CPC.

Elle a pris sur le fond les mêmes conclusions que celles figurant dans son appel.

Elle a fait valoir que le bail conclu avec C_____ FOUNDATION était inexistant en raison du fait que cette société n'existait pas. L'occupant figurant dans le bail, à savoir D_____, né le _____ 1962, était décédé avant la signature de celui-ci, soit le _____ mai 2025, comme en attestait l'acte de décès qu'elle produisait à l'appui de sa requête. Les occupants du logement n'avaient pas de titre pour y séjourner et leur identité était inconnue. Les forces de l'ordre qui s'étaient rendues sur place avaient constaté la présence de deux occupants, lesquels avaient refusé de décliner leur identité.

EN DROIT

- 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 matière immobilière, lorsque les parties ne se disputent pas la propriété du bien, mais son usage, la valeur litigieuse correspond à l'usage du bien pendant la durée prévisible du procès (BOHNET, Petit commentaire CPC, 2026, n. 24 ad art. 91 CPC). En matière d'action en revendication, la valeur litigieuse peut être calculée de la même façon qu'en matière d'expulsion d'un locataire, dès lors que seul l'usage de l'immeuble est revendiqué (arrêt du Tribunal fédéral 5A_226/2022 du 22 juin 2022 consid. 5.3.3).

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, 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, 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, la validité du contrat de bail conclu par l'appelante avec C_____ FOUNDATION est litigieuse. Compte tenu du montant du loyer de 4'500 fr. par mois, la voie de l'appel est ouverte.

L'appel a été formé dans les délais et forme prévus par la loi, de sorte qu'il est recevable (art. 311 et 314 al. 1 CPC).

2. Le Tribunal a retenu que l'existence d'une éventuelle usurpation de la possession de l'appelante impliquait de constater préalablement la nullité du contrat de bail, ce qui constituait une question de droit matériel excédant l'examen sommaire et non contradictoire possible dans le cadre d'une procédure sommaire d'injonction. L'illicéité manifeste de l'occupation n'était ainsi pas suffisamment rendue vraisemblable. A cela s'ajoutait que l'appelante avant attendu plusieurs mois après le début de la situation qu'elle dénonçait pour déposer sa demande.

L'appelante fait valoir que le bail est vraisemblablement nul car l'entité C_____ FOUNDATION n'existe vraisemblablement pas puisqu'elle n'est pas inscrite au Registre du commerce alors qu'une telle inscription est obligatoire pour qu'une fondation acquière la personnalité morale. L'occupant désigné sur le bail, à savoir D_____ était pour sa part décédé au moment de la conclusion du bail. Des personnes non identifiées avaient probablement usurpé la dénomination C_____ FOUNDATION pour occuper les locaux. Elle ne pouvait pas agir en évacuation car elle ignorait l'identité des occupants des lieux. Ceux-ci avaient d'ailleurs expressément refusé de la divulguer. La procédure d'injonction les contraindrait à divulguer leur identité en formant opposition à l'injonction et l'appelante pourrait ainsi agir ensuite par la voie de l'évacuation. Elle n'avait pas tardé à ouvrir action car elle attendait l'entrée en vigueur de l'art. 260a CPC prévue pour le 1^{er} juillet 2026.

2.1.1 Selon l'article 260a CPC, lorsque la possession d'un immeuble est troublée ou usurpée illicitement, le possesseur peut exiger du tribunal qu'il ordonne, envers un cercle indéterminé de personnes, la cessation du trouble ou la restitution et les mesures qui s'imposent pour l'affichage de l'injonction sur l'immeuble et pour l'exécution par l'autorité compétente (al. 1). Le requérant doit apporter la preuve de sa possession et rendre vraisemblable le trouble ou l'usurpation illicite (al. 2). Le Tribunal statue immédiatement, dans les cinq jours au plus tard (al. 3). Il peut, sur demande, ordonner l'exécution anticipée de l'injonction. Au besoin, il ordonne des mesures conservatoires ou la fourniture de sûretés (al. 4).

A teneur de l'art. 260b al. 1 CPC, pour l'avis et l'opposition, les art. 259 et 260 CPC sont applicables par analogie. L'opposition doit toutefois être déposée dans un délai de dix jours et doit être motivée. Elle ne doit pas être motivée lorsque l'exécution anticipée a été ordonnée. L'injonction continue de déployer ses effets à l'encontre de l'opposant. Le tribunal impartit à l'opposant un délai de dix jours pour agir (al. 2) .

Par la loi fédérale du 20 juin 2025, entrée en vigueur le 1er juillet 2026, le CPC a été doté d'une nouvelle institution, l'« injonction », objet des deux nouveaux art. 260a et 260b. Cette révision a pour objectif d'assurer une meilleure protection contre les atteintes à la possession des immeubles et est en lien avec le nouvel article 926 al. 2 à 4 CC. Le but du législateur est d'assurer dans le CPC cette meilleure protection contre des occupants sans droit en permettant une «injonction» judiciaire en cessation de trouble ou en remise de l'immeuble usurpé, soit en évacuation de l'immeuble squatté sans droit, mesure gracieuse dont les destinataires sont indéterminés et qui permettra de fonder l'intervention des forces de l'ordre sur l'immeuble (PIOTET, Petit commentaire CPC, n. 1 et 2 ad art. 260a CPC).

La première condition à l'obtention de l'injonction est la qualité de possesseur du requérant. La loi s'est délibérément fixée sur cette seule qualité en élargissant la qualité pour agir des titulaires de droits réels fondant la possession aux titulaires de droits personnels, notamment les preneurs à bail. En se fondant ainsi sur la possession, le CPC se rapporte aux art. 919 ss CC, ce qui coïncide avec la révision simultanée de l'art. 926 CC. Cela implique toutefois que le possesseur illégitime est aussi protégé par l'injonction et qu'elle peut ainsi aboutir le cas échéant à faire expulser le véritable ayant droit qui aurait tenté de remettre la main sur son bien et n'aurait pas vu son opposition prise en compte selon l'art. 260b CPC (PIOTET, op. cit., n. 3 ad art. 260a CPC).

Le possesseur ainsi légitimé doit en outre rendre vraisemblable qu'il est victime d'une usurpation ou de troubles à la possession toujours en cours et que ces atteintes sont illicites. En d'autres termes, il s'agit de rendre vraisemblable une atteinte non autorisée à la possession. Il n'y a ainsi pas de place pour les art. 260a ss. CPC face à un ancien preneur à bail qui continue à occuper l'immeuble après

l'extinction de son titre. La possession étant indépendante du droit, la disparition du titre légitime ne constitue pas en soi une usurpation. L'autre conséquence essentielle de cette exigence est que si l'usurpation ou le trouble est accepté par le possesseur direct, il n'y a plus de place pour une protection du possesseur indirect : si des occupants sont ainsi acceptés par le preneur à bail (et donc cas échéant aussi si le bail s'est éteint), son propriétaire ne peut avoir recours à l'art. 260a CPC (PIOTET, n. 4 ad art. 260a CPC).

L'injonction doit ensuite être dirigée à l'encontre d'un cercle indéterminé de personnes, et non à l'encontre de personnes déterminées dont l'identité est inconnue. Le tribunal saisi est tenu de vérifier si les usurpateurs sont effectivement inconnus du requérant, ce à titre d'examen des conditions de recevabilité de la requête. Cette condition permettra d'exclure les requêtes en injonction dans les litiges de voisinage et de bail à loyer, dans lesquels les auteurs du trouble sont connus ou facilement identifiables (MARTIN-RIVARA/ROUVINEZ, Protection de la possession en matière immobilière : un état des lieux, projet de modification et vœux pieux, in SJ 2024, p. 641-642; PIOTET, op. cit., n. 2 et 7 ad art. 260a CPC).

La dernière condition est que la possession exigée par l'art. 260a CPC soit actuelle au jour de la requête, soit qu'elle ne soit pas atteinte par la péremption de l'art. 929 al. 1 CC. La disparition de toute protection par la péremption de l'art. 929 al. 1 CC est sans doute moins rapide que la réaction immédiate autorisant la justice propre à l'art. 926 CC, mais une attente de nombreux mois paraît d'emblée exclue, une requête déposée en deçà voyant sa recevabilité dépendre des circonstances (PIOTET, op. cit., n. 8 ad art. 260a CPC).

2.1.2 Selon l'art. 926 al. 1 CC, le possesseur a le droit de repousser par la force tout acte d'usurpation ou de trouble. Lorsqu'un immeuble lui a été enlevé par violence ou clandestinement, il peut le reprendre dans un délai raisonnable après en avoir eu connaissance, en expulsant l'usurpateur (al. 2). Les autorités compétentes lui assurent en temps utile l'aide requise par les circonstances. Le possesseur ne peut recourir à la force que si l'intervention de l'autorité ne pouvait être obtenue en temps utile et il doit s'abstenir de toutes voies de fait non justifiées par les circonstances (al. 3).

Il y a usurpation de la possession au sens de l'art. 926 CC quand une personne enlève au possesseur la maîtrise effective de la chose. Le trouble ou l'usurpation doivent être illicites pour permettre un droit de défense. En principe, le trouble ou l'usurpation sont illicites lorsqu'ils ne sont pas autorisés par la loi ou par le possesseur. Si le possesseur donne son consentement par erreur ou suite à un dol, celui-ci est néanmoins valable (PICHONNAZ, Commentaire romand, 2016, n. 21, 25 et 27, ad art. 926 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 (art. 929 al. 1 CC).

2.1.3 Selon l'art. 60 al. 1 CC, les associations politiques, religieuses, scientifiques, artistiques, de bienfaisance, de récréation ou autres qui n'ont pas un but économique acquièrent la personnalité dès qu'elles expriment dans leurs statuts la volonté d'être organisées corporativement. Les statuts sont rédigés par écrit et contiennent les dispositions nécessaires sur le but, les ressources et l'organisation de l'association (al. 2).

L'art. 61 al. 1 CC prévoit que l'association dont les statuts ont été adoptés et qui a constitué sa direction peut se faire inscrire au registre du commerce.

Est tenue de s'inscrire toute association 1. qui, pour atteindre son but, exerce une industrie en la forme commerciale; 2. qui est soumise à l'obligation de faire réviser ses comptes; 3. qui, à titre principal, collecte ou distribue directement ou indirectement des fonds à l'étranger à des fins caritatives, religieuses, culturelles, éducatives ou sociales (art. 61 al. 2 CC).

2.2 En l'espèce, l'appartement litigieux n'a pas été usurpé illicitement puisque la possession dudit appartement a été volontairement transférée à C_____ FOUNDATION par l'appelante.

Le fait que le contrat de bail qui a motivé ce transfert de possession soit par hypothèse nul en raison d'un dol de la locataire comme le prétend l'appelante, n'y change rien. Il ressort en effet de la doctrine précitée qu'il n'y a pas d'usurpation si le possesseur donne son consentement à l'occupation par erreur ou suite à un dol.

La doctrine souligne d'ailleurs que l'art. 260b CPC ne s'applique pas au cas d'un ancien preneur de bail qui continue à occuper l'immeuble après l'extinction de son titre. La possession étant indépendante du droit, la disparition du titre autorisant la locataire à occuper les locaux ne constitue pas en soi une usurpation.

S'il est vrai que, comme le relève l'appelante, le fait que le bail du 19 janvier 2026, mentionne comme « tenant » D_____, alors même que celui-ci est décédé le _____ mai 2025, suscite des interrogations, cet élément ne suffit pas à lui seul à permettre l'application de la procédure prévue à l'art. 260a CPC.

Par ailleurs, le fait que l'association C_____ FOUNDATION ne soit pas inscrite au Registre du commerce n'implique pas forcément qu'elle n'existe pas ou qu'elle n'aurait pas acquis la personnalité morale. Une telle inscription n'est en effet pas obligatoire pour toutes les associations à teneur de l'art. 62 CC.

Les éléments figurant à ce stade au dossier ne permettent ainsi pas de retenir que le bail serait vraisemblablement nul. En tout état de cause, comme relevé ci-dessus, cette question n'est pas déterminante, puisqu'une éventuelle nullité pour cause d'erreur ou de dol du contrat de bail ne suffirait pas pour admettre l'existence d'une usurpation illicite.

Contrairement à ce qu'allègue l'appelante, il ne lui est pas impossible d'agir en évacuation par les voies usuelles pour récupérer son appartement. Elle peut par exemple diriger son action contre l'association précitée, ce qui est confirmé par le fait que plusieurs procédures l'opposent ou l'ont opposé à celle-ci, voire, si elle s'y estime fondée, à sa représentante dont le nom figure sur le bail. Elle a d'ailleurs adressé son courrier du 13 mars 2026 à C_____ FOUNDATION, D_____ et F_____, ce qui atteste du fait que le cercle des occupants de l'appartement n'est pas indéterminé au sens de l'art. 260a CPC.

Cette disposition ne permet pas non plus au propriétaire d'un bien immobilier de faire expulser les occupants à qui le locataire a volontairement remis la possession du bien en question. Le fait que la locataire ait, par hypothèse, accueilli d'autres personnes dans l'appartement litigieux ne permettrait ainsi pas à l'appelante d'obtenir le prononcé de l'injonction qu'elle sollicite.

Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si c'est à juste titre ou non que le Tribunal a considéré que la requête était tardive.

Le jugement querellé sera dès lors confirmé.

3. L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 800 fr. et compensés avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève (art. 106 al. 1 CPC; 31 et 35 RTFMC).

Il ne sera pas alloué de dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SA contre l'ordonnance OTPI/454/2026 rendue le 6 juillet 2026 par le Tribunal de première instance dans la cause C/16842/2026–12 SP.

Au fond :

Confirme l'ordonnance querellée.

Déboute l'appelante de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Met à la charge de A_____ SA les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 800 fr. et compensés avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Ivo BUETTI, Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, juges; Madame Théa SORDET, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière :

Théa SORDET

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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 30'000 fr.