



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10543/2024

ACJC/459/2026

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU VENDREDI 13 MARS 2026**

Entre

A _____ **SÀRL**, sise _____ [GE], et**Monsieur B** _____, domicilié _____ [GE],

appelants d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 16 juillet 2025 (JTBL/760/2025), représentée par Me David PAPAUX, avocat, route des Acacias 6, 1227 Genève Carouge,

et

Monsieur C _____, domicilié _____ [GE], et**D** _____ **SA**, sise _____ [GE], et**Monsieur E** _____, domicilié _____ [VD],

intimés, représentés par Me Olivier FAIVRE, avocat, rue de la Rôtisserie 2, case postale 3809, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 mars 2026.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance JTBL/760/2025 du 16 juillet 2025, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée par A_____ SARL et B_____ à l'encontre de D_____ SA, E_____ et C_____ (ch. 1 du dispositif), dit que la procédure était gratuite (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte expédié à la Cour de justice par messagerie sécurisée le 8 septembre 2025, A_____ SARL et B_____ ont formé appel contre cette ordonnance. Ils ont conclu à son annulation et, cela fait, à sa réforme en ce sens qu'il devait être interdit à D_____ SA, E_____ et C_____ de pénétrer dans le restaurant "F_____", sis no. _____, rue 1_____ à Genève et de troubler leur possession sur le restaurant et à ce qu'il soit ordonné aux précités de leur restituer immédiatement la possession du restaurant et des moyens d'accès à celui-ci ainsi que de le quitter et de le débarrasser de tous leurs biens.
- Ils ont produit des pièces nouvelles.
- b.** Dans leur réponse du 22 septembre 2025, D_____ SA, E_____ et C_____ ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance entreprise.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives. Elles se sont encore déterminées les 17 novembre et 1^{er} décembre 2025.
- d.** Les parties ont été avisées le 2 décembre 2025 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.a** A_____ SARL est une société à responsabilité limitée sise rue 2_____ no. _____, [code postal] G_____ [GE], dont le but est notamment l'exploitation de cafés, bars et restaurants.
- B_____ en est l'associé gérant disposant de la signature individuelle et H_____ en est le directeur depuis le 24 février 2023.
- a.b** D_____ SA est une société anonyme sise rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève, dont le but consiste en l'exploitation et la gestion de restaurants.
- I_____ en est l'administrateur avec signature individuelle. E_____ en était l'administrateur entre 2009 et 2015. C_____ est employé par cette société.
- b.** Le 14 janvier 2008, J_____, bailleur, et K_____ SA et L_____, locataires, ont conclu un contrat de bail portant sur l'arcade sise au rez-de-chaussée de l'immeuble situé à la rue 1_____ no. _____, d'une durée allant jusqu'au 31 décembre 2012, puis renouvelable de cinq ans en cinq ans, pour un loyer annuel de 49'848 fr.

c. Le 1^{er} juin 2009, le contrat de bail a été transféré à D_____ SA et E_____, conjointement et solidairement, en qualité de locataires. Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un restaurant à l'enseigne "F_____".

d. Selon un projet de convention daté du 12 novembre 2022, D_____ SA cédait à A_____ SARL le fonds de commerce du restaurant "F_____"; y compris le bail, pour un montant de 170'000 fr. Le transfert devait intervenir le 15 décembre 2022.

Le 21 novembre 2022, M_____, la régie alors en charge de l'immeuble, a informé les locataires de ce qu'une remise de leur commerce n'était possible qu'à la condition que les arriérés de loyers et de charges s'élevant à 93'244 fr., la facture de remise en état de l'électricité de 7'520 fr. 60 ainsi que des frais de rappel de 300 fr. soient payés. Elle a ajouté que le nouveau bail avec A_____ SA et B_____ ne pourrait être signé qu'une fois payé le montant global de 101'064 fr. 60.

e. Par courrier "recommandé" daté du 7 décembre 2022, D_____ SA, agissant par son administrateur unique I_____, a informé le bailleur de ce qu'elle "mettait un terme" au contrat de bail avec effet au 15 décembre 2022.

N_____, administrateur de M_____, a indiqué que C_____ lui avait remis ce courrier de résiliation en mains propres.

E_____ n'a pas signé le courrier et considère n'avoir jamais résilié le contrat de bail.

f. Le 7 décembre 2022, J_____, bailleur, et A_____ SARL et B_____, locataires, ont signé un contrat de bail portant sur la location des locaux, pour un loyer de 60'000 fr. par an, hors charges, dès le 15 décembre 2022, pour une durée de 5 ans.

Ce contrat prévoyait une garantie de loyer de 30'000 fr.

g. A teneur des pièces figurant à la procédure, un montant total de 81'064 fr. 60 a été versé à la régie entre le 8 et le 21 décembre 2022, soit :

- 14'000 fr. le 8 décembre 2022, le récépissé portant le nom de D_____ SA,
- 14'000 fr. le 12 décembre 2022, le récépissé portant le nom de D_____ SA,
- 14'000 fr. le 20 décembre 2022, le récépissé portant le nom de D_____ SA,
- 14'000 fr. le 20 décembre 2022, le récépissé portant le nom de D_____ SA,
- 14'000 fr. le 21 décembre 2022, le récépissé portant le nom de B_____,
- 11'064 fr. 60 le 21 décembre 2022 au nom de "B_____ D_____ SA",

h. Le 23 décembre 2022, trois paiements supplémentaires de 10'000 fr. chacun ont été effectués, les récépissés y relatifs portant le nom de "B_____ A_____", deux d'entre eux portant par ailleurs la mention "garantie bancaire".

i. Le 24 décembre 2022, N_____ a transmis à B_____ une copie du bail signé le 7 décembre 2022 en lui laissant le soin de mettre en place une garantie bancaire avec la [banque] O_____, ensuite de quoi, dès réception du certificat de garantie, les "montants reçus comme garantie" lui seraient remboursés.

j. Le 11 janvier 2023, H_____ a fait parvenir à I_____ le projet de convention de vente du fonds de commerce relatif au restaurant "F_____" du 12 novembre 2022.

k. Le 8 février 2023, P_____ SICAV a acquis de J_____ l'immeuble sis rue I_____ no. _____, [code postal] Genève.

A partir de cette date, la gérance de l'immeuble a été confiée à P_____/Q_____ SA.

l. Le 5 mars 2023, la Police est intervenue au no. _____, rue I_____, en raison d'un conflit entre B_____ et C_____.

B_____ a exposé à la Police, documents à l'appui, qu'il était titulaire du bail du restaurant "F_____" et qu'il avait laissé un mois à l'"ancien exploitant", C_____, afin de vider le restaurant et lui restituer les clés, ce que ce dernier n'avait pas fait.

C_____ a également présenté aux policiers un bail, en faisant valoir qu'il était l'exploitant du restaurant et qu'il était en conflit avec la régie qui avait signé un nouveau bail avec B_____, sans résilier l'ancien. C_____ a appelé son avocat, qui lui a conseillé de fermer le restaurant et de remettre les clés à la Police, dans l'attente d'une décision judiciaire. En accord avec les deux parties, l'établissement a été fermé et les clés ont été déposées au poste de Police de R_____.

m. Le 10 mars 2023, le Service de Police du commerce et de la lutte contre le travail au noir a délivré une autorisation d'exploiter le restaurant à H_____.

n. Le 13 mars 2023, P_____/Q_____ SA a indiqué à S_____ qu'au vu de la signature du contrat de bail et de l'autorisation d'exploiter, elle l'autorisait à récupérer les clés auprès de la Police.

Le 14 mars 2023, l'administrateur de A_____ SARL a présenté à la Police le contrat de bail, un extrait du Registre du commerce et l'autorisation d'exploiter le restaurant. La Police lui a alors remis les clés des locaux.

o. Le 15 mars 2023, toutes les serrures de l'établissement ont été changées par A_____ SARL.

p. Le 16 mars 2023, la Police est intervenue à deux reprises dans les locaux.

Lors de la première intervention, les policiers ont constaté que trois serrures étaient endommagées. B_____ leur a expliqué qu'il était en litige avec l'"ancien exploitant", C_____, qu'il soupçonnait "fortement" d'avoir commis ces dégâts. Lors de la seconde intervention, les policiers ont discuté avec ce dernier, qui avait changé les serrures et entendait continuer à occuper le restaurant, dans l'attente d'une décision de justice.

Après avoir contacté le commissaire de Police de service, les policiers ont décidé de laisser les choses en l'état, dans la mesure où il s'agissait d'une affaire civile et où ils n'étaient pas en mesure de déterminer formellement qui était "dans son bon droit".

q. Le 29 mars 2023, la Police a constaté que C_____ était dans le restaurant avec son fils où ceux-ci cuisinaient.

r.a A_____ SARL et B_____ se sont acquittés du loyer pour les mois de décembre 2022 et de janvier à mars 2023.

r.b Le 20 juin 2023, D_____ SA et E_____ se sont acquittés des loyers des mois de février à mai 2023 et le 26 avril 2024, ils se sont acquittés du loyer du mois de décembre 2023.

s.a Le 2 juin 2023, A_____ et B_____ ont déposé devant le Tribunal de première instance une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles à l'encontre de C_____, visant à faire interdiction à ce dernier de pénétrer dans les locaux et de troubler leur possession et à lui ordonner de restituer immédiatement la possession et les moyens d'accès au restaurant (C/3_____/2023).

s.b Par ordonnance OTPI/456/2023 du 14 juillet 2023, le Tribunal de première instance a déclaré cette requête irrecevable du fait que le litige relevait de la compétence du Tribunal des baux et loyers et que dans tous les cas, C_____ n'avait pas la légitimation passive compte tenu de sa qualité d'employé de D_____ SA.

t.a Le 15 mars 2024, A_____ et B_____ ont ouvert devant le Tribunal des baux et loyers une action en réintégrande (C/4_____/2024) avec mesures provisionnelles (C/5_____/2024) à l'encontre de C_____, D_____ SA et E_____.

t.b Cette action a été déclarée irrecevable par jugement JTBL/307/2024 du 19 mars 2024 du Tribunal des baux et loyers, faute de production d'une autorisation de procéder ou de démonstration d'un cas d'exception au principe de la conciliation obligatoire; le Tribunal a rappelé aux demandeurs qu'ils avaient la possibilité, en application de l'art. 63 CPC, de déposer leur requête auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans le mois qui suivait son jugement.

Il n'a pas été fait appel de ce jugement notifié aux parties le 22 mars 2024.

u.a Le 7 mai 2024, A_____ SARL et B_____ ont déposé leur demande en réintégrande du 15 mars 2024 (C/6_____/2024), avec mesures provisionnelles (la présente procédure C/10543/2024), à l'encontre de C_____, D_____ SA et E_____, devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Sur mesures provisionnelles, ils ont conclu à ce que le Tribunal interdise à C_____, D_____ SA et E_____ de pénétrer dans les locaux et de troubler la possession de A_____ SARL sur le restaurant et leur ordonne de restituer immédiatement la possession du restaurant, de leur remettre les moyens d'accès, de le quitter immédiatement et de le débarrasser.

u.b Le 15 octobre 2024, C_____, D_____ SA et E_____ ont conclu à l'irrecevabilité et au rejet de la requête de mesures provisionnelles.

Ils ont notamment fait valoir que le délai de l'action en réintégrande était échu au moment du dépôt de la demande, qu'en tout état celle-ci ne pouvait pas être dirigée contre C_____, simple employé de D_____ SA, et enfin que les conditions au fond de l'action en réintégrande n'étaient pas remplies, la possession des défendeurs reposant sur un contrat de bail valable.

Ils ont notamment produit deux attestations, la première signée par E_____ le 27 octobre 2023 confirmant qu'il n'avait jamais résilié le contrat de bail alors qu'il était colocataire et la deuxième signée par I_____, pour D_____ SA, datée du 23 juin 202 (sic), confirmant que C_____ occupait actuellement l'établissement et que la vente de ce dernier n'avait jamais été concrétisée.

u.c Lors de l'audience du Tribunal du 13 mars 2025, B_____ a déclaré avoir payé un montant de 100'764 fr. 60 à la régie en charge de l'immeuble, quand bien même les pièces produites n'attestaient que d'un versement de 81'064 fr. 60. Il s'agissait d'une condition *sine qua non* à la résiliation du bail par D_____ SA et à la conclusion d'un nouveau bail.

H_____ a précisé que les quittances de paiement du montant susmentionné, portaient parfois le nom de B_____, parfois celui de D_____ SA, mais que les paiements concernaient tous la dette de cette dernière. La date indiquée dans le bail était celle du 7 décembre 2022, date à laquelle il avait été préparé, alors qu'il avait été signé au siège de la régie une fois l'ensemble des paiements effectués, ce qui s'était étendu tout au long du mois de décembre 2022.

C_____ a déclaré que I_____ et lui-même étaient des employés de D_____ SA. Les récépissés produits par les requérants mentionnant le nom de D_____ SA, avec son écriture se rapportant à des montants payés par ses soins, ce qui n'était pas le cas pour les récépissés indiquant le nom de B_____.

Le conseil des requérants a contesté que C_____ ait été à l'origine d'un quelconque versement à la régie en décembre 2022 et a adressé au Tribunal, par IncaMail durant l'audience, deux pièces supplémentaires à savoir une photographie des trois récépissés relatifs aux trois paiements de 10'000 fr. intervenus le 23 décembre 2022 et le courriel de N_____ du 24 décembre 2022.

C_____ a poursuivi en déclarant qu'en automne 2022, il avait négocié avec la partie adverse l'éventuelle reprise du fonds de commerce. Le dossier de cette dernière avait été présenté à la régie qui devait l'examiner. Celle-ci avait en tout état conditionné la reprise des locaux par un nouveau locataire et la libération de D_____ SA au paiement des arriérés totaux d'environ 90'000 fr. et à la résiliation du bail par E_____. Il avait apporté la résiliation de D_____ SA, datée du 7 décembre 2022 mais signée et soumise à la régie en novembre 2022. Il s'agissait pour lui de montrer sa bonne foi, mais il s'attendait à ce qu'une nouvelle séance ait lieu avec la régie. Il avait appris le 15 février 2023 que le bail avait été transféré à H_____, le représentant de la régie lui ayant dit qu'il avait procédé au transfert au vu de l'insistance de la sœur de B_____, mais qu'il n'aurait pas dû le faire. B_____

lui avait annoncé qu'il entendait ouvrir l'établissement idéalement début mars 2023. Il lui avait rappelé qu'il devait encore payer à D_____ SA le montant prévu pour le fonds de commerce, celui-ci lui avait répondu qu'il n'allait pas payer 330'000 fr. ou 350'000 fr. pour des chaises et des tables. Par la suite, aucun accord n'avait pu être trouvé avec B_____ quant à la reprise du fonds de commerce. Selon sa compréhension, entre fin novembre 2022 et mi-février 2023, il ne pouvait pas y avoir de transfert de bail car les conditions, à savoir le paiement de l'arriéré et la signature de E_____, n'étaient pas remplies et la négociation pour la reprise du fonds de commerce était en cours.

C'était uniquement I_____ qui avait signé le contrat de mise en gérance au nom de D_____ SA. E_____ était d'accord avec cette décision et avait établi une procuration en faveur de I_____ pour tout ce qui concernait le restaurant.

A l'issue de l'audience, les parties ont procédé aux plaidoiries finales et ont persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger sur mesures provisionnelles à l'issue de l'audience.

v. Dans son ordonnance du 16 juillet 2025, le Tribunal a relevé que les mesures requises, à savoir la réintégrande à titre de mesure provisionnelle à l'occasion de l'action en revendication, constituaient pour l'essentiel des mesures d'exécution anticipée susceptible de vider le litige de son objet en cas d'admission de la requête.

Pour bénéficier des effets de l'art. 63 CPC, il appartenait selon toute vraisemblance aux requérants de déposer leur action en réintégrande en conciliation le 23 avril 2024 au plus tard, puisque la seconde décision d'irrecevabilité avait été notifiée aux parties le 22 mars 2024 et que les fêtes prévues à l'art. 145 al. 1 CPC n'étaient pas applicables à la phase de la conciliation prévue aux art. 202 à 207 CPC. Partant, le dépôt de la demande en réintégrande en conciliation le 7 mai 2024 seulement, apparaissait, selon toute vraisemblance, tardif. Dans la mesure où l'action au fond était vraisemblablement périmée au moment du dépôt des conclusions sur mesures provisionnelles des requérants, ces dernières devraient être rejetées, faute de chances de succès de la demande au fond.

En tout état, le courrier de résiliation du 7 décembre 2022 n'était signé que par D_____ SA et non par E_____. Au stade de la vraisemblance, le congé du 7 décembre 2022, émanant d'un seul locataire, apparaissait donc nul. *Prima facie*, c'était donc à tort que l'ancien bailleur avait conclu, le jour même de la résiliation, un nouveau contrat portant sur les mêmes locaux.

Aucune version signée du projet de reprise du fonds de commerce n'avait été produite, ni aucune preuve que le montant d'achat avait été payé ou compensé en tout ou en partie avec les éventuels paiements d'arriérés de loyer par A_____ SARL. Le transfert de bail ou la signature d'un nouveau bail et la conclusion de la convention de vente de fonds de commerce étaient pourtant manifestement liées si bien que l'un ne pouvait être conclu sans l'autre. Il était donc

vraisemblable que E_____ n'avait pas ratifié la résiliation du bail, toutes les conditions de la transaction n'étant pas remplies.

Le 5 mars 2023, les locaux étaient vraisemblablement toujours occupés par l'ancien exploitant. Il n'y avait donc pas eu usurpation de la possession. Le fait que B_____ ait pu obtenir le 10 mars 2023 une autorisation d'exploiter le café-restaurant, ainsi que, le 14 mars 2023, la remise des clés de la part de la Police ne changeait rien à cette constatation. En toute hypothèse, si l'on devait admettre une usurpation, celle-ci apparaissait licite au stade de la vraisemblance, dans la mesure où C_____ avait repris possession des locaux sur la base d'un contrat de bail antérieur à celui dont se prévalait B_____.

En toute hypothèse, le juge des mesures provisionnelles n'avait pas à trancher des questions délicates, pour la solution desquelles le pouvoir d'appréciation joue un rôle important. C'était au juge du fond, déjà saisi, qu'il appartenait de trancher ces questions, cas échéant au terme d'une procédure probatoire complète, si d'aventure l'action en réintégration devait être considérée comme recevable, ce qui n'était vraisemblablement pas le cas.

La requête de mesures provisionnelles serait ainsi rejetée.

EN DROIT

1. **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).
- 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.
- 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.
- 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).
- 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, 2^{ème} 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

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).

2. Les appelants ont produit une pièce nouvelle.

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 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

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.

3. Les appelants invoquent l'art. 926 al. 2 CC à l'appui de leur appel. Ils se plaignent de ce que C_____ serait venu cambrioler le restaurant et s'y installer malgré les ordres de la police, après plusieurs jours de possession paisible. C_____ n'était par ailleurs qu'un simple employé de D_____ SA, sans pouvoir de représentation et il avait agi à titre personnel. Il n'y avait dès lors pas eu de "reprise" des locaux par D_____ SA et E_____. Les appelants soutiennent par ailleurs que C_____, qui avait résilié le bail, aurait fait tout ce qu'il pouvait pour que le bailleur puisse remettre les locaux à son successeur. Son intention avait été clairement manifestée par écrit et "constituait presque un fait notoire tant la quasi intégralité de la République et canton de Genève en était au courant". Le comportement de C_____ était contradictoire et constituait un abus de droit.

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 réintégration (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.

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

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 médiate, individuelle ou collective, légitime ou illégitime (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 6^{ème} 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).

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, 4^{ème} éd. 2016, n. 109 ad Vorb. Beseitzerschutz zu Art. 926-929 CC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} 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).

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

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, 2^{ème} 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

être proportionnée au risque d'atteinte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1).

3.2

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.

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 7 décembre 2022.

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

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).

* * * * *

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.