



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17262/2025

ACJC/873/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 21 MAI 2026

Entre

A_____ **SA**, sise c/o **B**_____ **SA**, _____, et

Monsieur C_____, domicilié _____,

appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 novembre 2025, représentés par Me Pascal PETROZ, avocat, De Boccard Associés SA, rue du Mont-Blanc 3, 1201 Genève,

et

D_____ **SARL, EN LIQUIDATION**, sise _____, intimée, anciennement représentée par Me E_____, avocat, _____, désormais représentée par l'Administration de la masse en faillite, Office des faillites, route de Chêne 54, case postale, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 1^{er} juin 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1395/2025 non motivé du 6 novembre 2025, puis motivé et expédié pour notification aux parties le 12 février 2026, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a rejeté la requête de suspension de la procédure formée par D_____ SARL (ch. 1 du dispositif), a condamné la précitée à verser à C_____ la somme de 16'800 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2025 (ch. 2), a dit que la requête [en évacuation assorties de mesures d'exécution directe] était irrecevable pour le surplus (ch. 3) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu qu'il ne se justifiait pas d'ordonner la suspension de la présente cause, les effets juridiques de l'ouverture de la faillite ayant été suspendus par décision de la Cour de justice dans le cadre du recours formé contre le jugement prononçant la faillite de D_____ SARL. Le comportement du bailleur visant à refuser de transmettre à la précitée le courrier de mise en demeure qu'elle n'avait pas retiré pourrait être jugé contraire à la bonne foi. Dans ces circonstances, le Tribunal ne pouvait pas considérer que le congé suivant dite mise en demeure était valable, en procédure sommaire. Par conséquent, retenant implicitement que la situation juridique n'était pas claire, les premiers juges ont considéré que la conclusion en évacuation devait être déclarée irrecevable. La situation juridique était en revanche claire s'agissant du montant dû par le locataire, de sorte qu'il devait être condamné à verser ce montant au bailleur.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 26 février 2026 à la Cour de justice, C_____ a formé appel et recours contre ce jugement. Il a conclu à ce que la Cour, préalablement, prononce la substitution des parties (C_____ en A_____ SA), dise que D_____ SARL, soit pour elle l'administration de la faillite, soit pour elle l'Office des faillites, est désormais en liquidation et, principalement, à l'annulation du chiffre 4 du dispositif de la décision entreprise et à la condamnation de D_____ SARL, EN LIQUIDATION, ainsi que tout autre occupant, à évacuer de leur personne et de leurs biens l'atelier, le jardin, _____ places de parking extérieures, un accès aux sanitaires et une boîte-aux-lettres situés sur la parcelle sise rue 1_____ no. _____ à F_____ [GE] et à ce qu'elle soit autorisée à faire appel à la Police afin qu'elle procède à l'évacuation de la locataire.
 - b.** Dans sa réponse du 16 mars 2026, D_____ SARL, EN LIQUIDATION, a conclu à la confirmation du jugement, sous suite de frais et dépens. Elle s'est opposée à la substitution des parties.
 - c.** Les parties se sont encore déterminées les 7 et 20 avril 2026, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Elles ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 21 avril 2026 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. D_____ SARL est une société à responsabilité limitée inscrite au Registre du commerce de Genève le _____ 2013, qui a pour but toutes activités dans les domaines de l'automobile, l'audio-visuel, l'informatique, le transport de personnes et de marchandises, l'immobilier dans le respect de la LFAIE, la construction, les machines industrielles, ainsi que le commerce de tous produits manufacturés ou non, en Suisse ou à l'étranger.

G_____ en est l'associé-gérant président et est au bénéfice d'une signature individuelle.

b. C_____ était propriétaire de la parcelle 2_____ sise rue 1_____ no. _____ à F_____ [GE], jusqu'au 17 septembre 2025, sur laquelle est érigé un dépôt.

c. Le 18 décembre 2015, C_____, en qualité de bailleur, d'une part, et D_____ SARL, en qualité de locataire, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un atelier, avec jardin, et d'un parc de _____ places de stationnement, avec accès aux sanitaires de l'immeuble et à la boîte aux lettres, dans l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à F_____ [GE].

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2020, avec clause de renouvellement de cinq ans en cinq ans.

Le loyer mensuel a été fixé à 1'400 fr. charges (eau, électricité, mazout, internet) comprises.

d. Par avis comminatoire du 26 mars 2025, le bailleur a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 8'400 fr., à titre d'arriéré de loyer des mois d'octobre 2024 à mars 2025, et l'a informée de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

e. Le courrier recommandé contenant dite mise en demeure n'a pas été retiré par le locataire avant l'échéance du délai de garde fixé au 3 avril 2025. Le conseil du bailleur ne l'a pas acheminé par pli simple à la locataire.

f. D_____ SARL a appris par la Poste les informations relatives à l'expéditeur de ce pli.

Par courriels des 30 avril et 1^{er} mai 2025, le conseil de la locataire a requis du conseil du bailleur qu'une copie du courrier recommandé qui n'avait pas pu être retiré à la poste lui soit transmise.

Aucune suite n'y a été donnée par le bailleur.

g. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiel du 7 mai 2025, résilié le bail pour le 30 juin 2025.

h.a Le 6 juin 2025, D_____ SARL a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après: la Commission de conciliation) d'une requête en contestation dudit congé. Elle a conclu, principalement, à la constatation de la nullité de cette résiliation, subsidiairement à son annulation, et, plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans (cause C/3_____/2025).

h.b A l'audience, la Commission de conciliation a remis aux parties une décision DCBL/1103/2025 intitulée "rayé du rôle", comportant la "remarque" suivante : "Vu le défaut du demandeur lors de l'audience du 19 septembre 2025 (art. 206 al. 1 CPC)".

h.c Saisie d'un recours contre cette décision, la Cour a, par arrêt ACJC/191/2026 du 3 février 2026, renvoyé la cause à la Commission, pour qu'elle rende une décision de suspension, dans le sens des considérants. La Cour a notamment retenu qu'à la suite du prononcé de la faillite de la locataire, il devait être constaté que la procédure en contestation de congé, non urgente, était suspendue.

i. Par requête déposée le 17 juillet 2025, le bailleur a requis du Tribunal, par la voie de la procédure en protection des cas clairs, le prononcé de l'évacuation de la locataire des locaux en cause, assorti de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation, ainsi que sa condamnation à lui verser la somme de 12'600 fr.

j.a Par jugement JTPI/11338/2025 du 15 septembre 2025, le Tribunal a déclaré D_____ SARL en état de faillite dès le même jour (cause C/4_____/2025).

j.b Par décision du 17 octobre 2025, à la suite du recours formé par cette dernière, la Cour a accordé la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement précité, ainsi que la suspension des effets juridiques de l'ouverture de la faillite, compte tenu de l'existence d'un préjudice difficilement réparable et afin que le recours ne soit pas vidé de sa substance (chiffre 1 du dispositif) et ordonné l'inventaire des biens de D_____ SARL (ch. 2).

k. Le 18 septembre 2025, A_____ SA est devenue propriétaire de la parcelle. Le 30 septembre 2025, le notaire ayant instrumenté l'acte de vente-achat, a attesté de ce que la précitée avait acquis la parcelle en cause (de même que deux autres parcelles).

l. Par courrier du 23 octobre 2025, le conseil de la locataire a conclu à ce que le Tribunal suspende la présente procédure, motif pris du prononcé de sa faillite. Il a

précisé qu'un recours avait été formé contre le jugement de faillite et que la Cour avait suspendu les effets juridiques de la faillite.

m. A l'audience du Tribunal du 6 novembre 2025, le bailleur a persisté dans ses conclusions et amplifié sa conclusion en paiement à hauteur de 16'800 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 avril 2025. Il a déclaré que A_____ SA était devenue propriétaire de la parcelle et a déposé un chargé de pièces complémentaire.

La locataire a conclu à la suspension de la procédure et subsidiairement à l'irrecevabilité de la requête, sans contester être débitrice des loyers réclamés.

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

n. Par arrêt AJCJC/160/2026 du 29 janvier 2026, la Cour a confirmé le jugement de faillite de D_____ SARL, celle-ci prenant effet le 29 janvier 2026 à 12 heures.

Cet arrêt est définitif et exécutoire.

EN DROIT

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, l'appelant conteste l'application des conditions de l'art. 257 CPC par le Tribunal, lequel a déclaré sa requête en évacuation irrecevable faute de situation juridique claire. Il ressort de l'acte d'appel qu'il conteste non seulement le fait que l'évacuation des locataires n'ait pas été prononcée, mais il discute également la

validité de la résiliation des rapports de bail sous l'angle de la question de la régularité de la notification des avis comminatoires et de résiliation.

Dans ces circonstances, il y a lieu de retenir une valeur litigieuse représentant le loyer brut pendant trois ans. Vu le montant du loyer en l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Interjeté par écrit dans la forme et le délai prescrits par la loi, vu la notification du jugement entrepris intervenue le 15 octobre 2025 (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.3 Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelant sollicite la substitution des parties.

2.1.1 Selon l'art. 261 al. 1 CO, si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose.

Selon la jurisprudence, il résulte de l'art. 261 al. 1 CO que les acquéreurs sont substitués de plein droit aux précédents bailleurs dans les procès en cours pour les droits et obligations résultant du contrat après le moment du transfert (arrêt du Tribunal fédéral 4A_251/2012 du 28 août 2012 consid. 2).

2.1.2 Selon l'art. 83 al. 1 et 4 CPC, intitulé substitution de partie, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire, sans que l'autre partie ne puisse s'y opposer.

La substitution de partie ne s'opère pas automatiquement, mais dépend de la volonté conjointe de "l'acquéreur" et de la partie au litige qui a perdu la légitimation, lesquels ont ainsi un droit – sans y être obligés – à opérer cette substitution. En revanche, le consentement de la partie adverse est sans importance, celle-ci n'ayant d'autre choix que de se laisser imposer ce changement d'adversaire (JEANDIN, CR CPC, 2019, n. 13 ad art. 83 CPC).

L'acquéreur reprend le procès en lieu et place de celui qui se retire, la substitution de partie étant ainsi réalisée. Le procès est repris en l'état, la partie nouvellement arrivée continuant le procès en lieu et place de son prédécesseur, sans qu'il ne soit

possible pour elle de remettre en cause les étapes antérieures de la procédure ou d'imposer une modification de l'objet du litige que son prédécesseur n'aurait pas été en droit d'imposer. Pour l'adversaire en revanche, la substitution de partie est un fait nouveau qui, en fonction de la situation de droit matériel, pourra habiliter celui-ci à se prévaloir d'objections nouvelles mettant en échec l'exercice de la prétention constituant l'objet du litige (JEANDIN, op. cit., n. 14 ad art. 83 CPC).

2.2 En l'espèce, en cours de procédure de première instance, la parcelle sur laquelle est érigé le dépôt objet du contrat de bail a été vendue. Par conséquent, il se justifiait d'appliquer l'art. 83 CPC et de prendre acte de la substitution de la partie bailleuse en A_____ SA. Cette substitution sera dès lors ordonnée dans le dispositif du présent arrêt.

- 3.** L'appelant requiert que la Cour constate que l'intimée est en liquidation et qu'elle est dès lors représentée par l'administration de la masse en faillite, soit pour elle l'Office des faillites.

3.1.1 Selon l'art. 207 al. 1 LP, sauf dans les cas d'urgence, les procès civils auxquels le failli est partie et qui influent sur l'état de la masse en faillite sont suspendus; qu'ils ne peuvent être continués, en cas de liquidation ordinaire, qu'après les dix jours qui suivent la seconde assemblée des créanciers et, en cas de liquidation sommaire, qu'après les vingt jours qui suivent le dépôt de l'état de collocation.

Les procédures d'évacuation constituent des cas d'urgence au sens de l'art. 207 al. 1 LP, au motif qu'elles sont soumises à une procédure sommaire (ROMY, Commentaire Romand, LP, n. 25 ad art. 207 LP), que le loyer n'est plus payé et que, faute d'expulsion, le bailleur ne peut faire entrer un nouveau locataire dans l'immeuble et perd dès lors le revenu que pourrait lui assurer un nouveau bail (arrêt du Tribunal fédéral 4C.129/2005 du 5 août 2005 consid. 4.1-4.2 et les références citées).

3.1.2 A l'ouverture de la faillite, le failli perd le pouvoir de disposer des biens appartenant à la masse (art. 204 al. 1 LP). Ce dessaisissement a également des effets sur les procès auxquels le failli est partie au moment de la déclaration de faillite, en ce sens que le failli ne peut plus disposer de l'objet du litige si celui-ci appartient à la masse active ou passive (ATF 133 III 377, consid. 5.1, SJ 2007 I 443; 130 III 769, consid. 3.2.3, JdT 2006 II 137; 118 III 40; ROMY, op. cit., n. 1 ad art. 207 LP).

Lorsque le procès revêt un caractère d'urgence et qu'il échappe pour cette raison à la suspension, la masse en faillite devra examiner si elle entend poursuivre le procès ou non, sans attendre la deuxième assemblée des créanciers en liquidation ordinaire ou le dépôt de l'état de collocation en liquidation sommaire. En liquidation ordinaire, c'est en principe la première assemblée des créanciers ou la

commission de surveillance qui décidera de la continuation du procès ou, s'il n'est pas possible d'attendre la première assemblée des créanciers, l'office des faillites prendra la décision. En cas de liquidation sommaire, la décision sera prise par l'office des faillites ou, éventuellement, par les créanciers par voie de circulaire (ROMY, op. cit., n. 27 ad art. 207 LP).

3.2 En l'espèce, en raison du caractère urgent de la procédure en évacuation soumise à la procédure sommaire, la présente ne doit pas être suspendue, ce qui n'est pas remis en cause par les parties.

Lors de l'introduction de l'appel, les effets juridiques de l'ouverture de la faillite de l'intimée ont été suspendus par la Cour de justice, à la suite du recours formé par cette dernière contre le jugement prononçant sa faillite. En cours de procédure d'appel, la Cour a confirmé la faillite de l'intimée, celle-ci prenant effet le 29 janvier 2026. Depuis cette date, l'intimée a perdu le pouvoir de disposer de l'objet du litige et est représentée par l'administration de la masse en faillite.

4. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que le cas n'était pas clair au sens de l'art. 257 CPC.

4.1.

4.1.1 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 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).

4.1.2 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).

4.1.3 Selon la jurisprudence, l'avis comminatoire doit indiquer le montant arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.1; 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1; 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3).

4.1.4 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 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).

4.1.5 L'interdiction de l'abus de droit est un principe général de l'ordre juridique suisse (ATF 140 III 491 consid. 4.2.4; 137 V 394 consid. 7.1; 130 II 113 consid. 4.2), développé à l'origine sur la base des concepts propres au droit civil (art. 2 CC), puis étendu par la jurisprudence à l'ensemble des domaines du droit.

L'interdiction de l'abus de droit est le corollaire du principe de la bonne foi. L'abus de droit consiste notamment à utiliser une institution juridique à des fins étrangères au but même de la disposition légale qui la consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger soit manifeste. Comme le suggère le libellé de l'art. 2 al. 2 CC, un abus de droit doit, pour être sanctionné, apparaître manifeste. Cela implique que l'abus de droit ne doit être admis qu'avec une grande retenue (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 143 III 279 consid. 3.1; 140 III 583 consid. 3.2.4; 137 III 625 consid. 4.3; arrêt du Tribunal fédéral 8C_357/2025 du 8 octobre 2025 consid. 4.6.1).

L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Il n'est pas aisé de tracer la frontière entre le choix d'une construction juridique offerte par la loi et l'abus de cette liberté, constitutif d'une fraude à la loi. Répondre à cette question implique une appréciation au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (arrêts du Tribunal fédéral 1C_546/2015 du 23 juin 2016 consid. 2.4; 1C_874/2013 du 4 avril 2014 consid. 4.3 et la jurisprudence citée).

4.2 En l'espèce, le pli recommandé contenant la mise en demeure de régler l'arriéré de loyer sous menace de résiliation du bail n'a pas été retiré à la Poste par l'intimée dans le délai de garde, fixé au 3 avril 2025. L'appelant n'a pas spontanément adressé un tirage de ce courrier à l'intimée. L'intimée a, par courriel des 30 avril et 1^{er} mai 2025, sollicité du conseil de l'appelant qu'une copie de

l'avis comminatoire lui soit transmise, ce qu'il n'a pas fait, sans en préciser la justification. Le bail a été résilié pour défaut de paiement par avis officiel du 7 mai 2025.

Comme cela est relevé par la jurisprudence du Tribunal fédéral, le but de l'avis comminatoire est d'informer le locataire du montant en souffrance qui doit être réglé pour éviter un congé. Dans le présent cas, et dès lors que l'appelant a refusé de transmettre à l'intimée un tirage de la mise en demeure, cette dernière n'a pas été en mesure de régler la somme réclamée dans le délai fixé. Comme l'a retenu à bon droit le Tribunal, la question de savoir si, par cette attitude, l'appelant s'est comporté contrairement aux règles de la bonne foi se pose. L'appréciation de cette bonne foi devra être faite en tenant compte de toutes les circonstances concrètes, 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 (cause C/3_____/2025), au terme d'une procédure probatoire complète.

A la lumière de ce qui précède, la situation ne peut pas être qualifiée de claire, au sens évoqué supra. Par ailleurs, les objections susmentionnées de l'intimée n'apparaissent pas d'emblée mal fondées ou inconsistantes.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a déclaré la requête en évacuation irrecevable.

4.3 L'appel se révèle ainsi infondé, de sorte que le chiffre 3 du dispositif du jugement sera confirmé.

5. A 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 :**

Préalablement :

Ordonne la substitution de la qualité de partie, A_____ SA prenant la place de C_____ dans la procédure.

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 26 février 2026 par C_____ contre le chiffre 3 du dispositif du jugement JTBL/1395/2025 rendu le 6 novembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17262/2025-1-SE.

Au fond :

Confirme ledit chiffre 3 du dispositif du jugement.

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; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. cf. consid. 1.1