



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17813/2023

ACJC/1657/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 20 NOVEMBRE 2025**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 mars 2025, représenté par Me Betsalel ASSOULINE, avocat, DN Avocats SNC, rue de Rive 4, 1204 Genève,

et

Monsieur B_____, **Monsieur C**_____, **Madame D**_____, **Monsieur E**_____, **Madame F**_____ et **Madame G**_____, intimés, représentés par Me Nathalie BÜRGISSER SCHEURLEN, avocate, BSR Avocats Sàrl, Promenade de Saint-Antoine 20, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28 novembre 2025.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/288/2025 du 24 mars 2025, reçu par les parties le 26 mars 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure ordinaire, a condamné H_____ et A_____, conjointement et solidairement, à payer à B_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____ les sommes de 93'448 fr. 10 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2022, sous déduction de 16'650 fr. reçus le 23 mars 2023, 852 fr. 60 avec intérêt à 5% l'an dès le 12 août 2022, 1'723 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le 3 mars 2023, 5'785 fr. 55 avec intérêts à 5% l'an dès le 3 mars 2023 et 5'277 fr. 30 avec intérêts à 5% l'an dès le 3 mars 2023 (ch. 1 du dispositif), écarté définitivement l'opposition formée par H_____ au commandement de payer, poursuite n° 1_____ (ch. 2), et celle formée par A_____ au commandement de payer, poursuite n° 2_____ (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Le 12 mai 2025, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) a formé appel de ce jugement, concluant à ce que la Cour de justice l'annule et déboute B_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____ (ci-après les bailleurs ou les intimés) de toutes leurs conclusions.
- b.** Par réponse du 13 juin 2025, ces derniers ont conclu à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Par réplique du 1^{er} septembre 2025, l'appelant a persisté dans ses conclusions.
- d.** Par courrier du 16 septembre 2025, les intimés ont déclaré renoncer à dupliquer.
- e.** Le 30 septembre 2025, le greffe de la Cour a avisé les parties de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 5 juillet 2006, I_____ SA, H_____ et A_____, en qualité de locataires, et J_____ et K_____, en qualité de bailleurs, ont conclu un contrat de bail à loyer commercial portant sur la location de bureaux d'une surface indicative d'environ 230m² situés au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 3_____ no. _____, [code postal] Genève.
- b.** H_____ et A_____ étaient actionnaires de I_____ SA, société inscrite au registre du commerce de Genève le _____ 2005. H_____ en a par ailleurs été administrateur de sa création à sa radiation, alors que A_____ en a été directeur du 16 mars 2006 au 7 mars 2007.
- I_____ SA a été radiée du registre du commerce de Genève le _____ 2015, après que son siège a été transféré à L_____, dans le canton de Zoug. A cette occasion, sa raison sociale a été modifiée en M_____ SA. H_____ est demeuré seul administrateur.

c. Par courrier de la régie du 21 avril 2010, les locataires ont été informés que, suite à une réorganisation patrimoniale entre les copropriétaires, les bailleurs étaient désormais B_____, C_____, D_____, E_____, F_____ et G_____.

d. Un litige est survenu entre H_____ et A_____. Par contrat du 4 mars 2013, ceux-ci ont conclu une transaction, selon laquelle, notamment, A_____ acceptait de vendre ses actions de I_____ SA à H_____.

Cette convention prévoyait, par ailleurs, que A_____ acceptait de ne plus être colocataire des locaux loués et que H_____ et I_____ SA demanderaient cette suppression aux bailleurs et l'obtiendraient.

e. Par contrats de cession d'actions des 16 et 17 mai 2013, A_____ a vendu la totalité de ses actions de I_____ SA à H_____.

f. Le 10 juillet 2013, I_____ SA, H_____ et A_____ ont adressé conjointement un courrier aux bailleurs, sollicitant la modification de la rubrique « *locataire* » du bail afin de supprimer toute référence à A_____, le reste du bail demeurant inchangé.

g. Par courrier du 13 septembre 2013, les bailleurs ont répondu qu'ils ne pouvaient pas donner suite à leur requête sans examiner préalablement la situation financière actuelle de I_____ SA et de H_____. Ils ont, par ailleurs, sollicité des informations complémentaires, précisant que si le transfert du contrat de bail n'était pas accepté, les trois locataires demeureraient solidairement responsables entre eux.

h. Par courrier du 16 décembre 2013, les bailleurs ont informé les locataires qu'en l'absence des renseignements demandés, ils ne pouvaient donner suite à leur demande de transfert de bail. Ils considéraient que les trois locataires demeuraient conjointement et solidairement responsables du contrat de bail et des engagements qui en découlaient, dont le règlement du loyer.

i. Par courrier du 27 août 2019 envoyé à l'adresse des locaux loués, la régie a fait savoir à M_____ SA, H_____ et A_____ que, compte tenu du transfert du siège de I_____ SA à L_____ [ZG] et de la modification de la raison sociale en M_____ SA, les bailleurs prenaient acte de ce que les droits et obligations du contrat de bail avaient été repris conjointement et solidairement par M_____ SA (représentée par H_____), H_____ et A_____. Ce courrier valait avenant au contrat de bail, dont les autres clauses demeuraient inchangées.

j. Le montant du loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 6'921 fr. par mois.

k. Par avis comminatoires du 18 février 2021, les bailleurs ont mis en demeure les locataires de leur régler dans les trente jours 33'334 fr. à titre d'arriérés de loyers et charges pour les mois d'octobre 2020 à février 2021 et les a informés de leur intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

l. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, les bailleurs ont, par avis officiels du 25 mars 2021, résilié le bail pour le 30 avril 2021.

m. Par jugement JTBL/367/2022 du 12 mai 2022, le Tribunal a condamné M_____ SA, H_____ et A_____ à évacuer immédiatement les locaux, les a condamnés conjointement et solidairement, à verser aux bailleurs 40'080 fr. 10, plus intérêts, à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite et a ordonné la libération de la garantie de loyer de 16'650 fr. en faveur des bailleurs.

Statuant sur appel de H_____ et M_____ SA, la Cour a confirmé ce jugement par arrêt ACJC/1175/2022 du 12 septembre 2022.

n. Les bailleurs ont fait procéder à l'évacuation des locaux par la force publique le 14 décembre 2022.

o. Par courrier du 1^{er} mars 2023, les bailleurs ont requis de A_____ et H_____ le versement d'un montant de 107'086 fr. 75, comprenant 91'294 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite pour la période du 1^{er} décembre 2021 au 31 janvier 2023, 3'006 fr. 70 à titre de solde de décompte chauffage et eau chaude, ainsi que 1'723 fr. 20, 5'785 fr. 55 et 5'277 fr. 30 à titre de divers frais de réparations incombant aux locataires.

p. Le 11 avril 2023, les bailleurs ont fait notifier des commandements de payer à A_____ (poursuite n° 2_____) et à H_____ (poursuite n° 1_____) portant sur les montants suivants : 93'448 fr. 10 plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2022, à titre d'indemnités pour la période du 1^{er} décembre 2021 au 31 janvier 2023, et de provisions de chauffage du 1^{er} mai 2022 au 31 janvier 2023, sous déduction de 1'445 fr. 90 de solde de décompte chauffage et eau chaude saison 2020/2021 (poste 1); 852 fr. 60 plus intérêts à 5% dès le 12 octobre 2022 à titre de solde de décompte chauffage et eau chaude saison 2021/2022 (poste 2); 1'723 fr. 20 plus intérêts à 5% dès le 2 mars 2023 à titre d'honoraires d'huissier judiciaire (poste 3); 5'785 fr. 55 plus intérêts à 5% dès le 2 mars 2023 à titre de facture relative aux frais de déménagement (poste 4); 5'277 fr. 30 plus intérêts à 5% dès le 2 mars 2023 à titre de facture relative aux frais de serrurier lors de l'évacuation (poste 5).

q. Le 20 décembre 2023, les bailleurs ont saisi le Tribunal d'une demande en paiement contre H_____ et A_____.

Ils ont conclu à ce que le Tribunal condamne ces derniers à leur verser, conjointement et solidairement, 93'448 fr. 10 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2022, sous déduction de 16'650 fr. reçus le 23 mars 2023, 852 fr. 60 avec intérêt à 5% l'an dès le 12 août 2022, 1'723 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le 3 mars 2023, 5'785 fr. 55 avec intérêts à 5% l'an dès le 3 mars 2023, 5'277 fr. 30 avec intérêts à 5% l'an dès le 3 mars 2023, ainsi que 10'000 fr.

Ils ont en outre sollicité du Tribunal qu'il écarte définitivement les oppositions formées par A_____ et H_____ aux commandements de payer susmentionnés.

r. Par réponse du 15 mars 2024, A_____ a conclu au déboutement des bailleurs de toutes leurs conclusions.

Il a notamment allégué que, depuis la vente de ses actions à H_____ en 2013, il n'avait plus aucun lien avec I_____ SA ou avec les locaux loués. Il n'avait jamais reçu les courriers adressés par les bailleurs les 13 septembre et 16 décembre 2013, qui avaient été envoyés à l'adresse des locaux, auxquels il n'avait plus accès. Il ne pouvait par ailleurs pas être lié par le bail, qui avait été transféré à M_____ SA par avenant du 27 août 2019, qu'il n'avait pas signé.

s. Lors de l'audience du 19 septembre 2024, A_____ a déclaré que la régie avait mal fait son travail, en ne l'informant pas qu'il était " *toujours dans le bail* ". Il était persuadé d'en être " *sorti* ". Il n'avait pas été informé du refus du transfert du bail. Il n'avait pas fourni à la régie une autre adresse que celle des locaux loués, mais on pouvait trouver son adresse en tapant son nom sur Google. La régie ne l'avait par ailleurs jamais appelé, alors qu'elle disposait de son numéro de téléphone.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé, persistant dans leurs conclusions respectives, et le Tribunal a gardé la cause à juger.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, les dernières conclusions en paiement prises par les intimés en première instance, dans le cadre de leur demande en paiement du 20 décembre 2023, étaient supérieures à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 143 al. 1, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC), l'appel est 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).

2. Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a retenu que A_____ était resté partie au contrat de bail malgré la vente de ses actions de I_____ SA en 2013 puisque la demande des locataires visant à sa libération des droits et obligations découlant du bail avait été expressément refusée par les bailleurs. Le fait que le courrier de refus ait été envoyé à l'adresse des locaux loués et que l'appelant n'en ait peut-être pas eu connaissance ne le libérait pas de ses obligations contractuelles. Il n'avait pas transmis d'autre adresse aux intimés, ni à la régie les représentant, et ne s'était pas non plus inquiété de la suite donnée à sa demande d'être libéré du bail. Il ressortait par conséquent de la procédure que tant H_____ que A_____ étaient parties au contrat de bail, qu'ils avaient l'obligation de s'acquitter du loyer et de libérer les locaux au terme de celui-ci, ce qu'ils n'avaient pas fait jusqu'à leur évacuation forcée. Pour ces raisons, ils devaient être condamnés, conjointement et solidairement, à payer aux intimés les sommes requises à titre d'indemnités pour occupation illicite, de soldes de charges et de frais relatifs aux honoraires d'huissier judiciaire, au déménagement et à l'intervention d'un serrurier lors de l'évacuation.

L'appelant fait valoir que le transfert de bail a eu lieu par actes concluants, en l'absence du consentement écrit des bailleurs, ceux-ci ayant accepté le changement de situation en traitant directement avec H_____. Les intimés abusaient de leur droit en lui réclamant désormais les sommes litigieuses car il n'avait jamais eu connaissance des courriers des bailleurs après son départ de la société susvisée. Ces derniers n'étaient pas dispensés de procéder à des recherches sur « Google » ou auprès de l'Office cantonal de la population et des migrations (OCPM) afin de lui communiquer les échanges avec H_____.

2.1 A teneur de l'art. 263 al. 1 et 2 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur; ce dernier ne peut refuser de donner son consentement que pour de justes motifs.

Le transfert de la chose louée à un tiers suppose la réalisation de trois conditions, à savoir l'existence d'un contrat valable entre le bailleur et le locataire, la conclusion d'un accord entre le locataire et le tiers quant à la reprise du contrat de bail et, enfin, le consentement écrit du bailleur au transfert; cette dernière étant une condition suspensive à la validité du transfert de bail (ATF 125 III 226 consid. 2b; 139 III 353 consid. 2.1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_130/2015 du 2 septembre 2015 consid. 4.1 et 4A_352/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.3; LACHAT/BOHNET, in Commentaire romand du Code des obligations, 3^{ème} éd. 2021, n. 5 ad art. 263 CO; BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd. 2017, n. 14 ad art. 263 CO).

L'exigence de la forme écrite a été instaurée dans le but de faciliter la preuve de l'accord du bailleur, condition essentielle et indispensable au transfert, ainsi que pour garantir la sécurité juridique (arrêt du Tribunal fédéral 4C.401/2005 du 1^{er} juin 2006 consid. 8.3.3; BISE/PLANAS, in Commentaire pratique du Droit du bail à loyer et à ferme, BOHNET/CARRON/MONTINI [éd.], 2^{ème} éd. 2017, n. 33 ad art. 263 CO). Aussi, de manière générale, si la forme écrite n'est pas observée pour le

consentement du bailleur, celui-ci n'est pas valable et le transfert de bail ne pourra donc pas intervenir (arrêt du Tribunal fédéral 4A_55/2008 du 26 mars 2008 consid. 3; BISE/PLANAS, op.cit., n. 33 ad art. 263 CO).

Cependant, il peut y avoir abus de droit par le bailleur à invoquer l'absence de forme écrite si le consentement a été donné oralement ou tacitement par actes concluants (arrêts du Tribunal fédéral 4C.246/2003 du 30 janvier 2004 consid. 5.2 et 4C.167/2002 du 8 octobre 2002 consid. 2.4.1; BISE/PLANAS, op.cit., n. 35 ad art. 263 CO).

Lorsque le consentement du bailleur au transfert de bail n'est pas donné par écrit, mais qu'il y a consenti oralement ou par actes concluants, la question de la forme se pose et il y a lieu de rechercher si le bailleur commet un abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 3.2). Il appartiendra au juge de déterminer si les indices de l'existence de preuves d'actes concluants sont suffisants et de s'assurer qu'il n'y a pas de justes motifs pour lesquels le bailleur aurait légitimement pu refuser la cession de bail; l'existence d'un abus de droit doit cependant être admise de manière restrictive (arrêt du Tribunal fédéral 4A_352/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.3; BISE/PLANAS, op.cit., n. 35 *in fine* ad art. 263 CO).

Le Tribunal fédéral a considéré que le bailleur peut légitimement refuser un candidat à la reprise de bail qui serait insolvable; au même titre, le refus de donner son consentement est justifié s'il réclame des renseignements relatifs à la situation financière du tiers bénéficiaire du transfert de bail et que ce dernier ne s'exécute pas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_55/2008 du 26 mars 2008 consid. 4; BISE/PLANAS, op.cit., n. 50 ad art. 263 CO).

2.2 En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelant, aucun élément du dossier ne permet de retenir que les bailleurs auraient consenti au transfert de bail par actes concluants. Ils ont au contraire expressément refusé de donner suite à la demande de transfert des locataires, par courrier du 16 décembre 2013.

En l'absence de toute réponse des locataires quant à la communication des documents nécessaires à l'examen de la situation financière – et donc de la solvabilité – des potentiels repreneurs du bail, à savoir H_____ et M_____ SA, les bailleurs disposaient de plus d'un motif légitime de refus du transfert de bail au sens de l'art. 263 al. 2 CO.

C'est par ailleurs à juste titre que les intimés ont envoyé les courriers concernant le bail à l'adresse des locaux loués. Ils n'avaient aucune raison de considérer que l'appelant ne recevrait pas leurs envois à cette adresse, ni aucune obligation de faire des recherches en vue de déterminer quelle était sa nouvelle adresse. Comme le Tribunal l'a retenu à bon droit, c'est en réalité l'appelant qui s'est montré négligent. Il lui aurait incombé de s'enquérir de la suite donnée à sa demande de transfert de bail et de prendre, cas échéant, les mesures nécessaires à la protection de ses intérêts, ce qu'il n'allègue pas avoir fait.

L'on ne discerne ainsi aucun abus de droit de la part des bailleurs.

Il découle de ce qui précède que les conditions cumulatives pour un transfert de bail prévues par l'art. 263 al. 1 CO ne sont pas réunies. L'appelant est dès lors demeuré conjointement et solidairement responsable de l'obligation de s'acquitter du loyer, des charges y relatives et des frais découlant de l'évacuation des locaux.

Dans la mesure où l'appelant n'a contesté ni le bien-fondé, ni la quotité des montants qu'il a été condamné à payer, le jugement entrepris sera entièrement confirmé.

3. 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 13 mai 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/288/2025 rendu le 24 mars 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17813/2023.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

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 Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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.