



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19852/2025

ACJC/755/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 30 AVRIL 2026

Entre

Madame A_____ et B_____ SARL, _____, appelantes et recourantes contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 novembre 2025, représentées par Me Alexandre AYAD, avocat, boulevard des Philosophes 15, case postale 427, 1211 Genève 4,

et

C_____, sise _____, intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 8 mai 2026.

EN FAIT

- A.** **a.** Par jugement JTBL/1360/2025 du 27 novembre 2025, reçu par les parties le 6 janvier 2026, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et B_____ SARL à évacuer immédiatement la surface commerciale de 445 m² au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi que les deux dépôts de 53,90 m² et 14,20 m² au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] D_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir leur évacuation par la force publique dès le 10^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- b.** Le 16 janvier 2026, A_____ et B_____ SARL ont formé appel et recours contre ce jugement, concluant, sur appel, à ce que la Cour de justice prenne acte "du désistement d'action, ayant déjà acquis autorité de chose jugée" de C_____ "du 1^{er} décembre 2025 concernant ses conclusions en paiement n° 4 et 5 de sa requête en évacuation du 12 août 2025", annule le jugement querellé et déclare irrecevables les conclusions en évacuation et en exécution directe prises par sa partie adverse.
- c.** C_____ a conclu à ce que la Cour confirme le jugement querellé et à ce qu'elle condamne ses parties adverses aux frais judiciaires et à une amende pour plaideur téméraire.
- d.** Les parties ont déposé des déterminations dans les délais légaux, persistant dans leurs conclusions.
- e.** Elles ont été informées le 6 mars 2026 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** A teneur de l'inscription au Registre du commerce de C_____, E_____, directeur général adjoint, et F_____, directeur général, ont, entre autres, qualité pour représenter cette entreprise de droit public, avec signature collective à deux.
- b.** C_____ et A_____ ont conclu le 5 juillet 2021 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une surface commerciale de 445 m² au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi que sur deux dépôts de 53,90 m² et 14,20 m² au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] D_____ [GE].
- Par avenant du 26 juillet 2023, B_____ SARL a été ajoutée sur le bail comme colocataire.
- Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 29'593 fr. par mois.

c. Par courrier du 30 janvier 2024, la bailleresse a accepté de suspendre le paiement des loyers de décembre 2023 à avril 2024, étant précisé que l'arriéré dû au 30 avril 2024 était de 194'677 fr. 75 en sus du loyer de mai 2024.

Un arrangement de paiement relatif à cet arriéré a par ailleurs été accordé aux locataires par courrier de la bailleresse du 6 mai 2024.

d. Par avis comminatoires du 19 mai 2025, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours 532'674 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1^{er} décembre 2023 au 31 mai 2025 et les a informées de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

e. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiels du 24 juin 2025, résilié le bail pour le 31 juillet 2025.

f. Par requête expédiée le 12 août 2025, la bailleresse, agissant par la voie de la procédure pour les cas clairs, a introduit action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) et a en outre sollicité le prononcé de mesures d'exécution directe de l'évacuation, le paiement de 591'860 fr. ainsi que celui d'une indemnité pour occupation illicite de 29'593 fr. par mois dès le 1^{er} août 2025. La cause porte le numéro C/19852/2025, objet de la présente procédure.

Cette requête est signée, pour C_____, par E_____, "responsable" du "Pôle juridique et compliance", et par G_____, juriste au sein dudit "pôle".

g. Parallèlement à cette requête d'évacuation, C_____ a déposé le 14 août 2025, à l'encontre des locataires, une demande en paiement et en mainlevée d'opposition. La cause porte le numéro C/2_____/2025.

h. Lors de l'audience du Tribunal du 7 novembre 2025 dans la présente cause, C_____ était représentée par G_____.

Les locataires ont admis que les loyers n'avaient pas été versés. Ils ont conclu à l'irrecevabilité de la requête. Celle-ci n'avait pas été signée par des personnes habilitées à représenter la bailleresse. Il y avait "litispendance sur les conclusions en paiement" et certaines sommes n'étaient pas dues.

G_____ a persisté dans les conclusions de la bailleresse, confirmé qu'il avait qualité pour représenter celle-ci et sollicité un délai pour produire une procuration. Les locataires ont indiqué qu'ils ne s'opposaient pas à l'octroi de ce délai.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a fixé un délai au 1^{er} décembre 2025 à la bailleresse pour le dépôt de la procuration et a gardé la cause à juger.

i. Par courrier du 1^{er} décembre 2025, la bailleresse a transmis au Tribunal une procuration datée du 9 décembre 2024 et signée par E_____ et F_____, à teneur de laquelle G_____ était autorisé à la représenter "en audience devant les (...) juridictions civiles". Il pouvait également agir seul en son nom et pour son compte, transiger, concilier, se désister et signer tout acte concluant auprès desdites juridictions jusqu'à une valeur transactionnelle maximale de 100'000 fr. Cette procuration était conférée pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Dans le courrier accompagnant cette procuration, C_____, sous la signature de F_____ et E_____, précisait que, bien que cela ressorte de la procuration, elle confirmait octroyer à G_____ tous pouvoir pour la représenter dans une procédure en évacuation. Par ailleurs, elle retirait les conclusions en paiement formulées dans sa requête du 12 août 2025.

j. Le 7 janvier 2026, les locataires ont fait savoir au Tribunal qu'ils avaient découvert à la lecture du jugement querellé que des pièces nouvelles dont ils n'avaient pas eu connaissance avaient été produites par leur partie adverse. Ils en demandaient copie, précisant que leur droit d'être entendues avait été violé.

k. Le 12 janvier 2026, le Tribunal a adressé aux locataires une copie du courrier de la bailleresse du 1^{er} décembre 2025 et de la procuration annexée.

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).

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, 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).

1.2 En l'espèce, les locataires ne contestent pas la validité du congé mais font valoir que la requête en évacuation serait irrecevable en raison du fait qu'elle n'aurait pas été signée par des personnes ayant le pouvoir de représenter l'intimée. La valeur litigieuse est dès lors équivalente à six mois de loyer à 29'953 fr. Ce montant étant supérieur à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 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 La maxime des débats est applicable à la procédure de protection des cas clairs (art. 55 al. 1 et 255 a contrario CPC). Il en résulte que les faits non contestés par la partie défenderesse sont considérés comme prouvés (ATF 144 III 462 consid. 4).

1.6.1 A teneur de l'art. 321 al. 1 CPC, le recours doit être motivé.

Il incombe au recourant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer à une écriture antérieure, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée; sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5D_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.4.1).

1.6.2 Les locataires forment, en plus de leur appel, un recours. Ils ne fournissent cependant aucune motivation à l'appui de ce recours et ne forment pas de grief contre les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal.

Ce recours ne satisfait dès lors pas aux exigences de motivation rappelées ci-dessus de sorte qu'il est irrecevable.

- 2.** Le Tribunal a retenu que, au vu des pièces produites, la requête avait été signée par les personnes habilitées à représenter l'intimée.

Les appelantes font valoir que le Tribunal a violé leur droit d'être entendues en statuant sans leur donner la possibilité de s'exprimer sur la teneur de l'envoi de l'intimée du 1^{er} décembre 2025. La requête en évacuation avait été signée par des personnes n'ayant pas la capacité de représenter l'intimée. E_____ disposait

d'un pouvoir de signature à deux et G _____ n'avait pas de pouvoir de signature. La procuration produite le 1^{er} décembre 2025 ne conférait à ce dernier que le pouvoir de représenter l'intimée en audience. La requête aurait dès lors dû être déclarée irrecevable par le Tribunal.

2.1.1 Conformément aux art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH, les parties ont le droit d'être entendues. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1; 142 III 48 consid. 4.1.1).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours au fond. Toutefois une violation pas particulièrement grave du droit d'être entendu peut exceptionnellement être guérie si l'intéressé peut s'exprimer devant une instance de recours ayant libre pouvoir d'examen en fait comme en droit. Même en cas de violation grave du droit d'être entendu, la cause peut ne pas être renvoyée à l'instance précédente, si et dans la mesure où ce renvoi constitue une démarche purement formaliste qui conduirait à un retard inutile, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée (ATF 137 I 195 consid. 2.2, 2.3.2 et 2.6, SJ 2011 I 345).

Si la partie lésée a la possibilité d'exercer son droit d'être entendue dans le cadre de son appel, où l'autorité jouit d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), la violation est réparée. L'appelant ne peut alors pas se contenter de se plaindre de cette violation : il doit exercer son droit d'être entendu, par exemple formuler des observations sur la force probante de la pièce litigieuse communiquée avec la décision de première instance. Quel que soit le degré de gravité de la violation du droit d'être entendu, il ne peut exiger l'annulation de la première décision, dès lors qu'un renvoi en première instance ne constituerait qu'une vaine formalité (arrêt du Tribunal fédéral 5A_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.3).

2.1.2 A teneur de l'art. 32 CO, les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté.

Le système de représentation prévu par le Registre du commerce n'exclut pas qu'une personne morale se fasse représenter selon les règles des art. 32 ss CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.5; 4A_36/2011 du 15 mars 2011 consid. 2.2.2).

La Cour de justice a ainsi retenu à plusieurs reprises que la teneur du Registre du commerce ne contraignait pas une personne morale à agir exclusivement sous la signature des collaborateurs autorisés pour ce faire (ACJC/1457/2010 du 13 décembre 2010 consid. 2.4; ACJC/1484/1995 du 20 novembre 1995 consid. 3 et ACJC/421/2018 du 9 avril 2018 consid. 3.2).

L'absence de procuration est considérée comme un vice de forme, auquel il peut être remédié non seulement dans un délai fixé à cet effet par le juge (art. 132 al. 1, 1^{ère} phr. CPC), mais aussi par la ratification rétroactive des actes déjà accomplis, en application de l'art. 38 al. 1 CO. Si le plaideur a expressément ratifié les actes accomplis jusqu'alors dans la procédure, seul est essentiel le fait que la ratification soit de nature à dissiper tout doute quant à l'intention du plaideur de procéder en justice de la manière effectivement opérée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_460/2017 du 8 août 2017 consid. 3.3).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a violé le droit d'être entendues des appelantes en statuant sans leur donner préalablement l'occasion de s'exprimer sur le courrier de l'intimée du 1^{er} décembre 2025 et sur son annexe.

Cette violation n'entraîne cependant pas l'annulation de la décision querellée car elle a pu être réparée devant la Cour de céans qui dispose d'un plein pouvoir d'examen. Les appelants ont en effet eu l'occasion de faire valoir tous leurs arguments dans la procédure d'appel et la Cour se prononcera ci-après sur ceux-ci.

Contrairement à ce que font valoir les appelants, la procuration conférée par l'intimée à G_____ ne l'autorise pas uniquement à la représenter en audience, mais également à signer tout acte auprès des juridictions civiles.

La lettre adressée au Tribunal par l'intimée le 1^{er} décembre 2025 confirme de plus que le précité était bien autorisé à signer la requête en évacuation en son nom et pour son compte.

En tout état de cause, le dépôt de ladite requête a expressément été ratifié par le courrier précité de l'intimée. Cette ratification est de nature à dissiper tout doute quant à son intention de procéder en justice de la manière effectivement opérée.

C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a considéré que la requête déposée par l'intimée était recevable.

Les appelants ne forment pas d'autre grief à l'encontre du jugement querellé, de sorte que celui-ci sera confirmé.

Les appelants concluent par ailleurs à ce que la Cour prenne acte "du désistement d'action, ayant déjà acquis autorité de chose jugée" de C_____ "du 1^{er} décembre 2025 concernant ses conclusions en paiement n° 4 et 5 de sa requête en évacuation du 12 août 2025". Ils ne motivent cependant pas cette conclusion de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y donner suite (art. 321 al. 1 CPC).

3. L'intimée fait valoir que ses parties adverses commettent un abus de droit et font "feu de tout bois" pour se maintenir dans les locaux sans verser le loyer. Elles avaient requis, lors d'une première audience, la récusation de la magistrate en charge du dossier, pour une raison infondée. Elle avait accepté cette requête pour éviter que cette demande dilatoire ne prolonge la procédure de manière excessive. L'appel déposé par ses parties adverses "maquillait la vérité" et ne retenait qu'une seule partie du texte pourtant clair de la procuration.

3.1.1 L'art. 22 al. 1 LaCC dispose qu'il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers.

Selon l'art. 115 CPC, les frais judiciaires peuvent, même dans les procédures gratuites, être mis à la charge de la partie qui a procédé de façon téméraire ou de mauvaise foi. Cette règle fait suite à l'énoncé de cas dans lesquels il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 113 al. 2 et art. 114 CPC). Elle apporte ainsi une exception à cette exemption, en raison d'un comportement téméraire ou de mauvaise foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 7.2.2).

Il s'agit des actions dénuées de tout fondement, entreprises de manière manifestement contraire aux règles de la bonne foi. La témérité doit être admise de manière exceptionnelle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_685/2011 du 24 mai 2012 consid. 6.2).

3.1.2 Selon l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 francs au plus.

La mauvaise foi suppose, en sus d'une absence de chances de succès du procès objectivement constatable, un élément subjectif. La procédure doit être introduite en dépit du bon sens ou du moins, en dépit de l'issue prévisible, vu la situation, par la personne concernée. L'introduction d'un recours dépourvu de chances de succès ne peut être assimilée à la témérité ou la mauvaise foi. L'absence de chances de succès ne fait pas apparaître, en soi, une procédure comme introduite de façon téméraire ou de mauvaise foi. Il faut en sus des éléments subjectifs – blâmables –, soit que la partie concernée puisse d'emblée reconnaître l'absence de chances de succès en faisant la réflexion rationnelle que l'on peut attendre d'elle

et malgré cela, mène le procès (arrêt du Tribunal fédéral 4A_685/2011 du 24 mai 2012 consid. 6.2).

3.2 En l'espèce, il ne se justifie pas de mettre les frais de la procédure à la charge des appelantes, ni de leur infliger une amende pour téméraires plaideurs.

Leur appel n'a pas été déposé en dépit du bon sens ni de manière manifestement contraire aux règles de la bonne foi. Leur droit d'être entendues avait effectivement été violé, même si cette circonstance n'a pas conduit à l'admission de l'appel. La question de la récusation de la première magistrate chargée du dossier n'a quant à elle pas fait l'objet de la présente procédure d'appel.

Il ne sera dès lors, conformément à la règle, pas prélevé de frais ni alloué de dépens d'appel.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 janvier 2026 par A_____ et B_____ SARL contre le jugement JTBL/1360/2025 rendu le 27 novembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19852/2025.

Déclare irrecevable le recours formé par les précitées contre le jugement susmentionné.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

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; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, 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.