



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/21648/2024

ACJC/1304/2025

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 25 SEPTEMBRE 2025**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 mars 2025, représenté par Me Sébastien LORENTZ, avocat, rue Général-Dufour 22, case postale 315, 1211 Genève 4,

Et

- 1) **Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], représenté par [la régie] C\_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_ [GE], intimé,
- 2) **D**\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ **SARL**, sans domicile connu, autre intimée,
- 3) **D**\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_ [GE], autre intimée, représentée par Me Yama SANGIN, avocat, rue Rodolphe-Töpffer 8, 1206 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 octobre 2025 et par FAO à D\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SARL.

---

---

**EN FAIT**

**A. a.** B \_\_\_\_\_ est le propriétaire de l'immeuble sis rue 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] K \_\_\_\_\_ [GE], dont la gérance est assurée par C \_\_\_\_\_ SA (ci-après : la régie).

Le 21 décembre 2004, le précité, en qualité de bailleur, et G \_\_\_\_\_ SARL – société ayant repris les actifs de l'entreprise individuelle "G \_\_\_\_\_/H \_\_\_\_\_" –, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux commerciaux de 130 m<sup>2</sup> situés à l'entresol, dans la cour et au sous-sol de l'immeuble susmentionné, destinés à l'usage d'un atelier de carrosserie, d'un bureau et d'un dépôt.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1<sup>er</sup> avril 2005 au 31 mars 2010, et s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 4'714 fr. par mois, charges comprises.

Par avenant du 30 juin 2015, le bail s'est poursuivi au nom de D \_\_\_\_\_/E \_\_\_\_\_ SARL, nouvelle raison sociale de G \_\_\_\_\_ SARL.

**b.** Le 24 avril 2018, D \_\_\_\_\_/E \_\_\_\_\_ SARL (ci-après également : la locataire) a constitué une garantie de loyer en faveur de B \_\_\_\_\_ (ci-après également : le bailleur), à hauteur de 10'500 fr., sous la forme d'un dépôt auprès de [la banque] I \_\_\_\_\_.

**c.** Le 25 mars 2019, D \_\_\_\_\_/F \_\_\_\_\_ a été inscrite au Registre du commerce genevois en qualité d'unique associée de D \_\_\_\_\_/E \_\_\_\_\_ SARL pour 20 parts sociales de 1'000 fr.

**d.** Par pli de leur conseil du 31 janvier 2024, A \_\_\_\_\_ et J \_\_\_\_\_ ont informé la régie avoir "*racheté*" la société locataire à D \_\_\_\_\_/F \_\_\_\_\_. Depuis juillet 2023, ils exploitaient personnellement les locaux de la rue 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ et s'acquittaient du loyer y afférent. En reprenant D \_\_\_\_\_/E \_\_\_\_\_ SARL, ils s'étaient toutefois "*rendus compte que de nombreux éléments comptables et financiers*" étaient "*erronés*", ce qui péjorait "*de manière importante la santé financière de l'entreprise*". Les "*risques d'insolvabilité [étaient] grands*". Ils souhaitaient rencontrer la régie afin de voir s'il était envisageable de convenir d'une "*reprise du bail commercial à leurs noms propres (personnes physiques), respectivement au sein d'une nouvelle société*".

Un entretien s'est tenu à ce sujet dans les locaux de la régie le 23 février 2024, sans aboutir à un quelconque accord.

**e.** Par avis comminatoire du 15 mai 2024, le bailleur a sommé la locataire de lui régler sous 30 jours le montant de 9'428 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges pour les mois d'avril et mai 2024, sous peine de résilier le bail selon l'art. 257d CO.

**f.** Considérant que la somme susvisée n'avait pas été réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiel du 25 juin 2024, résilié le bail pour le 31 juillet 2024.

---

**g.** Par pli de son conseil du 23 juillet 2024, A\_\_\_\_\_ a confirmé à la régie qu'il souhaitait reprendre le contrat de bail commercial de D\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SARL à son propre nom, afin de pouvoir continuer à exploiter les locaux de la rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, où il employait quatre personnes.

**h.** Par requête en protection des cas clairs formée le 19 septembre 2024 devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), le bailleur a requis l'évacuation de D\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SARL et de A\_\_\_\_\_, lequel sous-louait les locaux sans autorisation, avec mesures d'exécution directe. Il a en outre conclu à ce que les précités soient condamnés, solidairement entre eux, à lui payer 28'284 fr., intérêts en sus, à titre d'arriéré de loyers et d'indemnités pour occupation illicite, et à ce que la garantie de loyer soit libérée en sa faveur.

**i.** Lors de l'audience du Tribunal du 10 février 2025, B\_\_\_\_\_, représenté par la régie, a précisé que l'arriéré s'élevait actuellement à 50'201 fr. 30, de sorte qu'il amplifiait ses conclusions en paiement à hauteur de ce montant.

Le conseil de D\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ a indiqué que sa mandante se présentait à l'audience, par son intermédiaire, en tant qu'associée unique de D\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SARL. Il a exposé que sa mandante avait vendu la société locataire à A\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ en 2023, mais que "*les inscriptions n'avaient jamais été faites au Registre du commerce*" car les acheteurs n'avaient pas produit les documents requis. Il a ajouté que sa mandante "*se dédouanait totalement de la présente cause*". A\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la requête. Il a déclaré que D\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ avait caché aux acheteurs l'insolvabilité de D\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SARL, si bien qu'il fallait considérer le contrat de vente comme nul et non avenu. Il avait proposé de continuer à payer les loyers des locaux qu'il occupait depuis juillet 2023, mais le bailleur avait refusé qu'il reprenne le bail à son nom.

La régie a confirmé que la reprise de bail requise par A\_\_\_\_\_ avait été refusée car l'intéressé ne présentait pas des garanties financières suffisantes.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

- B.** Par jugement JTBL/227/2025 du 10 mars 2025, notifié à A\_\_\_\_\_ le 14 mars 2025, le Tribunal, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné D\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SARL et A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens et de tout tiers les locaux commerciaux de 130 m<sup>2</sup> situés à l'entresol, dans la cour et au sous-sol de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] K\_\_\_\_\_ [GE] (ch. 1 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique des précités dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné, conjointement et solidairement, D\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SARL et A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ la somme de 50'201 fr. 30, à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2024 (date moyenne) (ch. 3), autorisé la libération de la garantie constituée à hauteur de 10'500 fr. par D\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SARL le 24 avril 2018 auprès de [la banque] I\_\_\_\_\_ (compte

---

n° 2\_\_\_\_\_ ) en faveur de B\_\_\_\_\_, le montant ainsi libéré venant en déduction de la somme due figurant sous chiffre 3 du dispositif (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

Le Tribunal a retenu que les conditions d'une résiliation du bail selon l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies, de sorte que le bailleur était fondé à donner le congé, ce qu'il avait fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO. En continuant à occuper les locaux, la locataire violait l'art. 267 al. 1 CO qui prévoyait l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Par ailleurs, il n'était pas contesté que les locaux loués étaient exploités par A\_\_\_\_\_ et que celui-ci ne bénéficiait d'aucun titre juridique l'autorisant à occuper les lieux. En effet, le bailleur n'avait accepté aucune reprise de bail en faveur du précité, ni ne l'avait autorisé à sous-louer les locaux. Le bail principal ayant pris fin, le contrat de sous-location ne pouvait pas perdurer. En conséquence, il convenait de faire droit à la requête tendant à l'évacuation de D\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SARL et de A\_\_\_\_\_ des locaux loués, de même qu'aux mesures d'exécution requises par le bailleur. Enfin, il ressortait des pièces produites que l'arriéré de loyers et d'indemnités pour occupation illicite accumulé depuis avril 2024 s'élevait à 50'201 fr. 30. A cet égard, A\_\_\_\_\_ avait reconnu qu'il occupait les locaux depuis le mois de juillet 2023 et qu'il avait payé le loyer y afférent depuis cette date. Compte tenu de ces éléments, tant la locataire que l'occupant illicite des locaux étaient débiteurs des montants réclamés par le bailleur, de sorte qu'il convenait de faire droit à la requête sur ce point également.

- C. a. Par actes expédiés le 24 mars 2024 à la Cour de justice, dirigés contre B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SARL et D\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ a formé appel, respectivement recours contre ce jugement, concluant à son annulation, subsidiairement au constat de sa nullité. Cela fait, il a pris les conclusions principales suivantes : (i) "*dire et constater que D\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ est partie à la procédure, elle a la légitimation passive et la capacité de défendre en tant qu'associée unique représentant D\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ Sàrl*"; (ii) "*dire et constater que D\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ Sàrl sont condamnées, conjointement et solidairement, à verser à B\_\_\_\_\_ la somme de CHF 50'201.30 à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2024 (date moyenne)*". Subsidiairement, il a conclu au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction complémentaire dans le sens des considérants.

Il a produit des pièces nouvelles.

b. Par arrêt du 9 avril 2025, la Cour a constaté que la requête de A\_\_\_\_\_ tendant à suspendre le caractère exécutoire du jugement attaqué était dépourvue d'objet, l'appel ayant un effet suspensif automatique de par la loi.

c. Dans sa réponse du 7 avril 2025, B\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de l'appel et du recours, respectivement à leur rejet.

**d.** Dans sa réponse du même jour, D\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ a contesté revêtir la qualité de partie à la procédure et conclu au rejet de l'appel et du recours ainsi qu'à la confirmation du jugement attaqué.

Elle a produit des pièces nouvelles.

**e.** A\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ se sont encore déterminés les 22 avril, 5 et 20 mai, 2, 16 et 30 juin, 14, 17 et 24 juillet 2025.

Ils ont produit des pièces nouvelles.

**f.** La cause a été gardée à juger le 25 juillet 2025, ce dont les parties ont été avisées le jour même.

### **EN DROIT**

- 1.** La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

**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 elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage des locaux se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

En l'espèce, l'appelant conteste son expulsion et sa condamnation au paiement de la somme réclamée par le bailleur. Vu la quotité du loyer et de la somme concernée, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte sur ces questions.

**1.2** Seul le recours est recevable contre les décisions du juge de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

**1.3** L'appel et le recours, écrits et motivés (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC), doivent être formés dans un délai de dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), laquelle est applicable aux cas clairs (art. 248 let. b et 257CPC).

Pour satisfaire à l'obligation de motivation prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 et les arrêts cités). Les exigences de motivation sont les mêmes dans le cadre d'un recours (art. 321 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5D\_190/2014 du 12 mai 2015 consid. 2 et les références citées).

En l'espèce, l'appel et le recours sont recevables en tant qu'ils ont été interjetés en temps utile devant l'autorité compétente. En revanche, la question de leur recevabilité se pose eu égard à leur motivation et aux conclusions prises devant la Cour (cf. *infra* consid. 2).

**1.4** 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). Elle 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).

Dans le cadre d'un recours, la cognition de la Cour est limitée à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

**1.5** Selon l'art. 317 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte dans le cadre d'un appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (al. 1). La demande ne peut être modifiée devant l'instance d'appel que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (al. 2).

Les parties doivent présenter de manière complète les griefs contre la décision attaquée dans le délai d'appel, respectivement dans la réponse à l'appel; un éventuel deuxième échange d'écritures ou l'exercice du droit de réplique n'est pas destiné à

compléter une motivation insuffisante, ni à introduire des arguments nouveaux après l'expiration du délai d'appel. Il en va de même des faits et moyens de preuve nouveaux qui doivent en principe être invoqués dans le premier échange d'écritures, ce d'autant plus lorsque les parties ne peuvent pas s'attendre à ce qu'une audience soit tenue dans le cadre de la procédure d'appel (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_412/2021 du 21 avril 2022 consid. 3.2).

Devant l'autorité de recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

**1.6** 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).

- 2.** L'appelant reproche au Tribunal de l'avoir condamné à évacuer les locaux loués et à payer les montants réclamés par le bailleur. Il a produit des pièces nouvelles et formulé des conclusions nouvelles devant la Cour.

**2.1.**

**2.1.1** Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (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. Si le défendeur fait valoir 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 pour les cas clairs est exclue et la requête irrecevable. A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.2 et les références citées). 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).

Si le tribunal parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le tribunal doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (*Ibidem*).

**2.1.2** Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut

---

résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), 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). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4; 141 III 262 consid. 3.2).

Lorsque le bail a pris fin, le bailleur principal peut revendiquer les locaux loués vis-à-vis du sous-locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.2; ACJC/1196/2024 du 1<sup>er</sup> octobre 2024 consid. 4.1.6; ACJC/646/2019 du 6 mai 2019 consid. 2.1.7; ACJC/1458/2016 du 4 novembre 2016 consid. 2.1.4). Le propriétaire peut intenter l'action en revendication (action pétitoire; art. 641 al. 2 CC) contre le sous-locataire, qui occupe sans droit les locaux, en suivant la procédure du cas clair si les conditions de l'art. 257 CPC sont réunies (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_143/2014 du 23 juin 2014 consid. 4.1.2; ACJC/1196/2024 précité *loc. cit.*).

Si le locataire ne restitue pas la chose louée (art. 267 CO) et reste dans les locaux alors que le bail a pris fin, il commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO). Il est redevable de dommages-intérêts au bailleur. A ce titre, celui-ci pourra lui réclamer une indemnité pour l'occupation des locaux, laquelle équivaut en principe au montant du loyer convenu (LCHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, 2019, p. 1053-1054 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_96/2015 du 1<sup>er</sup> juin 2015 consid. 3.3 et les arrêts cités).

En cas d'occupation illicite des locaux, c'est-à-dire d'occupation sans l'accord du bailleur, il n'y a pas de bail. L'occupant n'en est pas moins redevable vis-à-vis du propriétaire d'une « indemnité pour occupation illicite des locaux », dont le montant équivaut en règle générale à celui du loyer pour la période pendant laquelle l'occupant demeure dans les lieux. Cette indemnité est due soit en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) ou sur l'acte illicite (art. 41 ss CO), soit en raison d'une relation contractuelle de fait (« quasi-bail »), à laquelle on applique par analogie les règles du bail à loyer (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 73 et les références citées).

**2.2** En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelant sont dénuées de pertinence pour l'issue du litige, étant relevé qu'il en va de même des pièces produites devant la Cour par D\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_. Elles sont de surcroît irrecevables

---

– sous réserve des extraits du Registre du commerce genevois, qui revêtent un caractère notoire (cf. art. 151 CPC) – soit parce qu'elles se rapportent à des faits survenus avant que la cause ait été gardée à juger par le Tribunal, sans que l'appelant explique en quoi il aurait été empêché de s'en prévaloir en première instance, soit parce qu'elles ont été produites alors que le délai d'appel était déjà largement échu. Les conclusions (i) et (ii) de l'appelant – nouvellement formulées devant la Cour – sont également irrecevables, dès lors qu'elles ne se fondent sur aucun fait ou moyen de preuve nouveaux. En tout état, de telles conclusions n'ont pas leur place en procédure sommaire de protection dans les cas clairs (cf. *supra* consid. 2.1.1).

Dans ses écritures d'appel et de recours, l'appelant se limite à réitérer ses arguments de première instance quant à la nullité du contrat de vente signé avec D\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ en juillet 2023 – au demeurant sans incidence sur l'issue du litige –, ainsi qu'à substituer sa propre appréciation à celle du Tribunal, sans remettre en cause la motivation du jugement attaqué. En particulier, l'appelant ne critique pas le raisonnement du Tribunal en tant que celui-ci a retenu que le bailleur avait valablement résilié le bail le liant à D\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_ SARL, avec effet au 31 juillet 2024, en se conformant aux exigences posées par l'art. 257d CO, et que l'appelant ne pouvait pas sous-louer les locaux au-delà de la résiliation du bail principal. Il admet par ailleurs ne disposer d'aucun titre juridique l'autorisant à occuper les locaux litigieux, dans la mesure où le bailleur – qui est également le propriétaire de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ – ne l'a jamais autorisé à sous-louer les locaux, d'une part, et a refusé qu'il reprenne le bail à son nom, d'autre part. Au surplus, l'appelant ne critique pas la motivation des premiers juges en tant que ceux-ci ont considéré que, dans la mesure où il exploitait personnellement les locaux loués depuis juillet 2023, le bailleur était fondé à lui réclamer le paiement d'une indemnité pour l'occupation illicite de son bien, étant relevé que l'appelant admet s'être acquitté des mensualités courantes de juillet 2023 à mars 2024. Enfin, l'appelant ne remet pas en cause la quotité du montant qu'il a été condamné à payer au bailleur en contrepartie de l'usage des locaux pour les mois d'avril 2024 à février 2025.

Faute de griefs motivés contre le jugement attaqué sur ces différents points, l'appel est irrecevable. Il en va de même du recours, l'appelant n'ayant formulé aucune critique quant aux mesures d'exécution directe prononcées par le Tribunal.

Vu l'issue du litige, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si D\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ a ou non la qualité de partie à la présente procédure.

3. Il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (l'art. 22 al. 1 LaCC).

\* \* \* \* \*

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

Déclare irrecevables l'appel et le recours interjetés le 24 mars 2025 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/227/2025 rendu le 10 mars 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21648/2024.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Nathalie RAPP, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, 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.*