



POUVOIR JUDICIAIRE

C/30033/2024

ACJC/1810/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 15 DECEMBRE 2025**

Entre

Monsieur A_____, p.a. **B**_____ SA, _____, appelant et recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 septembre 2025,

et

- 1) **C**_____ SA, sise _____, intimée, représentée par **D**_____, _____,
- 2) **E**_____ SARL, sise _____, autre intimée,
- 3) **F**_____, p.a Monsieur **A**_____, **B**_____ SA, _____, autre intimée,
- 4) **G**_____, p.a Monsieur **A**_____, **B**_____ SA, _____, autre intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16 décembre 2025

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/835/2025 du 4 septembre 2025, le Tribunal des baux et loyers statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____, E_____ SARL, F_____ et G_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que toute autre personne dont ils étaient responsables, l'arcade située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique des quatre précités dès 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).

En substance, les premiers juges ont retenu que la requérante, propriétaire des locaux litigieux, était liée à H_____ SARL par un bail portant sur ces locaux, lequel avait été valablement résilié au 28 février 2023. Le bail principal ayant pris fin, les éventuels contrats de sous-location ne pouvaient perdurer. Les cités n'étaient donc au bénéfice d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux de la requérante. Il y avait ainsi lieu de prononcer leur évacuation immédiate.

Le jugement a été communiqué aux parties pour notification par plis recommandés du 8 septembre 2025. Avisé pour retrait le 9 septembre 2025, A_____ (à l'adresse indiquée par la bailleuse, soit rue 2_____ no. _____, [code postal] I_____ [VD]) n'a pas retiré le pli qui lui était destiné dans le délai de garde venant à échéance le 16 septembre 2025.

- B. a.** Par deux actes séparés, déposés le 18 septembre 2025 à la Cour de justice, A_____ (« M. A_____ B_____ rue 3_____ no. _____, [code postal] Genève ») a formé appel et recours contre le jugement précité. Il a conclu à l'annulation de celui-ci et, sur appel, principalement à la « reconnaissance d'un bail tacite » entre la bailleuse et lui-même et, subsidiairement, à l'octroi d'un délai raisonnable avant toute évacuation et, sur recours, principalement, à ce qu'il soit « maintenu dans les locaux » et, subsidiairement, à l'octroi d'un délai raisonnable.

Il a allégué nouvellement qu'il occupait les locaux depuis plus de deux ans, avec l'accord tacite de la bailleuse, qui avait accepté ses paiements. Durant cette période, il avait développé un fonds de commerce stable et une clientèle régulière; il faisait vivre entre trois et six salariés. La régie était « parfaitement consciente » que son activité était « gérée » par sa société B_____ (*recte* : B_____) SA. Il avait payé régulièrement « son » loyer. Un retard ponctuel en juin 2025 avait été immédiatement régularisé et le loyer était actuellement à jour.

Avec ses écritures, il n'a déposé aucune pièce, à part une copie du jugement attaqué.

- b.** Par arrêt du 9 octobre 2025, la Cour a constaté que l'appel suspendait la force de chose jugée et le caractère exécutoire du jugement attaqué et dit que la requête d'effet suspensif du recours qu'avait formée A_____ était ainsi sans objet.

c. C_____ SA a conclu à la confirmation du jugement attaqué.

Elle a allégué des faits nouveaux en relation avec B_____ SA, société anonyme sise rue 3_____ no. _____ à Genève, dont l'administrateur unique est J_____.

Elle a produit des pièces nouvelles, à savoir un extrait du registre du commerce de B_____ SA (pièce 2) deux annexes au bail principal, soit le plan des locaux et le tableau de répartition de limite de propriété et d'usage (deux dernières pages de la pièce 3bis), un courrier du 6 octobre 2022 de la régie à la locataire principale (pièce 4), ainsi que l'« Etat du compte locataire au 6 octobre 2025 » (pièce 5).

d. «A_____, B_____ SA» a répliqué le 20 octobre 2025.

Il a formé des allégués nouveaux et produit des pièces nouvelles, intervenus, respectivement établies, avant que le Tribunal ne garde la cause à juger.

Il a fait valoir de nouveaux arguments et pris des conclusions nouvelles pour le compte de «B_____ SA, représentée par M. A_____ », à savoir : constater l'existence d'un bail tacite entre la bailleuse et B_____ SA, ainsi que la création et l'exploitation par celle-ci (désignée nouvellement comme «la recourante») d'un fonds de commerce dans les locaux litigieux, ordonner le maintien de «la recourante» dans les lieux «jusqu'à droit jugé au fond», «subsidiatement, octroyer un délai de grâce approprié (art. 272 CO)», dire que «le paiement de CHF 31'840.- éteint les prétentions correspondantes de l'intimée», ordonner «d'imputation de la somme de CHF 31'840.- sur les loyers et charges échus de la période concernée», subsidiatement «condamner l'intimée à restituer CHF 31'840.- avec intérêts à 5% dès la date du paiement (art. 62 CO)» et ordonner «la délivrance d'un reçu détaillé et d'un décompte à jour des prétentions du bailleur».

e. C_____ SA a dupliqué, en persistant dans ses conclusions.

Elle a soulevé l'irrecevabilité des allégations, pièces et conclusions nouvelles de sa partie adverse.

Elle a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

f. Les parties ont été avisées le 24 novembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 27 août 2021, C _____ SA, bailleuse représentée par K _____ (actuellement : D _____; ci-après : la régie), a remis à bail à H _____ SARL, locataire représentée par son associé gérant unique L _____, une arcade au rez-de-chaussée et un local au sous-sol de l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____ à Genève, pour l'exploitation d'un café-restaurant, pour une durée de 15 ans à compter de la remise des locaux, mais uniquement le 1^{er} ou le 15^{ème} jour du mois (étant précisé qu'à l'époque, la bailleuse était en litige avec le précédent locataire, qui n'avait pas encore libéré les locaux).

Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 6'375 fr.

b. La bailleuse a résilié le bail principal pour non-paiement du loyer le 27 janvier 2023 avec effet au 28 février 2023, puis, agissant à l'encontre de la locataire par la voie de la protection des cas clairs, a saisi le Tribunal d'une action en évacuation, enregistrée sous le numéro de cause C/4 _____/2023.

c. La locataire a été dissoute par voie de faillite prononcée le 29 août 2024 par le Tribunal de première instance, devenant ainsi H _____ SARL, EN LIQUIDATION.

d. Par courrier du 4 octobre 2024, l'Office cantonal des faillites a confirmé à la régie que l'administration de la faillite n'entendait pas entrer dans le contrat de bail. Elle n'était pas en possession des clés. Les locaux étaient occupés par un tiers, soit A _____, qui recevait copie du courrier et était invité à prendre directement contact avec la régie pour «convenir d'une solution rapide pour la régularisation de cette situation en vue de la remise des clés et/ou de la conclusion d'un nouveau bail à son nom».

e. Par jugement JTBL/20/2025 du 9 janvier 2025 rendu dans la cause C/4 _____/2023, le Tribunal a condamné H _____ SARL, EN LIQUIDATION à évacuer immédiatement les locaux de sa personne et de ses biens, ainsi que toute autre personne dont elle était responsable, et autorisé C _____ SA à requérir l'évacuation de la locataire par la force publique dès l'entrée en force du jugement.

f. Par requête en protection des cas clairs du 28 novembre 2025, la bailleuse a agi en revendication à l'encontre de A _____, E _____ SARL, F _____ et G _____.

C _____ SA a allégué qu'avant de recevoir le courrier du 4 octobre 2024 de l'Office des faillites, elle ignorait que l'arcade était occupée par une autre personne ou société que H _____ SARL. L _____ avait «sous-entendu» à la régie qu'une nouvelle société, E _____ SARL, allait «absorber» H _____ SARL. Elle ignorait si c'était E _____ SARL qui occupait illicitement l'arcade. Elle avait vu, sur la devanture de celle-ci, plusieurs affiches pour des services de restauration à

emporter, soit notamment F_____ et G_____, qui avaient «illégalement indiqué sur Internet que leur adresse était celle de l'arcade».

g. A teneur du procès-verbal, lors de l'audience du Tribunal du 27 mars 2025, A_____ s'est présenté également pour F_____ et pour G_____, alors que L_____ a représenté E_____ SARL.

C_____ SA a déclaré : «Nous sommes en pourparlers pour un nouveau bail. Nous sollicitons une reconvoction dans un mois». A_____ et L_____ se sont déclarés d'accord. Ils n'ont formé aucun allégué, n'ont déposé aucune pièce et n'ont pris aucune conclusion.

h. Par courrier du 3 septembre 2025, la bailleresse a fait parvenir au Tribunal une fiche de renseignements de M_____ SA, qu'elle avait chargée d'enquêter sur A_____. Dans la mesure où cette fiche démontrait «sans équivoque l'insolvabilité crasse du sous-locataire», la bailleresse persistait dans ses conclusions.

i. Lors de l'audience du Tribunal du 4 septembre 2025, cette dernière a déclaré que les pourparlers n'avaient pas abouti et confirmé qu'elle persistait dans ses conclusions.

A teneur du procès-verbal, A_____ s'est présenté également pour F_____ et pour G_____ et L_____ a représenté E_____ SARL.

A_____ a déclaré ce qui suit : «Je ne comprends pas à quoi joue la bailleresse. Nous étions censés conclure un nouveau bail». Il n'a formé aucun allégué, n'a déposé aucune pièce et n'a pris aucune conclusion.

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

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, lorsque seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, 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 (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

En l'espèce, vu le montant du loyer principal, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte contre le prononcé de l'évacuation (ch. 1 du dispositif du jugement attaqué).

En revanche, seul le recours est recevable contre la mesure d'exécution ordonnée au chiffre 2 du dit dispositif (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

1.2 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).

En l'espèce, l'appel et le recours du 18 septembre 2025, interjetés dans le délai et la forme prescrits par la loi, sont recevables de ces points de vue, dans la mesure où ils sont formés par A_____, qui a été partie à la procédure de première instance, à la différence de B_____ SA. A_____ sera désigné ci-après comme l'appelant.

- 2.** Devant la Cour, les parties allèguent des faits nouveaux et produisent des pièces nouvelles.

2.1 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).

Il faut distinguer les vrais *nova* des faux *nova*. Les vrais *nova* sont des faits et moyens de preuve qui ne sont apparus qu'après la clôture des débats principaux de première instance. En principe, ils sont toujours admissibles dans la procédure d'appel, s'ils sont invoqués ou produits sans retard dès leur découverte. Les faux *nova* sont les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux de première instance. Leur admission en appel est restreinte en ce sens qu'ils sont écartés si, la diligence requise ayant été observée, ils auraient déjà pu être invoqués ou produits en première instance. Celui qui invoque des faux *nova* doit notamment exposer de manière détaillée les raisons pour lesquelles il n'a pas pu invoquer ou produire ces faits ou moyens de preuves en première instance (ATF 143 III 42 consid. 5.3 in SJ 2017 I 460 et les références citées).

2.2 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).

2.3 Conformément aux principes qui précèdent, les allégations et pièces nouvelles des parties sont irrecevables, à l'exception de l'extrait du Registre du commerce produit sous pièce 2 par l'intimée et des faits résultant de cet extrait (cf. art. 151 CPC), lesquels ne sont cependant pas déterminants pour la solution du litige.

En particulier, l'appelant n'expose pas pour quels motifs il n'aurait pas été en mesure de former en première instance les allégués figurant dans son appel du 18 septembre 2025. Devant le Tribunal, l'appelant s'est borné à confirmer qu'en mars 2024, la bailleuse, E_____ SA et lui-même étaient en pourparlers pour la conclusion d'un nouveau bail. De ses déclarations faites au Tribunal le 4 septembre 2024, l'on déduit qu'il admettait qu'à cette date aucun nouveau bail n'avait été conclu.

Les allégations et conclusions nouvelles de l'appelant figurant dans le recours sont irrecevables, conformément à l'art. 326 al. 1 CPC.

Par ailleurs, les allégations nouvelles de l'appelant figurant dans sa réplique auraient pu et dû être formées dans l'appel et même en première instance. Les pièces déposées avec la réplique sont irrecevables pour les mêmes raisons.

Les conclusions de l'appelant figurant dans l'appel du 18 septembre 2025, qui n'ont pas été prises en première instance, sont également irrecevables, puisqu'elles ne reposent pas sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. Il sied de rappeler à ce sujet qu'en toute hypothèse, en procédure de protection des cas clairs, le tribunal ne peut qu'accorder la protection requise si les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées ou déclarer la requête irrecevable, si tel n'est pas le cas (cf. art. 257 al. 3 CPC). *A fortiori*, les conclusions nouvelles de l'appelant figurant dans la réplique du 20 octobre 2025 sont irrecevables.

Enfin, les arguments nouveaux de l'appelant, exposés dans ladite réplique, sont aussi irrecevables.

2.4 Dans la mesure où l'argumentation recevable de l'appelant ne repose que sur des allégations irrecevables, l'appel et le recours seront déclarés irrecevables.

-
3. Même si l'on admettait la recevabilité de l'appel et du recours, ceux-ci devraient être rejetés, dans la mesure où les arguments soulevés par l'appelant dans ses actes du 18 septembre 2025 ne sont pas fondés.

3.1 La conclusion du contrat de bail est soumise aux règles générales des art. 1ss CO. La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Il peut être conclu par écrit, oralement ou par actes concluants (art. 1 al. 2 CO; ATF 119 III 78 consid. 3c.; LACHAT/RUBLI, in *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd. 2019, p. 203). Cela étant, pour que tel soit le cas les parties doivent manifester leur volonté de façon concordante sur tous les points essentiels du contrat (art. 1 CO). En matière de bail, le Tribunal fédéral a relevé que la conclusion d'un bail tacite ne doit être retenue qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1 et 4.1; 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1). Dans l'analyse que doit conduire la juridiction, l'ensemble des circonstances doit être pris en compte (arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2015 précité consid. 4.1; 4A_247/2008 du 19 août 2008, consid. 3.2.1).

En l'espèce, aucune pièce du dossier ne permet de retenir l'existence d'un bail tacite entre la bailleresse et l'appelant. Bien au contraire, celui-ci a admis en première instance qu'aucun bail ne le liait à l'intimée, puisque des pourparlers étaient en cours en mars 2025 en vue de la conclusion éventuelle d'un nouveau bail. Lors de l'audience du Tribunal du 4 septembre 2025, il a été constaté que ces pourparlers n'avaient pas abouti.

3.2 Il n'y a pas de relation contractuelle entre le propriétaire bailleur et le sous-locataire. Le propriétaire ne dispose que d'une action en revendication contre le sous-locataire lorsqu'il veut obtenir la libération des locaux de la part de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.2 et les références citées).

Ainsi, la bailleresse n'avait pas à assigner l'appelant à côté de la locataire dans la cause C/4_____/2023 et le Tribunal n'était pas tenu de le convoquer ou de l'entendre dans cette procédure. Son droit d'être entendu n'a ainsi pas été violé.

3.3 Dans le cas d'une sous-location, le sous-bailleur ne peut pas transférer plus de droits qu'il n'en a lui-même. Si le bail principal s'éteint, le sous-bailleur se trouve dans l'impossibilité de fournir sa prestation au sous-locataire. Dès lors que le droit d'usage ne lui est plus valablement cédé (personne ne peut céder plus de droits qu'il n'en possède), le sous-locataire doit restituer la chose au propriétaire. L'art. 273b al. 1 CO précise d'ailleurs que la sous-location ne peut pas être prolongée au-delà du bail principal (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2 et les références).

De plus, la protection de l'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique pas aux locaux commerciaux (ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2; ACJC/240/2014 du 24 février 2014, consid. 5.2). Le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une

cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions désastreuses sur sa situation financière, n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2).

Au vu de ce qui précède, aucun délai humanitaire ne pourrait être accordé à l'appelant.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers.

* * * * *

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

Déclare irrecevables l'appel et le recours interjetés le 18 septembre 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/835/2025 rendu le 4 septembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/30033/2024.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté 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.