REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4806/2022 **ACJC/272/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 FEVRIER 2023

Entre

Monsieur A_____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 octobre 2022, p.a. et représenté par B_____ SA, _____, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

1) C_____ SA, intimée, p.a. et représentée par D_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

2) E_____ SARL et F_____ SA, EN LIQUIDATION, sises _____, autres intimées, comparant toutes deux par Me Cédric LENOIR, avocat, rue des Battoirs 7, 1205 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.02.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/707/2022 du 3 octobre 2022, reçu par A_____ le 10 octobre 2022, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné F_____ SA, E_____ SARL et A_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens et de toute personne dont ils sont responsables, les locaux d'environ 594 m^2 situés aux 2ème et 3ème étages, les deux entrées d'environ 3 m^2 et 10 m^2 situées au rez-de-chaussée, le local d'archives d'environ 85 m^2 situé au sous-sol et les places de parc n^{os} 1 à 6 situées à l'extérieur de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____, [code postal] G_____, ainsi que la cave et le dépôt mis gratuitement à disposition (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de F_____ SA, E_____ SARL et A_____, 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, le Tribunal a considéré qu'il ne faisait aucun doute que F_____ SA, E_____ SARL et A_____ étaient les locataires des locaux concernés. Les précités avaient signé le contrat de bail en qualité de locataires et constitué une garantie de loyer en faveur de C_____ SA. La demande de location avait également été établie à leurs noms. Ils admettaient en outre que C_____ SA ne voulait pas louer les locaux à B_____ SA ni transférer le bail à cette société. Aussi, contrairement à ce qu'ils prétendaient, le contrat de bail qu'ils avaient conclu avec C_____ SA n'avait pas été simulé et n'était donc pas nul. Enfin, aucun élément ne permettait de considérer que B_____ SA serait devenue titulaire du bail par actes concluants. Les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies et les locataires n'avaient pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. Ceux-ci admettaient d'ailleurs avoir résorbé l'arriéré de loyer après l'expiration du délai comminatoire. C_____ SA était ainsi fondée à donner congé, ce qu'elle avait fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO. En continuant à occuper les locaux, F_____ SA, E_____ SARL et A_____ violaient l'art. 267 al. 1 CO qui prévoyait l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Il convenait dès lors de faire droit à la requête de la bailleresse tendant à l'évacuation des précités avec mesures d'exécution directe.

B. **a.** Par acte expédié le 18 octobre 2022 à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice (ci-après : la Cour) dirigé contre C_____ SA, E_____ SARL et F_____ SA en liquidation, A_____ a formé "*recours*" contre ce jugement, concluant implicitement à son annulation. Il a en outre conclu à la constatation de la nullité du congé "*notifié le 27 janvier 2022 pour le 28 février 2022*" à lui-même, F_____ SA et E_____ SARL [ancienne raison sociale de E_____ SARL] (conclusion n° 1), à la constatation de "*l'accord tacite de sous-location depuis le 15 avril 2019 en faveur de B_____ SA*" (conclusion n° 2), au renvoi de la cause "*en procédure ordinaire*" (conclusion n° 3), au déboutement du Tribunal de "*son jugement du 3 octobre 2022 JTBL/707/2022*" (conclusion n° 4), et au déboutement de C_____ SA de toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens.

En substance, il a reproché au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendu, respectivement celui de B_____ SA, à qui le congé n'avait pas été notifié. Par ailleurs, aucune "*responsabilité*" ne pouvait lui être imputée, "*puisqu'au moment de la mise en demeure, il avait déjà évacué les lieux*".

Il a produit des pièces nouvelles (pièces 4, 6, 8 et 12) et allégué des faits nouveaux.

b. Par arrêt du 25 octobre 2022, la Cour a constaté que la requête de A_____ tendant à suspendre le caractère exécutoire du jugement attaqué était dépourvue d'objet, le "*recours*" du 18 octobre 2022 - qui correspondait en réalité à un appel - ayant un effet suspensif automatique de par la loi.

c. Dans sa réponse du 21 octobre 2022, C_____ SA (ci-après également : la bailleresse) a conclu à l'irrecevabilité du "*recours*", respectivement à son rejet et à la confirmation du jugement entrepris.

d. Dans leurs déterminations du 24 octobre 2022, F_____ SA, EN LIQUIDATION, et E_____ SARL se sont référées à leur mémoire réponse du 27 avril 2022 devant le Tribunal et aux pièces produites à l'appui de ce mémoire.

e. Par arrêt du 14 novembre 2022, la Cour a dit que, compte tenu du caractère urgent des procédures d'évacuation, il n'y avait pas lieu de suspendre la présente cause en vertu de l'art. 207 LP suite à la faillite de F_____ SA, prononcée en date du _____ 2022.

f. La cause a été gardée à juger le 6 décembre 2022, ce dont les parties ont été avisées le même jour.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. E_____ SARL, anciennement E_____ SARL, est une société sise à Genève. H_____ a été gérant de la société, avec signature individuelle, jusqu'au mois de juin 2019.

F_____ SA, désormais en liquidation, est une société sise à Genève. A_____ en a été l'administrateur, avec signature individuelle, de février à mai 2019.

B_____ SA est une société sise à I_____ (Genève) qui fait l'objet de plusieurs poursuites et actes de défaut de bien. H_____ est l'administrateur de la société, avec signature individuelle.

b. Les 21 et 27 mars 2019, A_____, agissant au nom de F_____ SA et à son nom personnel, et E_____ SARL, représentée par H_____, ont rempli une "*demande de location*" à l'attention de D_____, concernant des locaux commerciaux à louer au chemin 1_____ no. _____, [code postal] G_____, dès le mois d'avril 2019 pour un loyer mensuel de 6'390 fr. (5'900 fr. de loyer + 490 fr. de charges).

c. Le 1er avril 2019, C_____ SA, en qualité de bailleresse, a conclu avec F_____ SA, A_____ et E_____ SARL, en qualité de locataires, un contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux d'environ 594 m^2 situés aux 2ème et 3ème étages, de "*deux entrées*" d'environ 3 m^2 et 10 m^2 situées au rez-de-chaussée, d'un

local d'archives d'environ 85 m^2 situé au sous-sol, ainsi que de six places de parc n^{os} 1 à 6 situées à l'extérieur de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____, [code postal] G_____. Une cave et un dépôt ont également été mis à disposition des locataires, à titre gratuit et à bien plaire.

La gérance de cet immeuble est assurée par D_____ (ci-après : la régie).

Le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et dix jours, du 16 avril 2019 au 30 avril 2024, renouvelable ensuite de cinq ans en cinq ans.

Le loyer, payable par mois d'avance, a été fixé à 5'900 fr. par mois et la provision pour charges à 490 fr. par mois.

d. L'état des lieux d'entrée et la remise des clés des locaux ont eu lieu le 11 avril 2019. Le constat d'état des lieux a été signé par A_____, le nom de F_____ SA ayant été ajouté à la main sous la rubrique "*locataire*".

e. Le 3 mai 2019, une garantie de loyer de 35'400 fr. a été constituée par F_____ SA, E_____ SARL et A_____, sous forme d'un cautionnement solidaire, en faveur de la bailleresse.

f. Par pli du 12 mai 2020, F_____ SA, E_____ SARL et A_____ ont demandé à la régie de bien vouloir procéder au transfert du bail - "*au sens des art. 262 ss CO*" - en faveur de B_____ SA et de « J_____ » K_____ AG pour le 1er septembre 2020.

g. Par courrier du 8 septembre 2020, la régie a informé F_____ SA et A_____ que leur demande de transfert de bail était refusée, "*la candidature proposée ne respect[ant] pas les critères de solvabilité nécessaires*", de sorte qu'ils restaient les seuls titulaires du bail.

h. Par courriers recommandés des 12 et 18 novembre 2021, envoyés sous plis séparés à F_____ SA, E_____ SARL et A_____, la bailleresse a mis les locataires en demeure de lui régler la somme de 12'780 fr., à titre d'arriérés de loyers et charges pour les mois de septembre à novembre 2021, frais de sommation (60 fr.) compris, et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le contrat de bail conformément à l'art. 257d CO.

Les plis adressés à E_____ SARL et A_____ ont été distribués au guichet postal le 19 novembre 2021. Le pli adressé à F_____ SA, avisé pour retrait le 15 novembre 2021, n'a pas été retiré à l'échéance du délai de garde de sept jours.

i. La somme susmentionnée n'ayant pas été entièrement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiels du 25 janvier 2022, envoyés sous plis recommandés séparés à F_____ SA, E_____ SARL et A_____, résilié le bail pour le 28 février 2022.

Ces plis ont été distribués au guichet postal les 26 et 27 janvier 2022.

j. Par requête en protection des cas clairs formée le 14 mars 2022 devant le Tribunal, la bailleresse a requis l'évacuation de F_____ SA, E_____ SARL et A_____ des locaux loués, ainsi que le prononcé de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

k. Dans leur mémoire réponse du 27 avril 2022, F_____ SA et E_____ SARL ont conclu à l'irrecevabilité de la requête. Elles ont fait valoir que le contrat de bail du 1er avril 2019 avait été simulé, dans la mesure où le bail avait en réalité été conclu entre C_____ SA et B_____ SA. Cette dernière société occupait les locaux et s'acquittait du loyer depuis le début du bail. A cette époque, H_____ était l'administrateur de E_____ SARL, tandis que A_____ - qui était un ancien employé de B_____ SA - était l'administrateur de F_____ SA. L'avis comminatoire et le congé auraient donc dû être adressés à B_____ SA. En tout état, le congé contrevenait aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), l'arriéré ayant été soldé quelques jours seulement après l'expiration du délai comminatoire et la bailleresse ayant tardé à résilier le bail.

Elles ont produit, notamment, un relevé des paiements effectués par B_____ SA sur le compte de la régie les 7 décembre 2021 (6'500 fr.), 31 décembre 2021 (6'500 fr.), 19 janvier 2022 (13'000 fr.) et 25 janvier 2022 (6'390 fr.).

l. Le Tribunal a entendu les parties à deux reprises, lors des audiences de débats des 28 avril et 22 septembre 2022.

Lors de la première audience, le Tribunal a ordonné la rectification de la qualité des parties, en ce sens que E_____ SARL était rectifiée en E_____ SARL.

C_____ SA a persisté dans ses conclusions et précisé que les indemnités étaient à jour, une indemnité ayant été réglée avec de l'avance.

A_____ a déclaré que les locaux loués étaient occupés par B_____ SA qui en était la "*réelle locataire*". De leur côté, F_____ SA et E_____ SA ont exposé que le contrat de bail signé le 1er avril 2019 avait été simulé. Leurs représentants de l'époque n'avaient jamais pris possession des locaux et ne les avaient jamais utilisés. Lors de la conclusion du bail, C_____ SA n'avait pas voulu conclure de bail avec B_____ SA. C'était toutefois cette société qui exploitait les locaux, situation qui était connue de la régie.

La bailleresse a contesté ces explications, exposant que tous les documents contractuels avaient été établis aux noms de A_____, de F_____ SA et de E_____ SARL (demande de location, contrat de bail, garantie de loyer, état des lieux d'entrée). En mai 2020, les précités avaient demandé à ce que le bail soit transféré à B_____ SA, ce qui avait été refusé. Il ne faisait aucun doute que F_____ SA, E_____ SARL et A_____ étaient les locataires des locaux concernés et qu'ils en avaient pris possession, ce qui ressortait des pièces produites.

Lors de l'audience du 22 septembre 2022, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives, après quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. **1.1** La Chambre des baux et loyers de la Cour connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

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). L'instance d'appel 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. 311 al. 1 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. Dans cette dernière hypothèse, 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).

Le délai d'appel est de 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 CPC) applicable notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC).

Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, et si les conditions de l'acte qui aurait dû être formé sont remplies, une conversion de l'acte déposé en acte recevable est possible si cela ne nuit pas aux droits de la partie adverse (arrêt du Tribunal fédéral 5A_221/2018 du 4 juin 2018 consid. 3.3.1).

1.2 Conformément à l'art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes qui satisfont aux conditions de recevabilité, lesquelles comprennent notamment l'existence d'un intérêt digne de protection.

Même si le CPC ne le prévoit pas expressément, il suppose que l'appelant soit lésé par la décision attaquée pour être légitimé à interjeter appel. Celui qui a participé à la procédure de première instance en tant que partie, qui a formulé des conclusions et qui a succombé en tout ou en partie, est tout d'abord formellement lésé. Pour être légitimé à interjeter appel, il faut cependant aussi un grief matériel, c'est-à-dire un intérêt actuel et pratique à interjeter appel. Il n'y a d'intérêt pratique que lorsque la décision sur appel peut influencer la situation de fait ou de droit de l'appelant. L'admission de l'appel doit pouvoir procurer à l'appelant un avantage concret (arrêts du Tribunal fédéral 5A_916/2016 du 7 juillet 2017 consid. 2.3; 4A_304/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.2.1, n.p. in ATF 145 III 42).

1.3 En l'espèce, A_____ remet en cause le prononcé de l'évacuation, au motif que le congé du 25 janvier 2022 serait nul, faute d'avoir été notifié à B_____ SA. Eu égard au montant du loyer de 6'390 fr. par mois, charges comprises, la valeur

litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est par conséquent ouverte, indépendamment de l'intitulé erroné de l'acte de "*recours*" du 18 octobre 2022, qui sera converti en appel.

En tant qu'il tend à l'annulation du jugement attaqué et au déboutement de l'intimée des fins de sa requête en protection des cas clairs, l'appel est recevable pour avoir été formé dans le délai et selon la forme prévus par la loi.

Il n'est en revanche pas recevable sous l'angle de l'intérêt pour agir. En effet, l'appelant a déclaré devant le Tribunal qu'il n'occupait pas les locaux loués et qu'il n'avait pas l'intention de les exploiter personnellement. Dans son appel, il a en outre expressément admis qu'il avait "*déjà évacué les lieux*" depuis de nombreux mois. Force est ainsi de constater que l'appelant - qui a perdu tout intérêt pour les locaux loués - ne dispose d'aucun intérêt actuel et pratique à s'opposer au prononcé de son évacuation, dont il admet le principe, ni à l'exécution de cette évacuation.

L'appel sera par conséquent déclaré irrecevable.

1.4 Même si l'appel était recevable, le jugement attaqué devrait être confirmé, pour les motifs qui suivent.

2. En premier lieu, l'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendu.

2.1 Le droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC accorde aux parties le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à leur détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves et de se déterminer à leur propos (ATF 136 I 265 consid. 3.2; 135 II 286 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_252/2021 du 6 octobre 2021 consid. 4.1).

2.2 En l'espèce, l'appelant a eu la possibilité de se déterminer sur la requête et de faire valoir ses moyens de défense lors des audiences de débats convoquées par le Tribunal les 28 avril et 22 septembre 2022. A cet égard, il sera rappelé que le caractère écrit ou oral de la procédure sommaire est laissé à la libre appréciation du juge, ce qui permet de tenir compte des circonstances du cas d'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2014 du 19 août 2014 consid. 4.1). Le grief de violation du droit d'être entendu est donc infondé.

Au surplus, B_____ SA - qui n'est pas partie à la procédure - n'avait pas à être entendue par le Tribunal.

3. En second lieu, l'appelant, se fondant sur des faits et moyens de preuve nouveaux, conteste la validité du congé notifié le 25 janvier 2022. Il a également formulé des conclusions nouvelles devant la Cour.

3.1. **3.1.1** La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas

équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2). En vertu de 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).

Selon la jurisprudence, 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 doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

3.1.2 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 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette

question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine*; 141 III 262 consid. 3.2 *in fine*).

La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 consid. 1). Le congé peut être contraire à la bonne foi, notamment, si le montant impayé a été payé peu après l'expiration du délai de paiement, en particulier si le locataire avait toujours payé le loyer à temps auparavant, ou si le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_550/2020 précité consid. 8.2 et les références citées).

Une résiliation qui répond aux exigences de l'art. 257d CO, mais qui est contraire aux règles de la bonne foi, peut être annulée selon les art. 271 ss CO. Le congé doit toutefois être contesté dans le délai de 30 jours prévu à l'art. 273 CO. Si cette démarche n'a pas été faite, le grief du congé contraire à la bonne foi ne peut plus être invoqué dans la procédure d'expulsion par la voie du cas clair (arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2022 du 10 novembre 2022 consid. 5.2.1; 4A_571/2020 du 23 mars 2021 consid. 4.2, n. p. aux ATF 147 III 218).

3.1.3 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables en appel qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les *nova* improprement dits (ou faux ou pseudo-*nova*) ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance d'appel. Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi en procédure sommaire de protection dans les cas clairs, soumise à la maxime des débats (arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2 et les références citées; 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1).

Selon l'art. 317 al. 2 CP, 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 (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b).

3.2 En l'espèce, les *nova* dont se prévaut l'appelant sont irrecevables, dès lors qu'ils 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. Les conclusions n^{os} 1 à 4 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. 3.1.1 *in fine*).

A bien le suivre, l'appelant soutient que le congé notifié le 25 janvier 2022 ne serait pas valable, dans la mesure où il n'a pas été notifié à B_____ SA. Ce grief tombe à faux. Comme l'a retenu le Tribunal, il ressort clairement des déclarations des parties et des pièces produites que le contrat de bail du 1er avril 2019 n'a pas été conclu avec B_____ SA. En premier lieu, l'ensemble des documents contractuels ont été signés/établis aux noms de l'appelant, de F_____ SA et de E_____ SARL (sous son ancienne raison sociale) (demande de location, contrat de bail, garantie de loyer, etc.) et les clés des locaux ont été remises à l'appelant, qui a signé le constat d'état des lieux d'entrée. En second lieu, les parties conviennent que la bailleresse n'a jamais eu l'intention de conclure un contrat de bail avec B_____ SA, société faisant l'objet de plusieurs poursuites et actes de défaut de biens, et qu'elle a refusé de transférer le bail en faveur de cette société. Aussi, il ne fait pas de doute que l'appelant, F_____ SA et E_____ SARL étaient les seuls locataires des locaux à l'époque de la résiliation du bail, à l'exclusion de B_____ SA. Devant la Cour, l'appelant admet d'ailleurs que B_____ SA n'a jamais été la locataire des locaux, puisqu'il soutient désormais qu'elle en serait sous-locataire. Or, dans la mesure où B_____ SA n'est pas titulaire du bail, la bailleresse n'avait pas à lui notifier l'avis comminatoire ni l'avis officiel de résiliation.

Pour le surplus, l'appelant ne conteste pas que les conditions fixées à l'art. 257d CO sont remplies *in casu*. En particulier, il ne conteste pas que les locataires étaient effectivement en retard dans le paiement du loyer et des charges lorsque la sommation leur a été adressée, d'une part, et qu'ils ne se sont pas acquittés de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part. Il s'ensuit que la bailleresse a valablement résilié le contrat pour défaut de paiement.

L'appelant soutient encore que le congé du 25 janvier 2022 serait contraire aux règles de la bonne foi. Outre qu'il n'a pas motivé son grief, l'appelant n'établit pas que le congé aurait été contesté dans le délai légal de 30 jours (art. 273 CO), ses allégués sur ce point étant irrecevables. Il est dès lors forclos à se prévaloir du caractère abusif du congé dans le cadre de la présente procédure.

Pour le surplus, l'appelant n'a formulé aucun grief motivé contre les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal, étant rappelé que la protection de l'art. 30 al. 4 LaCC (sursis humanitaire) ne s'applique pas aux locaux commerciaux.

Il suit de là que si l'appel avait été recevable, il aurait quoi qu'il en soit été rejeté.

4. 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 :

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 18 octobre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/707/2022 rendu le 3 octobre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4806/2022.

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, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie RAPP	Maïté VALENTE

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.