

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les deux conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (consid. 3.1).

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.

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 éprouvées. Cette condition n'est généralement pas satisfaite lorsque l'application d'une norme requiert que le tribunal fasse usage de son pouvoir d'appréciation ou prenne une décision en équité, en tenant compte des circonstances du cas d'espèce (consid. 3.1).

Dans le cas d'espèce, la portée de la résiliation est contestée et fait l'objet d'une procédure au fond. La procédure devra ainsi trancher ce qu'il en est de la titularité du bail, ce qui exclut de pouvoir considérer que la situation juridique est claire (consid. 3.4).

#### Composition

Mme et MM. les Juges fédéraux

Hurni, Président, Denys et May Canellas.

Greffier : M. Botteron.

#### Participants à la procédure

A.,

représentée par Me Tano Barth, avocat,  
recourante,

contre

1. B.,

2. C. SA,

3. D.,

tous les trois représentés par Me Olivier Faivre, avocat,  
intimés.

#### Objet

cas clair, situation juridique claire,

recours contre l'arrêt rendu le 16 septembre 2024 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/10043/2024, ACJC/1132/2024).

Faits :

A.

A.a. A., sise à Lausanne, est une société d'investissement à capital variable, dont le but est "la gestion de sa fortune ou de ses compartiments sous forme de placement collectif de capital selon la législation sur les placements collectifs ainsi que la constitution de capital-actions des investisseurs et la distribution de leurs actions d'investisseurs".

C. SA, sise à Genève, a pour but l'exploitation et la gestion de restaurants. E. en est l'administrateur unique depuis novembre 2020. D. en a été l'administrateur unique de juillet 2009 à juin 2015. F. est inscrit au Registre du commerce comme fondé de pouvoir de C. SA, au bénéfice d'une procuration collective à deux depuis décembre 2018. B. est un employé de C. SA.

G. Sàrl, inscrite au Registre du commerce de Genève le 24 novembre 2022, a pour but l'exploitation de cafés, bars et restaurants. F. en est l'associé gérant avec signature individuelle depuis sa fondation.

**A.b. Selon une convention signée le 13 juillet 2009 avec H., bailleur, C. SA et D. ont repris "conjointement et solidairement" le bail de locaux commerciaux dans l'immeuble sis... à Genève. Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un restaurant à l'enseigne "I."**

C. SA a ultérieurement souhaité vendre le fonds de commerce et remettre le bail des locaux. Elle a entamé des négociations avec F. et G. Sàrl. **Par courrier du 7 décembre 2022, C. SA, agissant par son administrateur unique E., a informé le bailleur de ce qu'elle "mettait un terme" au contrat de bail avec effet au 15 décembre 2022.** Selon B., C. SA et D., ce courrier a été envoyé car les négociations précitées étaient "quasiment parvenues à leur terme". **D. soutient qu'il n'a "jamais résilié le contrat de bail concernant le restaurant I., à Genève, alors qu'[il est] colocataire au même titre que la société C. SA".**

**A.c. Selon un contrat du 7 décembre 2022, H., bailleur, a remis à bail à G. Sàrl et F., locataires agissant conjointement et solidairement, les locaux de l'immeuble sis à Genève, destinés à l'exploitation d'un restaurant, pour une durée initiale de cinq ans et quinze jours (du 15 décembre 2022 au 31 décembre 2027) renouvelable, moyennant un loyer annuel de 60'000 fr., indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, et un acompte pour charges de 3'600 fr. par année.**

**A.d. Par acte authentique du 8 février 2023, H. a vendu à A. l'immeuble sis....** Le 5 mars 2023, la police est intervenue à l'adresse précitée, en raison d'un conflit entre F. et B.. F. a expliqué à la police, documents à l'appui, qu'il était titulaire du bail du restaurant "I." et qu'il avait laissé un mois à l'ancien exploitant, B., afin de vider le restaurant et lui restituer les clés, ce que ce dernier n'avait pas fait. B. a également présenté aux policiers un bail valable, en expliquant qu'il était l'exploitant du restaurant et qu'il était en conflit avec la régie qui avait signé un nouveau bail avec F. sans résilier l'ancien.

**A.e. A. a déposé le 24 octobre 2023 au Tribunal des baux et loyers de la République et canton de Genève une "action en revendication, réintégrande et constatation de droit" dirigée contre B., C. SA et D..** À l'appui de ses conclusions condamnatoires prises sur le fond, elle a invoqué les art. 927 CC (réintégrande) et 641 CC (revendication). Elle a notamment conclu à la condamnation de B., C. SA et D. à restituer la possession des locaux litigieux à F.. **La procédure au fond est pendante.** B., C. SA et D. font valoir que Yamach SA et D. demeuraient seuls titulaires du bail des locaux, que ces derniers avaient souhaité vendre le fonds de commerce mais les négociations avec F. et G. Sàrl n'avaient pas abouti, et que D. n'avait pas résilié le bail dont il était cotitulaire. Le tribunal des baux a rejeté par ordonnance du 23 novembre 2023 la requête de mesures provisionnelles déposée parallèlement par A., considérant qu'il s'agissait essentiellement de mesures d'exécution anticipée se recoupant avec le fond.

B.

B.a. Par avis comminatoires des 30 mai, 3 juillet, 5 octobre et 6 novembre 2023, A. a mis en demeure C. SA et D., si ceux-ci estimaient encore être liés par le bail, de lui régler dans un délai de 30 jours les loyers impayés de février à mai 2023, juin et juillet 2023, octobre 2023 et novembre 2023. Les loyers en question ont été payés. **Par avis comminatoire du 14 décembre 2023, A. a mis en demeure C. SA et D., si ceux-ci estimaient encore être liés par le bail, de lui régler dans un délai de 30 jours le loyer impayé de décembre 2023, et les a informés 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.** Se référant à l'avis comminatoire du 14 décembre 2023, **considérant que le loyer de décembre 2023 n'avait pas été payé dans le délai imparti, A. a, par avis officiel du 26 mars 2024, résilié le bail pour le 30 avril 2024, pour autant qu'un rapport de bail existe.**

**B.b. Par requête du 1er mai 2024, A., agissant par la voie de la protection du cas clair, a introduit action en évacuation contre C. SA et D. et B. et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation.** Elle a fait valoir que, soit le bail avait été valablement résilié pour le 15 décembre 2022 et en ce cas C. SA et D. ne pouvaient se prévaloir d'un quelconque bail pour rester dans les locaux, de sorte qu'ils occupaient les locaux sans droit, soit ils étaient encore locataires et le bail avait été résilié pour défaut de paiement. En toute hypothèse, ils ne disposaient plus d'aucun droit les autorisant à occuper les locaux. Quant à B., il ne disposait d'aucun contrat ou autre document lui donnant un quelconque droit d'être dans les locaux.

**B.c. Par jugement du 13 juin 2024, le Tribunal des baux et loyers de la République et canton de Genève, statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré irrecevable la requête en évacuation et exécution directe intentée le 1er mai 2024.** Le tribunal a considéré que les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC n'étaient pas réunies, puisque la situation juridique n'était pas claire: la question de l'existence d'un bail entre A. d'une part et C. SA et D., d'autre part, était litigieuse et faisait l'objet d'une procédure au fond pendante.

B.d. Par arrêt du 16 septembre 2024, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice de la République et canton de Genève a rejeté l'appel formé par A. et confirmé le jugement de première instance.

C.

A. (ci-après: la recourante) forme un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Elle conclut, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que B., C. SA et D. soient condamnés à évacuer les locaux de 140 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et de 70 m<sup>2</sup> au sous-sol sis...,... Genève et qu'il leur soit ordonné de remettre les clés de ces locaux à A., sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité. Elle a également conclu à ce que faute d'exécution dans les 10 jours dès notification de l'arrêt, l'autorité chargée de l'exécution y procédera avec l'assistance de l'autorité compétente et à ce que C. SA et D. soient condamnés, solidairement, à lui verser la somme mensuelle de 4'354 fr. dès le 1er mai 2024 et jusqu'à la date de libération des locaux, avec intérêts de 5% l'an dès chaque échéance mensuelle.

B., C. SA et D. (ci-après: les intimés) concluent, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité du recours, respectivement à son rejet.

La recourante a répliqué. La cour cantonale s'est référée à son arrêt.

Considérant en droit :

1.

1.1. Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la bailleresse, qui a succombé dans ses conclusions en expulsion des locataires (art. 76 al. 1 LTF), et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par le Tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF) dans une affaire de droit du bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse dépasse 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF; cf. ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3), le recours en matière civile est en principe recevable.

1.2. C'est en vain que les intimés soutiennent que dès lors que la cour cantonale a confirmé que la procédure des cas clairs ne pouvait être appliquée et consécutivement l'irrecevabilité de la requête, seule une conclusion en annulation aurait été recevable. Certes, des conclusions sur le fond du litige ne sont en principe pas admissibles contre une décision d'irrecevabilité. La raison en est que, sauf exceptions, le Tribunal fédéral vérifie dans une telle situation uniquement si c'est à bon droit que l'instance précédente n'est pas entrée en matière sur le recours interjeté; il n'examine donc pas le fond de la contestation (ATF 137 II 313 consid. 1.3). En l'occurrence toutefois, la problématique est distincte. Le recours cantonal n'a pas été déclaré irrecevable et, le cas échéant, le Tribunal fédéral pourrait statuer en réforme s'il admettait un cas clair (arrêt 4A\_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 5 et 7). C'est donc à bon escient que la recourante a pris des conclusions réformatoires sur le fond.

2.

Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art.95 let. a LTF). Saisi d'un recours en matière civile contre une décision rendue en procédure de protection dans les cas clairs, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il revoit ainsi librement l'application de l'art. 257 CPC (art. 95 let. a LTF; ATF 138 III 728 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l'art. 42 al. 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2).

3.

La recourante est d'avis que l'on a affaire à un cas clair.

3.1. Lorsque la partie bailleresse introduit une requête d'expulsion pour le retard dans le paiement du loyer, selon la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, la cause est soumise tant aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC.

La réglementation de droit matériel mise en place par le législateur à l'art. 257d CO signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard. Une prolongation du bail est exclue de par la loi (art. 272a al. 1 let. a CO).

**Aux termes de l'art. 257 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. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3).**

**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. 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 éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2).**

3.2. La cour cantonale a considéré que la situation juridique n'était pas claire. En effet, à l'instar de la solution de première instance qu'elle a confirmée, **la question de l'existence d'un bail entre la**

**recourante et les intimés, plus spécifiquement C. SA et D., était litigieuse et faisait l'objet d'une procédure au fond devant le tribunal des baux.** Les intimés contestent la position de la recourante, qui soutient que le bail liant les parties aurait été valablement résilié avec effet au 15 décembre 2022 par l'intimée Yamach SA seule. **Cette configuration excluait une situation juridique claire.**

3.3. Pour la recourante, l'approche cantonale est biaisée. La procédure pendante au fond n'empêche pas la tenue d'une procédure pour cas clair pour retard dans le paiement du loyer. Elle se réfère à l'arrêt publié aux ATF 144 III 462 consid. 3.3.1.

3.4. La jurisprudence invoquée n'est pas topique. La recourante perd fondamentalement de vue qu'une procédure de cas clair pour défaut de paiement de loyer pourrait être interjetée nonobstant une procédure pendante parallèlement au fond pour autant qu'il n'existât pas d'interférences entre les deux procédures. Cela n'est pas le cas en l'espèce. En effet, **la portée de la résiliation du bail formée par C. SA le 7 décembre 2022 est contestée et fait l'objet de la procédure au fond pendante devant le tribunal des baux. Cette procédure doit donc trancher ce qu'il en est de la titularité du bail. Cela exclut de pouvoir considérer que la situation juridique est claire.** Dans une telle configuration, la procédure des cas clairs n'est pas ouverte. La solution cantonale ne viole pas le droit fédéral.

4.

Le recours doit être rejeté. La recourante, qui succombe, supportera les frais judiciaires et versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité à titre de dépens (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 5'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers.

Lausanne, le 24 juin 2025

Au nom de la I re Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Hurni

Le Greffier : Botteron