Tribunal fédéral – 4A_317/2025
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 14 octobre 2025

Expulsion

Protection dans les cas clairs

Art. 257 al. 1 CPC ; 2 CC ; 1 ss ; 18 CO

Université de Neuchâtel
Séminaire sur le droit du bail

Au sens de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b) (consid. 4.1).

Les recourants se prévalent d'une violation de leur droit à la preuve et de leur droit d'être entendu, au motif que la cour cantonale a refusé, sans motivation, de convoquer une audience de comparution personnelle des parties et de procéder à l'audition du frère de l'un des recourants. Le Tribunal fédéral relève que **les recourants ne démontrent pas avoir formulé régulièrement et en temps utile une quelconque requête d'interrogatoire, précisant qu'il est douteux qu'une telle offre de preuve ait pu être admise dans la procédure sommaire** (consid. 4.2).

Pour le surplus, les autres griefs (art. 2 CC ; 1 ss et 18 CO) sont également rejetés, **faute d'avoir été motivés en appel devant la cour cantonale** (art. 2 CC), respectivement en raison **d'une motivation appellatoire** (art. 1 ss et 18 CO) (consid. 4.2).

Composition
Mmes et M. les Juges fédéraux
Kiss, Juge présidant, Rüedi et May Canellas.
Greffier : M. Esteve.

Participants à la procédure
1. A.A.,
2. B.A.,
tous deux représentés par Me Alexandre J. Schwab, avocat,
recourants,

contre

C. SA,
intimée.

Objet
demeure du locataire (art. 257d CO); expulsion selon la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC),

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 14 mai 2025 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/22831/2024; ACJC/624/2025).

Faits :

A.

A.a. **Par contrat du 22 mai 2014, C. SA (ci-après : la bailleresse, la requérante ou l'intimée) a remis à bail à A.A.** (ci-après: le locataire, le cité ou le recourant) **et B.A.** (ci-après: la locataire; conjointement:

les locataires, les cités ou les recourants) **une villa sise à Meinier. Le loyer mensuel s'élevait à 5'000 fr., charges comprises**.
L'administrateur de la bailleresse est le frère du locataire.
Les conditions particulières annexées au contrat de bail avaient la teneur suivante:

"Le présent contrat de bail à loyer est effectué suite au rachat de la propriété de [la locataire] par [la bailleresse] dans le contexte particulier des difficultés économiques momentanées de[s locataires] et dans le but du rachat de la propriété par ces derniers au plus court terme.
Les conditions contractuelles énumérées ci-dessous sont fermes, et de par leurs signatures, les locataires s'y engagent en totale connaissance et acceptation de cause.
1) Le prix du loyer est forfaitaire et comprend le paiement de la dette hypothécaire, l'amortissement de la dette auprès de la banque, le paiement de l'impôt immobilier. Le solde du loyer est utilisé au remboursement du solde du prêt [au locataire] dans un premier temps, et dès l'extinction du remboursement, sera utilisé en amortissement complémentaire de la dette hypothécaire. Ce coût est valable pour la 1ère année, durée [sic] du contrat de prêt hypothécaire et pourra être revu à la hausse ou à la baisse pour l'année suivante, en fonction de l'éventuelle fluctuation des taux et conditions bancaires pour l'année suivante, et ainsi de suite. [...]
6) Dans le cas particulier de ce contrat, le prix du loyer est imposé et fait partie du contrat d'octroi de prêt hypothécaire par D. à Fribourg. Il est obligatoire.
En cas de non-paiement du loyer, les locataires prennent acte et acceptent que la propriété sera revendue par [la bailleresse] au prix du marché, sans délai. Après remboursement du prêt auprès de la banque, des frais de la [bailleresse], des frais et courtage de la vente, et de l'éventuel remboursement du solde du prêt privé, et des impôts, le solde du prix de vente, soit le bénéfice sera versé [aux locataires].
7) Le présent contrat est établi pour une durée maximum de 3 ans, le temps aux locataires de se refinancer pour la ré-acquisition de la propriété, qui sera rachetée au prix de la dette bancaire au moment du rachat, additionné des frais de vente, des frais de la [bailleresse], et de l'éventuel solde du prêt privé encore à rembourser.
Le présent contrat est contresigné des [locataires] qui s'engagent comme co-débiteurs solidaires au présent contrat de bail et de ses conditions."

A.b. **En mars 2018, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 avril 2018, avant que les parties ne concluent, le 10 juillet 2018, un accord par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève, à teneur duquel, une unique prolongation de bail était accordée aux locataires jusqu'au 31 mars 2019**. Il était également convenu que les locataires conservaient le droit exclusif d'acquérir la villa jusqu'au 31 octobre 2018, ceux-ci s'engageant, dès le 1er novembre 2018, à ne pas entraver les démarches en vue de la vente de la villa.

A.c. Par avis comminatoires du 14 juin 2024**, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les trente jours 15'000 fr. d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 1er avril 2024 au 30 juin 2024**, et les a informés de son intention, à défaut de paiement, **de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO**.

A.d. La somme en question n'ayant pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiels du 25 juillet 2024, résilié le bail pour le 31 août 2024.

B.

B.a. Par requête en cas clairs déposée le 2 octobre 2024 auprès du Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, la bailleresse a conclu à l'évacuation des locataires et au prononcé de mesures d'exécution directe.
Lors d'une audience tenue le 21 novembre 2024, le cité s'est opposé à la requête et a conclu, à titre

subsidiaire, à la suspension de la procédure dans l'attente de discussions avec son frère, voire à l'octroi d'un délai de mise à l'épreuve d'une année. Il a déclaré avoir effectué différents versements, mais ne pas avoir réalisé que celui de février 2024 n'avait pas été exécuté. L'ayant appris la veille de l'audience en s'entretenant avec la régie, il s'était immédiatement exécuté. Le cité a en outre expliqué que le retard de paiement était dû au fait que les loyers devaient être acquittés au moyen du produit de la vente d'un appartement sis à Conthey appartenant à l'hoirie dont il faisait partie avec ses deux frères. La vente avait eu lieu le 6 septembre 2024 et le produit de celle-ci n'avait été redistribué que le 30 octobre 2024, ce qui lui avait permis de s'acquitter en novembre des 35'000 fr. d'arriérés. Selon lui, son frère était au courant du retard et des raisons de celui-ci. Par ailleurs, la maison dont il était originairement propriétaire avait été rachetée par la société de son frère et le loyer, simulé, devait servir au remboursement de la dette hypothécaire. Les cités devaient racheter la villa en 2018 au moyen de fonds propres qui devaient provenir de la vente d'une villa familiale dans le canton de Fribourg. Cette vente n'avait pas eu lieu et la villa était toujours en vente depuis deux ans.
La requérante a proposé un délai de départ maximum au 30 juin 2025 et persisté pour le surplus dans ses conclusions.
Par jugement du 21 novembre 2024, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a condamné les cités à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux la villa en cause et autorisé la requérante à solliciter l'évacuation des cités par la force publique dès le 1er juillet 2025.

B.b. **Par arrêt du 14 mai 2025, notifié le 26 mai 2025, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté l'appel des cités**. Les motifs de cette décision seront évoqués dans les considérants en droit du présent arrêt.

C.
Les cités ont formé, le 23 juin 2025, un recours en matière civile, assorti d'une requête d'effet suspensif, par lequel ils concluent principalement à la réforme de l'arrêt cantonal, en ce sens qu'il soit "di[t] [...] que [l'intimée] commet un abus de droit en utilisant la protection du cas clair (art. 257 CPC), et par conséquent [soit] déboutée de toutes ses conclusions". À titre subsidiaire, les recourants sollicitent le renvoi de la cause à l'instance précédente pour complément d'instruction et nouvelle décision.
Aucun échange d'écritures n'a été ordonné.
Par ordonnance présidentielle du 26 juin 2025, la requête d'effet suspensif des recourants a été rejetée, le recours apparaissant dénué de chances de succès.

Considérant en droit :

1.
Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par les recourants qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF), 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 LTF) dont la valeur litigieuse excède 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le présent recours en matière civile est recevable sur le principe.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire selon l'art. 9 Cst., ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).
S'agissant de l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si

le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2). Il ne suffit pas qu'une appréciation différente puisse être tenue pour également concevable ou apparaisse même préférable (ATF 144 I 170 consid. 7.3; 142 II 369 consid. 4.3; 140 III 167 consid. 2.1).
La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de l'arrêt attaqué ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

2.2. 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 librement l'application de l'art. 257 CPC (art. 95 let. a LTF; ATF 138 III 728 consid. 3.2, 620 consid. 5), pour autant que le recours soit motivé conformément aux exigences de l'art. 42 al. 2 LTF (ATF 140 III 115 consid. 2). Toutefois, le Tribunal fédéral n'est lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution d'arguments (ATF 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1; 133 III 545 consid. 2.2).

3.
Dans un premier moyen, les recourants se plaignent d'arbitraire dans la constatation des faits et l'appréciation des preuves. Ils se prévalent, ce faisant, de circonstances qui n'ont pas été constatées par l'instance précédente, dont ils ne démontrent cependant nullement, par des renvois aux pièces du dossier, qu'elles auraient été alléguées et prouvées en procédure cantonale, si bien que le Tribunal fédéral ne peut en tenir compte (cf. supra consid. 2.1).
Au surplus, l'essentiel des éléments de faits invoqués sont sans incidence sur l'issue du litige, en tant qu'ils ne sont aucunement susceptibles de remettre en cause la validité de la résiliation du bail litigieux et le bien-fondé de la requête en cas clairs formée par l'intimée, les recourants se contentant d'opposer leur version des faits à celle de la cour cantonale.
Partant, ce grief tombe à faux.

4.
Les recourants reprochent ensuite aux juges cantonaux d'avoir reconnu la réalisation des conditions de l'art. 257 CPC.

4.1. La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et la référence citée).
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 l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).
La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions

cumulatives.
Premièrement, 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 est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée: le demandeur doit apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert und schlüssig) qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1).
Secondement, 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois l'arrêt 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

4.2. Sous l'angle d'une violation de leur droit à la preuve et de leur droit d'être entendu, les recourants font grief à la cour cantonale d'avoir refusé, sans motivation, de convoquer une audience de comparution personnelle des parties et de procéder à l'audition du frère du recourant. Or, ce moyen de preuve aurait, d'après les recourants, permis de mettre l'intimée face à ses contradictions et ainsi d'établir l'abus de droit dans lequel celle-ci se serait trouvée en agissant par la voie du cas clair. **Toutefois, les recourants ne démontrent pas, par référence aux éléments du dossier, avoir formulé régulièrement et en temps utile une quelconque requête d'interrogatoire, étant observé qu'il est douteux qu'une telle offre de preuve ait pu être admise dans le type de procédure sommaire en cause** (cf. ATF 138 III 123 consid. 2.1.1; arrêt 4A_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 6). Quant à l'assertion selon laquelle l'audition du frère du recourant ne pouvait être requise qu'en seconde instance puisqu'il ne serait pas apparu in persona à l'audience du tribunal de première instance, elle ne convainc guère. Ce grief est ainsi, en tous les cas, infondé.
Les recourants dénoncent également **un abus de droit** qui résiderait, à bien les comprendre, dans le fait que le frère du recourant aurait fait fi d'un accord oral, respectivement tenterait de s'accaparer leur villa par la voie de la procédure en cas clairs. Toutefois, selon l'arrêt cantonal, le reproche de violation de l'art. 2 CC n'a pas été dûment motivé en appel (cf. art. 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il incombait aux recourants de démontrer à la Cour de céans qu'ils avaient suffisamment étayé leur critique (cf. arrêt 4A_3/2025 du 9 juillet 2025 consid. 5.1 et les références citées), ce qu'ils n'ont pas fait. Au demeurant, leur grief s'appuie sur des circonstances qui ne figurent pas dans l'état de fait cantonal, dont les recourants n'ont pas valablement requis le complètement (cf. supra consid. 3).
Finalement, les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir **violé les art. 1 ss et 18 CO en refusant de vérifier la réelle intention des parties**, ce qui l'aurait conduit à constater que les contrats de vente et de bail de la villa litigieuse étaient simulés. Ils tentent de la sorte de substituer leur appréciation à celle de l'instance précédente, celle-ci ayant exposé les raisons qui l'amenaient à exclure toute simulation en l'espèce, ce qui ne fait l'objet d'aucune discussion dans le mémoire de recours. Ce procédé se révèle donc purement appellatoire.
Il s'ensuit le rejet de l'ensemble des griefs des recourants.

5.
Partant, le recours doit être rejeté. Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., seront mis à la charge des recourants solidairement entre eux (art. 66 al. 1 LTF). Ils n'auront pas à verser de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours est rejeté.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.
Il n'est pas alloué de dépens.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 14 octobre 2025

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

La Juge présidant : Kiss

Le Greffier : Esteve