



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1418/2024

ACJC/330/2026

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 20 FEVRIER 2026**

Entre

**A** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 mai 2025, représentée par Me Malek ADJADJ, avocat, rue du Rhône 118, 1204 Genève,

et

**Monsieur B** \_\_\_\_\_, domicilié c/o **C** \_\_\_\_\_ **SA**, \_\_\_\_\_, intimé, représenté par Me Lida LAVI, avocate, rue Tabazan 9, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 mars 2026.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/433/2025 du 6 mai 2025, expédié pour notification aux parties le 8 mai 2025, le Tribunal des baux et loyers a débouté A\_\_\_\_\_ SA des fins de sa demande en paiement dirigée contre B\_\_\_\_\_ (ch. 1), rappelé que la procédure était gratuite (ch. 2), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

Il a considéré que les parties n'avaient pas eu l'intention de se lier par un contrat de bail, en dépit de la signature d'un « bail à loyer » prévoyant le paiement d'un loyer et le versement d'une garantie de loyer, et avaient dissimulé un prêt à usage, pour mettre à disposition gracieusement un logement de fonction, de sorte que ni loyer ni charges n'étaient dus.

- B. a.** Par acte du 10 juin 2025 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ SA a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait, à la condamnation de B\_\_\_\_\_ au paiement de 107'100 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an, représentant les loyers de juin 2018 à novembre 2021, 10 fr. 63 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 7 juin 2019, 75 fr. 93 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 12 septembre 2020, 167 fr. 56 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 25 juillet 2021 et 227 fr. 29 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 17 juillet 2022, et au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction.

**b.** B\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement.

**c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, puis A\_\_\_\_\_ SA a déposé des déterminations par deux fois et B\_\_\_\_\_ à une reprise, persistant dans leurs conclusions respectives. Le précité a déposé avec sa réplique une pièce nouvelle (procès-verbal d'audition de police du 12 novembre 2024 du fils de l'administrateur de A\_\_\_\_\_ SA, comportant le passage suivant : « Il [B\_\_\_\_\_] a persisté à vouloir rejoindre le groupe [...] et nous lui avons expliqué que ce serait possible si une partie des salaires était compensée avec des loyers [...] »).

**d.** Par avis du 15 décembre 2025, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

**a.** A\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce genevois, dont l'administrateur président est D\_\_\_\_\_.

Ce dernier est également administrateur de E\_\_\_\_\_ SA, société anonyme inscrite au Registre du commerce genevois, dont le siège est sis no. \_\_\_\_\_ rue 2\_\_\_\_\_ à Genève.

---

**b.** L'immeuble sis no. \_\_\_\_\_ rue 2 \_\_\_\_\_ à Genève est propriété de A \_\_\_\_\_ SA.

**c.** Le 2 novembre 2017, B \_\_\_\_\_ (beau-frère du fils de D \_\_\_\_\_) a signé un contrat de travail avec E \_\_\_\_\_ SA.

Il allègue n'avoir pas perçu de salaire durant son emploi.

**d.** Aux termes d'un contrat intitulé « bail à loyer » daté du 21 juin 2018, A \_\_\_\_\_ SA a remis à bail à B \_\_\_\_\_, alors domicilié no. \_\_\_\_\_ rue 3 \_\_\_\_\_ (dans un logement propriété de A \_\_\_\_\_ SA) un appartement de 3,5 pièces situé au troisième étage de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_ rue 2 \_\_\_\_\_ à Genève, moyennant un loyer mensuel de 2'400 fr. et un acompte mensuel pour frais accessoires de 150 fr.

Aucune garantie de loyer n'a été requise.

**e.** Le 7 mai 2019, A \_\_\_\_\_ SA a établi à l'adresse de B \_\_\_\_\_ un décompte des charges du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 juin 2018 dont résulte un solde dû de 10 fr. 63.

Le 12 août 2020, elle a établi à l'adresse du précité un décompte des charges du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 30 juin 2019, dont résulte un solde dû de 75 fr. 39.

Le 25 juin 2021, elle a établi à l'adresse du précité un décompte des charges du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 2020 dont résulte un solde dû de 167 fr. 56.

Le 17 juin 2022, elle a établi à l'adresse du précité un décompte des charges du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021 dont résulte un solde dû de 227 fr. 29.

**f.** Il est admis que les montants visés dans le contrat n'ont pas été versés, que les factures précitées n'ont pas été réglées, et qu'aucune mise en demeure écrite de payer le loyer et les charges n'a été adressée à B \_\_\_\_\_ avant le 25 septembre 2023.

B \_\_\_\_\_ allègue que l'appartement avait été mis à sa disposition à titre de logement de fonction, étant relevé qu'il succédait ainsi aux locaux précédemment mis à sa disposition dans l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_ rue 3 \_\_\_\_\_. Le contrat de bail qu'il avait signé avait pour seule fonction de permettre à D \_\_\_\_\_ de « valoriser son bien dans le but notamment de pouvoir lever des fonds en hypothèque ».

A \_\_\_\_\_ SA allègue que les locaux objets du bail du 21 juin 2018 ne représentaient pas un logement de fonction et qu'aucune mise en demeure n'avait été adressée en raison de ce que B \_\_\_\_\_ était un allié du fils de son administrateur.

Au Tribunal, B \_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait signé le contrat de bail à la demande de D \_\_\_\_\_, que selon lui il ne devait pas payer de loyer ni de charges, qu'il ne lui avait jamais été demandé de s'en acquitter, que D \_\_\_\_\_, qui entretenait une confusion entre sa personne et les sociétés qu'il détenait, l'avait trompé en lui

---

faisant signer le bail, l'avait manipulé et avait abusé du « lien familial » et de son ambition professionnelle.

Pour sa part, D\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il ne se souvenait pas si un bail avait été signé pour le logement sis à la rue 3\_\_\_\_\_, et qu'il pensait qu'il n'y avait pas eu de paiement du loyer, étant précisé qu'une régie était mandatée. Lui-même ne s'en était pas mêlé et ignorait les échanges de correspondances entre ladite régie et B\_\_\_\_\_. Il n'avait pas porté de regard « trop fort sur le contentieux » puisque « c'était la famille ». Il avait décidé, en tant que « propriétaire » de A\_\_\_\_\_ SA que ce serait celle-ci qui louerait un appartement au précité, puisque pour lui-même « cela ne faisait aucune différence ». Il n'avait pas adressé de mise en demeure, pour l'appartement situé rue 2\_\_\_\_\_, autrement qu'oralement, ni requis de garantie de loyer, en raison des liens d'alliance qu'il considérait avoir avec B\_\_\_\_\_.

**g.** Par courriel du 1<sup>er</sup> juillet 2021, intitulé « résiliation du bail », adressé à D\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ a signalé avoir « quitté l'appartement [...] ceci vient aussi avec la fin de mon mandat en tant que chief executive officer de l'entreprise E\_\_\_\_\_ SA. En conséquence, [il] résili[ait] immédiatement le bail [...] ».

A\_\_\_\_\_ SA admet la validité de cette résiliation, tout en considérant qu'elle ne pouvait contractuellement prendre effet que moyennant un délai de trois mois pour la fin d'un mois, soit au 30 novembre 2021.

**h.** B\_\_\_\_\_ a intenté contre E\_\_\_\_\_ SA deux procédures prud'homales successives, soit la cause C/4\_\_\_\_\_/2023 (valeur litigieuse 3'055'492 fr. 65), formée le 30 mars 2023 et non introduite au Tribunal des prud'hommes après obtention de l'autorisation de procéder, puis la cause C/5\_\_\_\_\_/2023 (valeur litigieuse 694'893 fr. 80) formée le 9 août 2023.

**i.** Par courrier de son avocat du 25 septembre 2023, A\_\_\_\_\_ SA a observé que B\_\_\_\_\_ avait déclaré résilier le contrat de bail au 30 novembre 2021, et demeurait, « malgré des rappels », débiteur de 104'550 fr. avec site d'intérêts moratoires; elle a adressé au précité une mise en demeure de verser le montant dû au 27 septembre suivant.

B\_\_\_\_\_ allègue que cette mise en demeure représentait une mesure de représailles à la suite de la procédure prud'homale qu'il avait intentée le 9 août précédent à l'encontre de E\_\_\_\_\_ SA.

**j.** Le 9 octobre 2023, à la requête de A\_\_\_\_\_ SA, l'Office cantonal des poursuites a établi à l'attention de B\_\_\_\_\_ un commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_ portant sur 107'100 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 30 novembre 2021, représentant les loyers impayés du 1<sup>er</sup> juin 2018 au

---

30 novembre 2021 pour l'appartement sis à la rue 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_. Le poursuivi y a formé opposition.

**k.** Le 12 janvier 2024, A\_\_\_\_\_ SA a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête dirigée contre B\_\_\_\_\_ en paiement de 107'100 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an, représentant les loyers de juin 2018 à novembre 2021, 10 fr. 63 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 7 juin 2019, 75 fr. 39 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 12 septembre 2020, 167 fr. 56 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 25 juillet 2021 et 227 fr. 29 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 17 juillet 2022, et en prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer susmentionné.

Non conciliée, la cause a été portée au Tribunal le 24 mai 2024.

B\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ des fins de ses conclusions.

A\_\_\_\_\_ SA s'est encore déterminée.

A l'audience du Tribunal du 8 avril 2025, les parties ont plaidé, persistant dans leurs conclusions respectives.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

### **EN DROIT**

- 1. 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).

Il a été formé dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.2** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel 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).

**1.3** Eu égard à la valeur litigieuse supérieure à 30'000 fr., la procédure ordinaire s'applique au litige (art. 219 ss CPC), de même que la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC).

- 2. 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).

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** L'intimé a produit avec sa réplique une pièce nouvelle, datée de novembre 2024, dont il n'a pas exposé pourquoi il n'aurait pas pu la produire en première instance. Ce titre n'est donc pas recevable en appel.

3. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits. Il en a été tenu compte dans l'établissement de la partie en fait ci-dessus.
4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir écarté ses prétentions en paiement du loyer et des charges, au motif que les parties ne se seraient pas entendues sur le caractère onéreux de la mise à disposition de l'appartement, et qu'elles avaient ainsi dissimulé un contrat de prêt à usage en signant un contrat de bail à loyer.

L'intimé soutient que la réelle et commune intention des parties lorsqu'elles avaient signé le contrat du 21 juin 2018 n'était pas la conclusion d'un contrat de bail – purement fictive - mais la mise à disposition d'un logement de fonction, dans le cadre d'une relation de travail, venant compenser « la décote de salaire » et le « prétendu manque de liquidités » de D\_\_\_\_\_. Il avait lui-même établi un lien entre « ses fonctions » et l'« occupation gratuite » du logement lorsqu'il avait rédigé son courriel du 1<sup>er</sup> juillet 2021. La seule mise en demeure, bien postérieure puisque datée du 25 septembre 2023, qu'il avait reçue représentait une conséquence de son propre dépôt d'une action prud'homale le 9 août 2023.

L'appelante fait valoir que le contrat de travail passé entre l'intimé et une société tierce serait sans lien avec le bail, aucune mention n'étant faite d'un logement de fonction. Aucune mise en demeure de payer le loyer n'avait été adressée en raison des liens d'alliance entre la famille [de] D\_\_\_\_\_ et l'intimé avant juillet 2021; ultérieurement, son administrateur avait eu de nombreux échanges oraux avec l'intimé.

**4.1** Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer (art. 253 CO).

Pour déterminer si un contrat a été conclu, quels en sont les cocontractants et quel en est le contenu, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties. Selon les règles d'interprétation des contrats déduites de l'art. 18 CO, le juge doit tout d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2).

**4.2** En l'espèce, il est constant que les parties ont signé, sous les mentions respectives « bailleur » et « locataire » un contrat intitulé bail à loyer, stipulant expressément un loyer mensuel de 2'400 fr. et un acompte mensuel pour frais accessoires de 150 fr., ainsi qu'une garantie de loyer de 4'800 fr.

Il n'est pas contesté que les loyers et acomptes n'ont pas été acquittés et que la garantie de loyer n'a pas été constituée. Il est par ailleurs établi que l'appelante n'a pas réclamé par écrit que des paiements soient effectués avant une mise en demeure en septembre 2023.

Selon le courriel du 1<sup>er</sup> juillet 2021, l'intimé a déclaré résilier « le bail » de l'appartement, qu'il avait quitté. Dans le même message, il s'est référé à la fin de son « mandat » avec E\_\_\_\_\_ SA.

Les pièces susmentionnées démontrent la conclusion d'une relation de bail, l'intimé n'ayant apporté aucun élément de nature à expliquer la raison pour laquelle il aurait accepté de signer un contrat dont l'intitulé était clair, et prévoyant des obligations claires à sa charge tant en paiement du loyer et des acomptes de charge qu'en constitution d'une garantie bancaire.

L'intimé ne s'étend pas davantage sur la cause de l'absence de mention d'un logement supposément de fonction dans son contrat de travail, étant précisé que celle-ci était nouée avec une entité différente de celle propriétaire du logement. La double mention dans son courriel du 1<sup>er</sup> juillet 2021 de la fin de son « mandat » et de son départ du logement – dont il n'est pas allégué qu'ils auraient été provoqués par la société tierce respectivement par l'appelante - n'est pas suffisante pour retenir, au vu de ce qui précède, qu'il y aurait eu mise à disposition d'un logement de fonction. Par ailleurs, son explication relative à l'intention de l'administrateur de l'appelante de « valoriser son bien immobilier au niveau de l'hypothèque » par la conclusion d'un contrat de bail fictif n'est guère intelligible; on peine, au

demeurant, à voir en quoi l'établissement d'un tel contrat aurait profité à l'appelante. Quant aux conditions de la mise à disposition antérieurement d'un autre logement, au demeurant non établies, elles ne sont pas pertinentes pour la qualification juridique de la relation des parties en ce qui concerne les locaux de la rue 2\_\_\_\_\_. Enfin, la coïncidence temporelle, partiellement réfutée par l'appelante qui rappelle l'existence de la cause C/4\_\_\_\_\_/2023 déjà introduite en mars 2023, entre une procédure prud'homale dirigée contre une société tierce et la mise en demeure adressée par l'appelante, ne représente un élément déterminant, au vu des autres circonstances.

Certes, l'appelante admet n'avoir pas réclamé par écrit l'exécution des obligations à charge du locataire telles que prévues par le contrat de bail, soit le paiement du loyer et des acomptes de charges, et la constitution de la garantie de loyer, avant septembre 2023. Par le truchement de son administrateur, elle s'est expliquée sur ce point, mettant en avant les liens d'alliance entre ce dernier et l'intimé, ce qui apparaît un motif plausible.

Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de s'écarter du texte clair du contrat de bail signé par les parties, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, et de rejeter pour ce motif les prétentions de l'appelante.

Le jugement sera dès lors annulé. Comme le Tribunal n'a pas examiné les diverses prétentions articulées par l'appelante, la cause lui sera renvoyée pour nouvelle décision (art. 318 al. 1 let. c CPC).

5. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 10 juin 2025 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/433/2025 rendu le 6 mai 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1418/2024-15.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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. cf. consid. 1.2*