



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1419/2026

ACJC/1152/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 2 JUILLET 2026

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 mars 2026,

et

B_____, sise _____ (ZH), intimée, représentée par Me Tatiana GURBANOV, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 juillet 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/299/2026 du 19 mars 2026, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle, l'appartement de 5,5 pièces situé au 7^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève, ayant comme dépendance la cave N° 1 (ch. 1 di dispositif), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de la précitée, dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), donné acte à B_____ de son engagement de ne pas solliciter l'exécution du jugement d'évacuation avant le 1^{er} septembre 2026, pour autant que les indemnités pour occupation illicite soient régulièrement payées avant le 10 de chaque mois (ch. 3), déclaré irrecevables les conclusions en paiement et en libération de la garantie de loyer constituée auprès de C_____ (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5), et rappelé que la procédure était gratuite (ch. 6).

Le Tribunal a retenu que A_____ commettait un abus de droit en se prévalant, pour la première fois durant la procédure d'expulsion, de la nullité du loyer et de l'existence de défauts pour s'opposer à la résiliation immédiate de son contrat. Tant l'état de fait que la situation juridique étaient clairs. Le bail avait valablement pris fin et la précitée ne disposait plus d'aucun titre l'autorisant à rester dans le logement. Son évacuation devait dès lors être prononcée. Un sursis de cinq mois et demi, soit jusqu'au 31 août 2026 devait être accordé à la locataire, compte tenu de sa situation familiale et financière.

- B. a.** Par acte expédié le 2 avril 2026 à la Cour de justice, A_____ a formé appel, subsidiairement recours, contre ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu à ce que la Cour, principalement, déclare irrecevable la requête en évacuation, subsidiairement, annule les chiffres 2 et 3 du dispositif de la décision entreprise et lui octroie un sursis humanitaire de neuf mois, échant le 14 décembre 2026.

b. Dans sa réponse du 17 avril 2026, B_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé.

Elle a produit une nouvelle pièce.

c. Elle a préalablement requis l'exécution anticipée de dite décision.

Par arrêt ACJC/729/2026, la Cour a rejeté cette requête.

d. Par réplique du 29 avril 2026, A_____ a persisté dans ses précédentes conclusions.

e. Par duplicque du 29 avril 2026, B_____ a également persisté dans ses conclusions.

f. Par écritures spontanées du 21 mai 2026, A_____ a transmis une preuve de paiement des indemnités. Elle a persisté dans ses précédentes explications et conclusions.

g. Les parties se sont encore déterminées les 2 juin et 12 juin 2026. A_____ a versé une pièce nouvelle.

h. Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 15 juin 2026 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :

a. Le 30 juin 2023, B_____, bailleresse, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 5,5 pièces situé au 7^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève, avec comme dépendance une cave N° 1.

Le contrat a été conclu pour une durée déterminée, du 16 juillet 2023 au 31 janvier 2025.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 3'410 fr. par mois.

b. A l'échéance du 31 janvier 2025, le bail s'est poursuivi tacitement entre les parties.

c. Par avis comminatoire du 8 octobre 2025, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 21'026 fr.10, à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois de juin à octobre 2025, y compris un solde de 3'976 fr. issu d'un arrangement de paiement antérieur, et l'a informée 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.

d. La somme de 3'410 fr. a été acquittée par la locataire le 4 novembre 2025.

e. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 12 novembre 2025, résilié le bail pour le 31 décembre 2025.

f. Le 15 décembre 2025, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du congé (C/2_____/2025).

g. Le 22 janvier 2026, la bailleresse a introduit au Tribunal une action en évacuation et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation et la condamnation de la locataire au paiement de la somme de 27'846 fr. 10, avec intérêts à 5 % l'an dès le 12 septembre 2025, ainsi que la libération de la totalité de la garantie bancaire en sa faveur.

h. Par courrier du 12 mars 2026, la locataire a informé le Tribunal avoir déposé le jour même une requête en fixation judiciaire et en réduction de loyer à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Dans le cadre de cette requête, dont une copie était remise au Tribunal, elle allègue que l'introduction des frais accessoires mensuels de 310 fr. lors de la conclusion du bail ne respecterait pas les exigences légales, ce qui entraînerait la nullité initiale du loyer. Elle conclut à ce que le loyer soit fixé à 2'440 fr. par mois depuis le 16 juillet 2023, acomptes de frais accessoires non compris, que ceux-ci restent fixés à 310 fr. par mois, que la bailleresse soit condamnée à lui rembourser le trop-payé de loyer qui en découle en 21'450 fr. au 31 mars 2026 et à ce qu'une réduction de loyer de 15% lui soit octroyée du 16 juillet 2023 jusqu'à l'élimination complète du défaut relatif aux verrières du logement et de 10% pour le défaut de la cave entre décembre 2024 et février 2025.

i. A l'audience du Tribunal du 19 mars 2026, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. Elle a déclaré que l'arriéré s'élevait à 31'256 fr. 10, compte tenu d'un paiement de 3'410 fr. effectué la veille, et a amplifié ses conclusions en paiement à hauteur de ce montant.

La locataire a déclaré vivre dans l'appartement avec sa fille de 18 ans, actuellement en troisième année du Collège. Elle avait perdu son travail et avait décompensé pendant deux ans. Elle avait trouvé un nouveau travail au 1^{er} avril 2026 et avait demandé une avance de salaire pour pouvoir s'acquitter de son loyer. Elle allait percevoir un salaire mensuel net de 12'000 fr. avec un bonus lié à la performance.

Elle a déposé des pièces.

Le Conseil de la locataire a exposé que celle-ci avait eu des difficultés financières passagères mais que sa situation s'était améliorée. Preuve en était le dernier paiement effectué. Son nouvel emploi allait lui permettre de reprendre les paiements des indemnités. La locataire a invoqué la compensation en lien avec la requête en fixation judiciaire du loyer introduite le 12 mars 2026. Par ailleurs, le congé avait été contesté et la procédure était pendante par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, procédure dans laquelle avait eu lieu une audience le 9 mars 2026. La locataire était venue consulter l'ASLOCA le lendemain de l'audience de conciliation et à cette occasion il avait pu être constaté

que les frais accessoires avaient été mal introduits, ce qui emportait la nullité du loyer.

La bailleresse a déclaré que l'immeuble allait faire l'objet de travaux dès le mois de juin 2026 et qu'elle avait besoin de cet appartement pour procéder à des rocades. Elle pourrait tout au plus proposer un délai de départ à fin août 2026, à condition que les indemnités courantes soient régulièrement versées et qu'une demande de fonds soit faite.

Le Conseil de la locataire a refusé cette proposition, le délai offert étant trop court. Elle a sollicité du Tribunal qu'il garde la cause à juger et a conclu à l'irrecevabilité de la requête en raison de l'action en fixation judiciaire du loyer actuellement pendante. Les frais accessoires ayant été mal introduits, le loyer était nul. Partant, la mise en demeure et l'avis de résiliation ayant suivi étaient également nuls. A titre subsidiaire, elle a conclu à l'octroi d'un sursis humanitaire de neuf mois.

La bailleresse a fait valoir que la locataire n'avait pas soulevé la question de la nullité du loyer dans le délai comminatoire ni excipé de compensation. Les frais accessoires avaient été introduits valablement et leur introduction était parfaitement motivée. En tout état, le fait d'invoquer la nullité du loyer quelques jours avant l'audience d'évacuation relevait de l'abus de droit. Elle a persisté dans ses conclusions. Subsidiairement, elle a conclu à la scission de la question de l'évacuation et de la demande en paiement. Elle a relevé enfin qu'avec ses revenus et du fait qu'elle vivait avec un enfant majeur, la locataire pouvait trouver rapidement un nouveau logement.

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

EN DROIT

1. **1.1** 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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

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. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, 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. Si en revanche la résiliation des rapports de bail

est également contestée, 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, l'appelante conteste la validité du congé, motif pris de la nullité du loyer initial. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

1.2 L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

En l'espèce, l'appel a été formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, de sorte qu'il est recevable.

1.3 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).

1.4 En revanche, contre les mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

1.5 Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC), dans la procédure sommaire le délai est de dix jours (art. art. 248 let. b, 257 CPC 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC).

En l'espèce, le recours, formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable.

1.6 Le recours n'est recevable que pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art 320 CPC).

1.7.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Il n'est pas nécessaire de trancher la recevabilité de la pièce nouvelle versée par l'intimée, celle-ci n'étant pas déterminante pour l'issue du litige.

1.7.2 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 CPC).

Par conséquent, les pièces nouvelles produites par la recourante relatives à ses preuves de paiement du loyer sont irrecevables. Elles ne sont au demeurant pas pertinentes pour l'issue du litige.

2. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 257 CPC et 257d CO en déclarant recevable la requête en protection du cas clair et en prononçant son évacuation. Elle reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu que le loyer initial était nul, l'introduction des frais accessoires n'étant pas valable.

2.1 Lorsque le bailleur 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

2.2 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 138 III 620 consid. 5.1.1 avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253; arrêts du Tribunal fédéral 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2; 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

2.2.1 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 conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. 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 p. 465; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

2.2.2. 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 (substanziert 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. et les arrêts cités).

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 du Tribunal fédéral 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 du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Si le juge 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 juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

2.2.3 Si le locataire conteste la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal devra examiner sa validité à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. En effet, l'expulsion du locataire 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, respectivement art. 299 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 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*; sur

la notification de l'avis comminatoire et de la résiliation, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1).

L'introduction, par un locataire, d'une procédure en contestation du loyer initial et/ou d'une procédure en contestation du congé ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion intentée par le bailleur selon l'art. 257 CPC (cf. ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 4.1 et les références citées).

2.2.4 Il appartient au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit), conformément aux exigences de l'art. 257 CPC. En revanche, il incombe au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs en invoquant des objections ou des exceptions telle l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3).

2.3.1 Le congé est inefficace notamment si le congé a été notifié avant l'expiration du délai comminatoire, si le locataire a payé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire, si le loyer n'est pas échu, et si le loyer initial est nul faute d'avoir été communiqué au moyen du formulaire officiel et ce jusqu'à ce que le loyer soit fixé judiciairement (LACHAT ET AL., Le bail à loyer, 2019, p. 879 ss).

2.3.2 Le juge doit relever d'office la nullité ou l'inefficacité du congé (ATF 142 III 402 consid. 2.2).

L'invocation de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé peut constituer un abus de droit dans l'hypothèse d'une résiliation anticipée pour non-paiement du loyer, lorsque le locataire n'entend manifestement pas régler les loyers arriérés pendant le délai comminatoire imparti. En effet, la fixation d'un délai de paiement, assortie de la menace de la résiliation du bail, telle qu'elle est prévue à l'art. 257d al. 1 CO, vise principalement à fournir au locataire une dernière occasion d'échapper aux conséquences pénibles du congé en lui accordant un minimum de temps pour se procurer les moyens nécessaires au paiement de l'arriéré de loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4C.96/2006 du 4 juillet 2006, consid. 2.4; 4C.124/2005 du 26 juillet 2005 consid. 3.3 et les références citées).

2.3.3 L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure toujours réservé. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162

consid. 3.3.1). Au titre de l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la jurisprudence a retenu, entre autre exemple, que le locataire qui soulève la nullité du loyer conclu pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion commet un abus de droit (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4; 137 III 547 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4C.315/2000 du 5 février 2001 consid. 4c, in CdB 2001 p. 77; cf. également ATF 138 III 401 consid. 2.4).

2.3.4 La possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248; arrêts du Tribunal fédéral 4A_574/2022 précité consid. 3.4; 4A_157/2021 du 15 juin 2021 consid. 7.2; 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.2).

Le locataire peut opposer à la créance de loyer une autre créance qu'il a lui-même contre le bailleur si, parmi d'autres conditions, la créance compensante est échue et exigible (cf. art. 120 al. 1 CO; arrêts du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.2; 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). Même une créance contestée peut être opposée en compensation (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb).

La contre-créance invoquée en compensation doit pouvoir être prouvée sans délai (arrêts du Tribunal fédéral 4A_574/2022 précité consid. 3.4). L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais; cette volonté découle des règles de droit matériel évoquées ci-dessus, sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la contestation de l'efficacité du congé relève de la procédure ordinaire ou simplifiée (cf. ATF 139 III 457 consid. 5.3 *in fine*, qui laisse la question indécise). Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. Si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente. Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échu; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer, ce qui a même conduit une fois le Tribunal fédéral à exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée. Si le locataire se décide à compenser

avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls (arrêts du Tribunal fédéral 4A_140/2014 précité consid. 5.2; 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681).

2.4 En l'espèce, il est constant que l'intimée a adressé le 8 octobre 2025 une mise en demeure à l'appelante de s'acquitter d'un arriéré de loyer relatif aux mois de juin à octobre 2025, comprenant un solde de 3'976 fr. résultant d'un précédent arrangement de paiement, représentant 21'026 fr. 10 au total. Il n'est pas non plus contesté que l'intégralité de la dette n'a pas été payée dans le délai fixé, l'appelante ayant versé 3'410 fr. Il est pour le surplus constant qu'aucune déclaration de compensation n'a été faite durant le délai comminatoire.

L'appelante soutient que le cas ne serait pas clair dès lors que le loyer initial est nul, emportant la nullité de la mise en demeure du 8 octobre 2025. Elle avait, immédiatement après avoir appris l'existence d'un motif de nullité de loyer initial, introduit une requête en fixation judiciaire du loyer. Par ailleurs, une requête en contestation de congé avait été initiée.

Conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, ni l'introduction d'une requête en contestation de la résiliation ni l'introduction de celle en fixation judiciaire du loyer ne font obstacle au dépôt par l'intimée d'une procédure en évacuation. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner plus avant si l'appelante, comme l'a retenu le Tribunal, commettait un abus de droit à se prévaloir de la nullité du loyer initial, respectivement de la mise en demeure.

Comme l'ont retenu à raison les premiers juges, l'appelante aurait dû exciper de compensation, en se fondant sur la créance dont elle se prévaut, dans le délai de grâce de 30 jours imparti dans l'avis comminatoire, pour s'opposer à la résiliation immédiate, ce qu'elle n'a pas fait. Par ailleurs, l'appelante n'a pas prouvé la contre-créance, laquelle n'est au demeurant pas exigible, aucune décision n'ayant été rendue.

Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que tant l'état de fait que la situation juridique étaient clairs.

Dès lors que l'appelante ne disposait plus d'aucun titre l'autorisant à rester dans les locaux, c'est également à bon droit que le Tribunal a prononcé son évacuation.

2.5 Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors confirmé.

- 3.** La recourante sollicite l'octroi d'un sursis humanitaire de neuf mois, échéant le 14 décembre 2026.

3.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 et ss CPC).

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_207/2014 du 19 mai 2019 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 LaCC concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier. Cette disposition s'applique, selon ses propres termes, aux logements, c'est-à-dire aux habitations (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 précité consid. 3.1).

S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité"; sont notamment des motifs de ce genre la maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, le grand âge ou la situation modeste de l'expulsé; en revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.).

Le juge ne peut pas différer longuement l'exécution forcée et, ainsi, au détriment de la partie obtenant gain de cause, éluder le droit qui a déterminé l'issue du procès. Le délai d'exécution ne doit notamment pas remplacer la prolongation d'un contrat de bail à loyer lorsque cette prolongation ne peut pas être légalement accordée à la partie condamnée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 7; 4A_389/2017 du 26 septembre 2017 consid. 8; 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

3.2 En l'espèce, la conclusion de la recourante visant à l'octroi d'un sursis humanitaire de neuf mois est nouvelle en tant qu'elle dépasse les neuf mois qu'elle avait requis en première instance et est, partant, irrecevable.

La recourante a cité différents arrêts de la Cour et du Tribunal pour soutenir qu'un long sursis devrait lui être accordé. Ils concernent des situations différentes de la sienne.

Dans les ACJC/78/2017 et ACJC/57/2017, la Cour n'a fait que confirmer les sursis de nonante jours octroyés par le Tribunal. Dans son arrêt ACJC/1270/2018 du 12 septembre 2018, la Cour a accordé un sursis de quatre mois, le locataire

occupant le logement en cause depuis 15 ans. Dans l'arrêt ACJC/123/2017 du 6 février 2017, des circonstances particulières avaient été prises en considération pour l'octroi d'un sursis, soit notamment le fait que ce délai permettait à l'enfant des locataires de finir son année scolaire dans l'établissement qu'il fréquentait avant d'avoir à déménager. Ces décisions ont toutes accordé des sursis humanitaires plus courts que celui requis par la recourante.

Dans l'ACJC/213/2012 du 20 février 2012, le locataire avait démontré avoir effectué des recherches sérieuses pour se reloger, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Dans le JTBL/771/2021 du 2 septembre 2021 cité par la recourante, il était établi que les locataires cherchaient activement un autre logement, et leurs enfants étaient scolarisés dans le quartier. Dans le JTBL/925/2021 du 21 octobre 2021, la locataire vivait depuis près de dix ans dans son logement, seule avec cinq enfants, elle était en mauvaise santé et percevait une rente d'invalidité à 100%.

Aucune de ces situations n'est comparable au cas présent.

S'agissant du principe de la proportionnalité, il sera relevé que la recourante occupe sans droit le logement en cause depuis le 1^{er} janvier 2026. Le Tribunal lui a accordé un sursis de plus de cinq mois, jusqu'au 31 août 2026. Elle aura ainsi bénéficié, depuis la résiliation du bail, de huit mois d'occupation du logement, lui laissant le temps d'entreprendre des démarches afin de se reloger. Par ailleurs, la recourante n'a pas rendu vraisemblable avoir effectué des recherches de logement qui se seraient révélées vaines. Elle ne saurait ainsi obtenir un délai qui reviendrait à lui octroyer une prolongation de bail, qu'elle ne peut obtenir. Par ailleurs, aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'exécution de l'évacuation lui serait moins pénible à l'échéance du délai qu'elle sollicite.

3.3 Par conséquent, les premiers juges n'ont pas mésusé de leur pouvoir d'appréciation en accordant à la recourante un sursis au 31 août 2026. Les griefs de la recourante sont dès lors infondés. Les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement seront par conséquent confirmés.

- 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 2 avril 2026 par A_____ contre le jugement JTBL/299/2026 rendu le 19 mars 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1419/2026.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Victoria PALLUD, 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.