



POUVOIR JUDICIAIRE

C/26477/2023

ACJC/1880/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 19 DECEMBRE 2025

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 janvier 2025 (JTBL/22/2025), représentée par Me Alexandre DE GORSKI, avocat, Béguin de Gorski Hunziker, rue du Marché 20, case postale 3029, 1211 Genève 3,

et

B_____ SA, sise _____, intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 janvier 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/22/2025 du 13 janvier 2025, expédié pour notification aux parties le 17 février 2025, le Tribunal des baux et loyers 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 n° 3_____ de 3 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis n° _____ chemin 1_____, [code postal] C_____ [GE], ainsi que la cave let. H et l'emplacement de parking n° 2_____ situés à la même adresse (ch. 1), annoncé transmettre la cause à l'expiration du délai d'appel au Tribunal des baux et loyers siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 2), condamné A_____ à payer à B_____ SA 40'200 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite de novembre 2023 à janvier 2025, plus intérêts moratoires à 5% l'an dès le 15 mai 2025 (date moyenne) (ch. 3), dit que la procédure était gratuite (ch. 4), et débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 5).

Le Tribunal a retenu que le seul contrat conclu entre les parties le 12 juillet 2022 était de durée déterminée vu sa lettre et les témoignages recueillis, que le versement en une fois de la totalité du loyer ne se heurtait pas à l'interdiction de constituer une garantie de loyer déguisée, que le contrat de bail avait pris fin à son échéance le 31 juillet 2023, que, depuis cette date, A_____ ne disposait plus de titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux, qu'en s'y maintenant elle violait l'art. 267 al. 1 CO et qu'ainsi il devait être fait droit aux conclusions en évacuation, dont l'exécution serait renvoyée à la composition prévue par la loi. Les indemnités pour occupation illicite étaient dues pour les mois de novembre 2023 à janvier 2025.

- B.**
- a.** Par acte du 20 mars 2025, A_____ a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait à ce qu'il soit dit que le bail à loyer "intitulé de durée déterminée" conclu le 12 juillet 2022 entre elle et B_____ SA portant sur un appartement sis chemin 1_____ no. _____ à C_____ était de durée indéterminée.
 - b.** B_____ SA a conclu à la confirmation du jugement.
 - c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
 - d.** Par avis du 15 septembre 2025, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. Par contrat du 12 juillet 2022, B_____ SA a remis à bail à A_____ un appartement n° 3_____ de trois pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis chemin 1_____ n° _____ à C_____ ainsi que la cave let. H et la place de parc intérieure n° 2_____.

La rubrique intitulée "durée du bail" est libellée ainsi : "douze mois et quinze jours (non reconductible) à partir du 15 juillet 2022", celle intitulée "fin du bail" est libellée ainsi : "31 juillet 2023", tandis que les rubriques "délai de résiliation" et "renouvellement ou dénonciation" mentionnent l'une et l'autre : "bail non reconductible".

Le loyer a été fixé à 32'160 fr. par an, charges comprises.

A_____ a allégué l'existence d'une clause contractuelle non écrite selon laquelle elle disposait de la faculté de poursuivre la location à l'échéance, moyennant un règlement préalable d'une durée de six ou douze mois "et ainsi de suite". Elle a offert en preuve de son allégué l'audition des parties et "les pièces suivantes" (soit vraisemblablement des échanges intervenus en avril et juillet 2023 avec la régie mandatée par la bailleuse).

b. A_____ a réglé en un versement le montant de la totalité des loyers pour la période du 15 juillet 2022 au 31 juillet 2023.

Selon B_____ SA, c'est la précitée qui aurait offert de procéder de la sorte car elle souhaitait obtenir l'attribution du logement mais n'entendait pas fournir l'extrait du registre des poursuites requis, en raison des nombreuses poursuites et actes de défaut de biens dont elle faisait l'objet. La proposition avait été acceptée, à titre exceptionnel, pour rendre service à la candidate.

A_____ le conteste, alléguant que B_____ SA avait exigé le règlement préalable d'un an de loyer, condition qu'elle devait accepter pour obtenir le logement. Les dettes alléguées constituaient des "reliquats découlant de la succession" de son mari. Elle a offert de prouver son allégué par l'audition des parties et "les pièces suivantes" (soit vraisemblablement des échanges intervenus en avril et juillet 2023 avec la régie mandatée par la bailleuse).

Selon D_____, assistante de direction de régie de 2015 à 2023, entendue comme témoin par le Tribunal, lors de la conclusion du bail, A_____ avait proposé de verser l'année de loyer d'avance, ce qui n'était pas courant au sein de la régie en charge de la gestion de l'appartement. Il s'agissait d'une condition spéciale vu que la locataire n'offrait pas toutes les garanties financières. Celle-ci était consciente que le bail prendrait fin au terme d'une année.

c. Au printemps 2023, A_____ et la régie en charge de l'immeuble ont été en contact, pour "la poursuite de la location", selon elle, pour "tenter d'obtenir la conclusion d'un nouveau bail à l'échéance de celui en cours", selon B_____ SA. Selon la première, il était exigé qu'elle paie une année de loyer d'avance, selon la seconde, la locataire avait à nouveau proposé ce règlement d'avance en raison des poursuites dont elle faisait l'objet.

Le 28 avril 2023, la régie a fait parvenir à A_____ un contrat de bail portant sur le même objet aux mêmes conditions de loyer, dont les rubriques mentionnées ci-avant portaient respectivement les mentions : "douze mois (non reconductible) à partir du 1^{er} août 2023", "31 juillet 2024", et "non reconductible". Dans la lettre d'accompagnement, elle a requis que deux exemplaires du contrat signé lui soient retournés, et ajouté : "comme convenu, merci de bien vouloir effectuer le versement du loyer annuel à savoir Frs 32'160.- avant la date de la prise d'effet du bail".

Selon E_____, secrétaire de gérance depuis 2020, entendue comme témoin par le Tribunal, la régie avait contacté la locataire pour fixer l'état des lieux de sortie; cette dernière avait répondu souhaiter poursuivre la location durant une année supplémentaire aux mêmes conditions. Cette demande avait été transmise à la bailleuse, qui s'était montrée d'accord. Un nouveau bail avait donc été établi et adressé à A_____.

d. Par courrier du 7 juillet 2023, A_____ a rappelé avoir proposé "fin avril" 2023, un avenant au "contrat de bail actuel" pour la période allant du 1^{er} août au 31 décembre 2023, avec versement immédiat de la totalité des loyers, puis un "nouveau bail pour l'année 2024" avec à nouveau versement du loyer annuel.

Par courrier du 14 juillet 2023, elle a pris note du refus de sa proposition du 7 juillet précédent, et a annoncé le dépôt "ce jour" des deux exemplaires du contrat de bail, le versement de la totalité du loyer devant suivre. Ce versement n'a pas eu lieu.

e. Par lettre du 2 août 2023, se référant à un courriel du 26 juillet 2023 fixant la date de l'état des lieux de sortie, la régie a constaté que la locataire n'avait pas été présente à ce rendez-vous, et a accordé à celle-ci un "dernier délai au 7 août 2023 à 12h00 pour régulariser la situation", faute de quoi la procédure d'expulsion serait entreprise.

Par courrier du 30 août 2023, la régie a prorogé une dernière fois le délai au 30 septembre 2023 et fixé l'état des lieux de sortie au 2 octobre 2023.

Par lettre de son avocat du 31 octobre 2023, B_____ SA a mis en demeure A_____ de restituer l'appartement, occupé illicitement depuis le 1^{er} août 2023, au 8 novembre 2023.

f. A_____ a versé 2'680 fr. par mois d'août à octobre 2023, puis a cessé tout paiement. Elle n'a pas libéré les locaux.

D. a. Par requête du 7 décembre 2023, déclaré non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 26 janvier 2024 et portée au Tribunal le 30 janvier 2024, B_____ SA a conclu à ce que A_____ soit condamnée à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute

personne faisant ménage commun avec elle l'appartement, la cave et la place de parc susmentionnés, sous menace de la peine de l'art. 292 CP, avec exécution directe, ainsi qu'à lui verser 2'680 fr. par mois dès le 1^{er} novembre 2023 et jusqu'à la date de libération des locaux, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès chacune des échéances mensuelles, à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux.

b. Dans sa réponse, A_____ a conclu principalement à la constatation que le bail à loyer conclu le 12 juillet 2022 avec B_____ SA était devenu de durée indéterminée, cela fait au déboutement de la précitée de toutes ses conclusions.

c. B_____ SA a répliqué, persistant dans ses conclusions. Les parties se sont ensuite encore déterminées.

d. Par ordonnance de preuve du 30 juillet 2024, le Tribunal a notamment ordonné "l'interrogatoire/déposition" de A_____.

A l'issue de l'audience du Tribunal du 7 janvier 2025, à laquelle A_____ n'était ni présente ni représentée, B_____ SA a plaidé, persistant dans ses conclusions.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1** La Chambre des baux et loyers 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).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1). Rien ne commande de traiter différemment la question de la constatation de la validité d'un contrat de bail. Son objet porte, en effet, également sur le maintien des rapports contractuels (ACJC/1565/2017 du 4 décembre 2017 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, l'appelante soutient que les parties seraient liées par un contrat de durée indéterminée. Elle conteste ainsi son évacuation. Pour le surplus, elle conclut à l'annulation de l'intégralité du jugement, partant également de sa

condamnation à verser 40'200 fr. à l'intimée, bien qu'elle ne s'en prenne pas à la motivation des premiers juges sur ce point.

La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Formé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi, l'appel est recevable, sauf en ce qu'il vise le chiffre 3 du dispositif du jugement, faute de motivation de l'appel sur ce point (art. 311 al. 1 CPC).

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir retenu que la volonté des parties était de conclure des rapports de bail de durée indéterminée, en dépit de la lettre du contrat de bail stipulant que celui-ci était non reconductible. Le bail se poursuivrait donc, l'autorisant à demeurer dans les locaux.

2.1 La loi ne contient aucune disposition interdisant de conclure successivement plusieurs baux à durée déterminée. L'art. 266 al. 2 CO envisage expressément une reconduction tacite du bail à durée déterminée et présume que le nouveau contrat est de durée indéterminée; rien n'empêche toutefois les parties de convenir d'un nouveau contrat à terme fixe (arrêt du Tribunal fédéral 4A_609/2012 du 26 février 2013 consid. 4.2.2).

La conclusion de baux à loyer successifs de durée déterminée entre les mêmes parties, plutôt que la conclusion d'un bail de durée indéterminée résiliable dans le respect des délais et termes de congé convenus ou légaux, permet éventuellement au bailleur de se soustraire à des dispositions légales impératives destinées à la protection du locataire, telles les règles contre les loyers abusifs ou les congés abusifs. Le choix de proposer au locataire et de conclure avec lui un bail de durée déterminée est néanmoins licite, sous réserve d'une fraude à la loi. Le bailleur élude la loi si, ayant l'intention de louer une chose pour une durée indéterminée, il adopte un système de baux de durée déterminée aux seules fins de faire échec à des règles impératives. Le cas échéant, il incombe au locataire d'alléguer et de prouver la fraude à la loi (ATF 139 III 145 consid. 4.2.4).

L'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) est un principe fondamental de l'ordre juridique suisse (art. 5 al. 3 Cst.). Constitue un abus de droit, notamment, l'attitude contradictoire d'une partie. Lorsqu'une partie adopte une certaine position, elle ne peut pas ensuite soutenir la position contraire, car cela revient à tromper l'attente fondée qu'elle a créée chez sa partie adverse; si elle le fait, c'est un *venire contra factum proprium*, qui constitue un abus de droit. La prétention de

cette partie ne mérite alors pas la protection du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_590/2016 du 26 janvier 2017 consid. 2.1).

2.2 En l'espèce, comme l'a retenu le Tribunal, la lettre du contrat de bail, qui stipule par trois fois son caractère non reconductible, est claire. L'appelante a échoué à prouver que la volonté des parties aurait été autre, à savoir que le contrat aurait été conclu pour une durée indéterminée. Alors qu'elle avait offert son audition en preuve de son allégué, audition ordonnée par le Tribunal, elle s'est abstenue de comparaître pour son interrogatoire.

Pour le surplus, ses références au fait, établi, qu'elle a versé une année de loyer d'avance ne portent pas. L'appelante soutient que la bailleuse entendait obtenir un tel versement, de sorte que cette dernière aurait fait figurer dans le contrat de bail la mention de la non-reconductibilité du contrat pour donner un fondement à son exigence de paiement, alors que les parties s'étaient par ailleurs entendues sur un contrat de durée indéterminée. Outre que pareille thèse est pour le moins conceptuellement audacieuse, elle se heurte à la contestation de l'intimée, et aux témoignages recueillis, dont rien ne commande de douter, en dépit de ce que les témoins ont été au service de l'intimée.

Par ailleurs, la correspondance échangée entre les parties en avril et juillet 2023 (à supposer qu'il s'agisse des titres visés par l'offre de preuve imprécise que l'appelante a fait figurer dans ses écritures de première instance) ne permet pas de parvenir à une autre conclusion. On n'y trouve pas trace de la thèse de l'appelante selon laquelle la volonté des parties aurait "toujours été de conclure et de maintenir des rapports de bail de durée indéterminée". Au contraire, dans sa lettre du 7 juillet 2023, l'appelante a elle-même observé qu'elle avait proposé le versement immédiat de la totalité des loyers du 1^{er} août au 31 décembre 2023, puis a évoqué un bail à compter du 1^{er} janvier 2024 assorti du versement simultané du loyer annuel. Elle est donc à l'origine de ce paiement global qu'elle n'a (comme l'ont relevé pertinemment les premiers juges) effectué qu'une fois, en 2022; elle n'a pas non plus contesté les affirmations de l'intimée selon lesquelles sa propre situation financière obérée (quelle qu'en soit la cause) l'aurait conduite à agir ainsi pour s'assurer l'attribution du logement. Soutenir que l'intimée aurait, en acceptant cette offre spontanée de la locataire, contrevenu à l'art. 2 al. 2 du contrat-cadre romand relève du *venire contra factum proprium*, ce qui ne mérite pas protection.

Pour le surplus, l'appelante ne critique pas le raisonnement des premiers juges fondé sur la circonstance qu'un seul contrat de bail a été conclu, la proposition du second contrat n'étant pas venue à chef faute de respect de la condition posée par l'appelante de verser l'intégralité du loyer en juillet 2024. Il n'y a dès lors pas lieu de s'arrêter davantage au grief de l'appelante lié à un supposé abus de droit de l'intimée à faire se succéder des contrats de durée déterminée.

Le jugement a ainsi à bon droit donné suite aux conclusions de l'intimée en évacuation de l'appelante, laquelle ne disposait plus de titre l'autorisant à demeurer dans les locaux après le 1^{er} août 2023, et violait dès lors l'art. 267 al. 1 CO.

Au vu de ce qui précède, les chiffres 1, 2, 4 et 5 du dispositif du jugement seront confirmés.

3. 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 :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 20 mars 2025 par A_____ contre les chiffres 1, 2, 4 et 5 du jugement JTBL/22/2025 rendu le 13 janvier 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26477/2023, et irrecevable contre le chiffre 3 du dispositif dudit jugement.

Au fond :

Confirme les chiffres 1, 2, 4 et 5 du dispositif de ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, 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