



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/29687/2017

ACJC/129/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 27 JANVIER 2020**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 septembre 2018, comparant par Me Bernard REYMANN, avocat, rue de la Croix d'Or 10, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_ **et Monsieur C**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ [VD], intimés, représentés par D\_\_\_\_\_, rue \_\_\_\_\_, Genève, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.01.2020.

---

---

**EN FAIT**

- A. Par jugement JTBL/821/2018 du 18 septembre 2018, reçu le lendemain par les parties, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a retenu, après avoir procédé à l'interprétation du contrat conclu entre les parties le 30 décembre 2016, que ces dernières n'avaient prévu la conclusion d'un bail qu'en cas d'impossibilité de vente de la villa sise au [no.] \_\_\_\_\_, [rue] 1\_\_\_\_\_ à Genève et occupée par les consorts B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_; cette interprétation était confirmée par la teneur de courriers échangés entre les parties le 10 août et le 31 août 2017 et par le fait que le paiement d'un loyer pour l'occupation de la villa n'avait pas été abordé dans le cadre d'un accord ultérieur daté du 29 septembre 2017. A\_\_\_\_\_ avait donc échoué à démontrer le caractère onéreux de cette occupation. Les parties étaient de ce fait liées par un contrat de prêt à usage et non par un contrat de bail à loyer.

- B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 17 octobre 2018, A\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a formé appel contre ce jugement et requis son annulation. Elle conclut à la condamnation de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ au paiement de la somme de 46'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 16 octobre 2017 au titre de loyers et indemnités impayés du 1<sup>er</sup> novembre 2016 au 15 octobre 2017, au paiement de tous les frais judiciaires et dépens de la cause et au déboutement de ses parties adverses de toutes autres conclusions.

Elle reproche aux premiers juges d'avoir admis à tort l'inexistence d'un contrat de bail entre les parties en procédant à une interprétation inexacte du seul accord du 30 décembre 2016, alors qu'il leur incombait d'analyser d'autres documents. Sur la base de ceux-ci, le Tribunal aurait dû retenir que le loyer était dû pour la mise à disposition de la villa dès l'entrée des précités dans la maison et qu'aucune gratuité ne pouvait être déduite des accords du 30 décembre 2016 et du 29 septembre 2017. Il résultait des circonstances ayant entouré la conclusion de la convention du 30 décembre 2016 que les parties n'avaient jamais voulu la gratuité de l'occupation de la villa et qu'un contrat de bail avait bien été conclu pour la période du 1<sup>er</sup> novembre 2016 au 15 octobre 2017. Un loyer de 4'000 fr. par mois était dû pour cette période.

A\_\_\_\_\_ a allégué des faits nouveaux.

- b. Dans leur réponse du 19 novembre 2018, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) ont conclu à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'appelante.

---

Ils ont fait valoir leurs arguments du Tribunal, précisant qu'il devait être déduit du remboursement de l'acompte de réservation de 120'000 fr. par l'appelante qu'un contrat de bail ne pouvait commencer à courir qu'au moment où la vente de la maison ne pouvait se réaliser. Dans le cas contraire, l'appelante aurait retenu sur cette somme le montant de 46'000 fr. aujourd'hui réclamé. L'absence de tout contrat de bail résultait en outre expressément du courrier de l'appelante du 30 août 2017.

**c.** Le 3 janvier 2019, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

**C.** Les éléments suivants ressortent de la procédure :

**a.** A\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 2\_\_\_\_\_, sise [no.] \_\_\_\_\_, [rue] 1\_\_\_\_\_ à Genève, sur laquelle a été érigée une villa de deux étages de 141 m<sup>2</sup>.

**b.** Avec l'accord de A\_\_\_\_\_, les époux C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ occupent cette villa ainsi que le jardin attenant depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2016.

**c.** Par convention datée du 30 décembre 2016 et intitulée «Acompte de réservation», A\_\_\_\_\_ s'est entendue avec les époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ sur le versement en ses mains d'un acompte de réservation de 120'000 fr. en vue de la vente de la villa précitée pour un montant de 1'850'000 fr., plus 150'000 fr. pour trois emplacement de parkings à construire en sous-sol.

La convention précise que *«l'acompte pour la réservation de la maison est fait selon les modalités suivantes :*

1) *Si la vente de la maison ([rue] 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] Genève) à Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ se réalise, la somme de CHF 120'000.- (cent vingt mille francs suisses) due à Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ sera déduite du prix de vente de la maison.*

2) *Si la vente de la maison à Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ne peut pas se réaliser, Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ pourront être locataires de cette maison pour une durée de 30 mois ce qui correspond à un loyer de CHF 4'000.- (quatre mille francs suisses) par mois, soit à la somme de CHF 120'000.- (cent vingt mille francs suisses).*

3) *Si Monsieur et Madame C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ cessaient d'être locataires avant la fin de la période de 30 mois, Madame A\_\_\_\_\_ leur rembourserait le restant de la somme due».*

En exécution de cette convention, deux acomptes de 60'000 fr. ont été versés par les époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ les 28 octobre 2016 et 29 décembre 2016.

Le premier acompte de 60'000 fr. a fait l'objet d'une reconnaissance de dette datée du 25 octobre 2016, annexée à la convention, dans laquelle A\_\_\_\_\_ reconnaît devoir irrévocablement et inconditionnellement aux époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, à titre de dette privée due dans le contexte de la vente de la villa, la somme de 60'000 fr.

Les modalités de remboursement de ce prêt, fait sans intérêts, sont identiques à celles formulées dans la convention du 30 décembre 2016 à l'exception de la durée de la location dans l'hypothèse où la vente ne pouvait se réaliser, fixée à 15 mois.

**d.** Par courrier du 10 août 2017, les époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont confirmé à A\_\_\_\_\_ avoir été informés de sa décision de vendre la villa à un tiers et de ne pas respecter la promesse de vente convenue le 30 décembre 2016. Selon cette convention, un bail ne pouvait donc débuter avant le mois d'août 2017; un bail liait donc les parties pour une durée déterminée de 30 mois s'achevant le 31 janvier 2020.

Souhaitant privilégier une issue amiable, les époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont proposé, vu l'impossibilité d'acquérir la villa dans laquelle ils avaient investi 30'000 fr. de travaux de rafraîchissement et transformation et afin que A\_\_\_\_\_ puisse transférer la propriété libre de bail, de restituer la villa d'ici le 31 août 2017 moyennant paiement immédiat en leurs mains de la somme de 150'000 fr.

**e.** Par courrier du 28 août 2017, les époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont relancé A\_\_\_\_\_ au sujet de leur offre du 10 août 2017 et sollicité qu'il leur soit indiqué si un contrat de vente ou de promesse de vente avait déjà été conclu, et, à défaut, la date de la transaction à venir, et si l'existence du bail avait été annoncée à l'acquéreur.

**f.** Par réponse du 30 août 2017 (datée par erreur du 30 septembre 2017), A\_\_\_\_\_ a pris acte du désir des époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ de quitter la villa, qui était occupée sans bail depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2016, pour le 31 août 2017.

Elle a précisé qu'elle leur avait prêté la maison, alors inoccupée, pour répondre à leur besoin urgent d'un logement d'ici la fin du mois de novembre 2016 et proposé que la villa soit restituée le 15 septembre 2017.

Il résulte des déclarations de A\_\_\_\_\_ que ce courrier a été rédigé par son conseil, actif dans une agence immobilière et chargé de la vente.

**g.** Par courrier du 6 septembre 2017, les époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont contesté avoir eu un besoin urgent de se reloger; la volonté de A\_\_\_\_\_ de vendre existait déjà auparavant et l'occupation de la villa s'inscrivait dans ce cadre.

Ils ont en outre pris acte de la décision définitive de A\_\_\_\_\_ de renoncer à leur vendre la villa puisque cette dernière proposait une restitution des clés au 15 septembre 2017.

Les époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont proposé que la somme de 155'000 fr. - dont 5'000 fr. en sus à titre de frais d'avocat - leur soit versée d'ici le 15 septembre 2017, moyennant libération de la villa dans un délai de deux semaines depuis la réception des fonds.

**h.** Un accord a été conclu le 29 septembre 2017 : à la signature de l'accord, un montant forfaitaire de 155'000 fr. était versé par A\_\_\_\_\_ en mains des époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ en contrepartie de leur évacuation effective de la maison en date du 9 octobre 2017.

**i.** En exécution de cet accord, la villa a été restituée par les époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ le 9 octobre 2017, ce qui a été confirmé par constat d'huissier judiciaire, et le montant forfaitaire de 155'000 fr. a été réglé par A\_\_\_\_\_ en mains de ces derniers.

**j.** Le 6 novembre 2017, A\_\_\_\_\_ a réclamé aux époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ le paiement de la somme de 46'000 fr. de loyers pour la période d'occupation de la villa du 1<sup>er</sup> décembre 2016 au 15 octobre 2017, réservant ses droits de solliciter les frais de remise en état des locaux consécutifs aux dégâts constatés lors de la restitution.

Par réponse du 9 novembre 2017, les époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont contesté devoir le moindre montant supplémentaire, l'accord du 29 septembre 2017 ayant réglé de manière complète et définitive le différend.

**k.** Le 10 novembre 2017, A\_\_\_\_\_ a indiqué que l'accord du 29 septembre 2017 visait exclusivement l'évacuation des époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ et n'affectait pas la convention du 30 décembre 2016 et l'obligation de paiement du loyer en découlant. Un ultime délai de paiement au 17 novembre 2017 était imparti aux époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ pour régler la somme de 46'000 fr.

**l.** Par courrier du 13 novembre 2017, les époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont réclamé à A\_\_\_\_\_ la restitution de la somme de 120'000 fr. au titre des avances payées aux mois d'octobre et décembre 2016 en exécution de la convention du 30 décembre 2016.

La somme de 155'000 fr. visait à les indemniser pour les importants désagréments liés à l'impossibilité d'acquérir la villa et à compenser l'avantage, pour A\_\_\_\_\_, d'être en mesure de vendre son bien sans occupants. Le bail prévu dans la convention du 30 décembre 2016 n'ayant jamais pu prendre effet, la restitution des avances versées était exigible.

**m.** Dans sa réponse du 14 novembre 2017, A\_\_\_\_\_ s'est opposée à tout règlement rappelant les termes clairs du courrier des époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ du 10 août 2017 selon lequel la somme de 155'000 fr. payée en leurs mains incluait la restitution des deux avances de 60'000 fr.

**n.** Le 21 décembre 2017, A\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Suite à l'échec de la tentative de conciliation du 22 février 2018, elle a porté une demande en paiement devant le Tribunal le 23 février 2018. A\_\_\_\_\_ a conclu au paiement par les époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ de 46'000 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 16 octobre 2017, à titre de loyers et indemnités impayés du 1<sup>er</sup> novembre 2016 au 15 octobre 2017, et de 48'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 19 décembre 2017, à titre de frais de remise en état de la villa.

Elle déduisait son droit au paiement d'un loyer du courrier des époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ du 10 août 2017, dans lequel ceux-ci reconnaissaient l'existence d'un bail, ce qui avait encore été confirmé dans le courrier ultérieur du 6 septembre 2017.

**o.** Dans leur réponse du 8 mai 2018, les époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont allégué, sans que cela ne soit contesté, que les parties étaient tombées d'accord, en octobre 2016, sur un prix de vente de la maison de 1'850'000 fr. et qu'ils avaient été autorisés à s'installer dans la villa dans l'attente que la vente se concrétise; cette installation rendait service à A\_\_\_\_\_ qui craignait que la maison, inoccupée depuis un certain temps et vétuste, ne soit «squattée»; certains de devenir propriétaires, ils avaient investi 27'000 fr. pour réaliser des travaux de rénovation avec l'accord de A\_\_\_\_\_; ils avaient été contactés vers la fin du mois de juillet 2017, début août 2017, par un courtier en immobilier, qui leur avait indiqué qu'un promoteur allait racheter la villa et une autre parcelle adjacente à un prix plus élevé; A\_\_\_\_\_, dans un entretien ultérieur, leur avait alors indiqué que l'accord du 30 décembre 2016 était nul et qu'elle allait vendre son bien à un prix plus avantageux de l'ordre de 2'300'000 fr. à 2'500'000 fr.

Ils ont soutenu que l'emploi du futur dans l'accord du 30 décembre 2016 indiquait que les parties n'entendaient pas être liées par un bail de manière rétroactive, dès le 1<sup>er</sup> novembre 2016, ce qui résultait du courrier de A\_\_\_\_\_ du 30 août 2017. Lors des pourparlers ultérieurs qui ont conduit au versement de la somme de 155'000 fr., l'existence d'un bail n'avait jamais été évoquée, à défaut de quoi le loyer réclamé pour la période de novembre 2016 à la mi-octobre 2016 aurait été déduit par A\_\_\_\_\_ du montant convenu.

**p.** Lors de l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2018, A\_\_\_\_\_ a renoncé à ses conclusions en paiement concernant les frais de remise en état de la villa et à se déterminer sur les allégués de sa partie adverse.

Elle a déclaré qu'elle «trouvait étrange» que les époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ n'aient pas payé de loyer pendant l'occupation de la villa; elle était d'accord de restituer les acomptes versés moins les loyers, ne s'expliquant pas pour quelle raison cet élément ne se retrouvait pas dans l'accord du 29 septembre 2017; les parties s'étaient mises d'accord sur un loyer de 4'000 fr. dans la convention du 30 décembre 2016 et elle n'avait plus abordé cette question.

Elle a également précisé être d'origine italienne, parler le français, mais ne pas bien l'écrire; le document intitulé «acompte réservation» du 30 décembre 2016 avait été rédigé par les époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ - ce qui a été confirmé par C\_\_\_\_\_, lui-même d'origine vietnamienne et dont la langue maternelle n'était pas le français, ce dernier ayant précisé que A\_\_\_\_\_ en avait lu attentivement le texte avec l'assistance de son fils. S'agissant du courrier du 30 août 2017, il avait été rédigé par son conseil auprès d'une agence immobilière; dans son esprit, ce courrier n'impliquait pas une renonciation à un loyer.

Le conseil de A\_\_\_\_\_ a confirmé avoir rédigé l'accord du 29 septembre 2017; lorsque sa cliente l'avait consulté en août-septembre 2017, elle souhaitait obtenir l'évacuation des époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ le plus rapidement possible pour pouvoir vendre l'ensemble de sa propriété; ce n'était que plus tard, après l'évacuation, que sa cliente lui avait indiqué qu'il restait à régler la question des loyers.

C\_\_\_\_\_ a déclaré que l'accord du 29 septembre 2017 était un accord valant solde de tous comptes. S'agissant de l'accord du 30 décembre 2016, il était clair pour les époux C\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ qu'ils ne devenaient locataires que si la vente ne pouvait pas se concrétiser, soit après la phase de vente; par la suite, A\_\_\_\_\_ souhaitait les évacuer; pour éviter tout conflit, ils avaient trouvé une solution très rapidement pour évacuer la maison, même si cela s'était avéré difficile pour la famille, notamment leur fille.

Il a précisé qu'il souhaitait acheter la villa; à un moment donné, il avait été contacté par le conseil de A\_\_\_\_\_ auprès d'une agence immobilière, qui lui avait indiqué que la vente pouvait toujours se faire, mais pour un prix situé entre 2'300'000 fr. et 2'500'000 fr. A la suite d'une réunion avec A\_\_\_\_\_, son fils et le précité, il avait compris que la vente ne pourrait pas se faire; même si la situation était difficile pour sa famille et lui, il voulait trouver une solution amiable.

A l'issue de l'audience, les parties ont renoncé à toutes autres mesures probatoires.

**q.** Par plaidoiries finales du 13 juillet 2018, les parties ont persisté dans leurs précédents développements et conclusions.

---

## 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

L'appelante a conclu, en première instance et en dernier lieu, au paiement de 46'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 16 octobre 2017, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai légal de 30 jours et répond aux exigences de forme et motivation, de sorte qu'il est recevable.

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

**1.4** La question de la recevabilité des faits nouveaux allégués par l'appelante (art. 317 CPC) peut demeurer indécisée dans la mesure où ceux-ci ne sont pas déterminants pour la solution du litige.

- 2.** L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir procédé à une interprétation inexacte de l'accord du 30 décembre 2016 en niant l'existence d'un contrat de bail liant les parties et en omettant d'examiner d'autres documents.

**2.1** Selon les art. 1 al. 1 et 2 al. 1 CO, le contrat est conclu lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté sur tous les points essentiels.

Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté

objective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b p. 39; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 5.1.1).

Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante (échange de manifestations de volonté concordantes; übereinstimmende Willenserklärungen), qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait (tatsächlicher Konsens); si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent (offener Dissens) et le contrat n'est pas conclu (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1).

Le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). 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. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 5.1.2).

S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre, le juge doit découvrir quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance); il s'agit d'une question de droit (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 129 III 702 consid. 2.4). Cette interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 135 III 295 consid. 5.2; 132 III 626 consid. 3.1 in fine; arrêt 4A\_219/2012 du 30 juillet 2012 consid. 2.5).

**2.2** En l'espèce, la Cour partage l'interprétation de la convention, intitulée «Acompte de réservation» du 30 décembre 2016, faite par le Tribunal.

Selon le texte de cette convention, les intimés «pourront» devenir locataires de la villa pour une durée de 30 mois dans l'hypothèse où la vente de celle-ci en leur faveur ne peut se réaliser. L'emploi du futur et le fait que l'existence d'un bail est conditionnée à l'impossibilité de réaliser la vente en faveur des intimés ne peuvent être compris que comme l'expression d'une volonté commune des parties de conclure un bail uniquement dans le cas où la vente en faveur des intimés ne se réalise pas. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne peut être déduit de la

formulation adoptée que les parties voulaient la conclusion d'un bail prenant effet à la date de la prise de possession de la villa.

Un tel effet rétroactif ne découle pas du texte clair de la convention. Il résulte des chiffres 2 et 3 de la disposition reproduite sous let C.c de la partie EN FAIT que le prix de la location est déterminé à l'avance à 4'000 fr. par mois, tout comme sa durée, limitée à 30 mois, de sorte que l'avance de 120'000 fr. (soit 4'000 fr. x 30) faite en mains de l'appelante est intégralement compensée par les loyers dus par les intimés pendant cette période. Si le bail ne devait finalement pas durer 30 mois, le trop-perçu en découlant devait être remboursé au pro rata de la durée d'occupation de la villa. Aucune disposition de la convention ne fixe la prise d'effet d'un bail dès la prise de possession de la villa.

Cette interprétation selon le texte de la convention est corroborée par le comportement ultérieur des parties. En effet, lorsque les intimés ont compris que la vente ne se réaliserait pas en leur faveur, ils ont indiqué, dans leur courrier du 10 août 2017, ne pouvoir être liés par un bail qu'à compter du 1<sup>er</sup> août 2017 et ce pour une durée de 30 mois. Dans sa réponse du 31 août 2017, l'appelante a confirmé une compréhension identique de la situation, à savoir que les intimées occupaient la villa sans bail et bénéficiaient d'un prêt. En proposant la restitution des clés de la villa au 15 septembre 2017, l'appelante a manifesté son refus de conclure un bail à l'avenir, conformément à l'option prévue dans la convention.

Ainsi, il résulte de la volonté réelle et commune des parties qu'aucun contrat de bail ne les a liées, ni n'a été conclu ultérieurement, faute d'accord entre elles, depuis la prise de possession de la villa le 1<sup>er</sup> décembre 2016 jusqu'à sa restitution effective le 9 octobre 2017.

L'absence de tout bail résulte enfin aussi de l'arrangement financier trouvé entre les parties le 29 septembre 2017. En effet, si, dans l'esprit des parties, cette occupation devait être faite à titre onéreux, le montant des loyers dus depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2016 aurait été déduit des montants remboursés par l'appelante. Le fait que la totalité des avances reçues par cette dernière et les coûts relatifs aux travaux entrepris dans la villa aient été intégralement remboursés aux intimés constitue un indice supplémentaire démontrant que les parties avaient conscience que l'occupation de la villa avait été consentie à titre gratuit.

Ces considérations suffisent à confirmer le jugement entrepris.

A l'instar de ce qu'a retenu le Tribunal, le fait doublement pertinent - en l'occurrence l'existence d'un contrat de bail - n'ayant pas été prouvé, la demande doit être rejetée et non déclarée irrecevable (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_73/2015 du 26 juin 2015 consid. 4.1.2).

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.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel formé le 17 octobre 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/821/2018 rendu le 18 septembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29687/2017-4-OOD.

**Au fond :**

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

**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.*