



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5001/2026

ACJC/1325/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 3 AOUT 2026

Entre

A_____ **SA**, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 juin 2026, représentée par Me Mark BAROKAS, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12,

et

Monsieur B_____ **et Madame C**_____, domiciliés _____, intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17 août 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/577/2026 du 2 juin 2026, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a déclaré irrecevable la requête en évacuation avec mesures d'exécution déposée par A_____ SA à l'encontre de B_____ et C_____, s'agissant de l'appartement de 3 pièces et hall situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis route 1_____ no. _____, [code postal] Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, le Tribunal a retenu que les parties avaient conclu un bail de durée déterminée de 7 ans, du 1^{er} mars 2019 au 28 février 2026. Or, les locataires en avaient sollicité la prolongation 60 jours avant l'échéance, conformément à l'art. 273 al. 2 let. b CO, par requête déposée en conciliation le 10 décembre 2025, procédure qui était toujours en cours. L'on ne pouvait déduire du fait que la durée fixe du bail ressortait d'un accord conclu par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission de conciliation) que les locataires auraient renoncé à leur droit de solliciter une prolongation 60 jours avant l'échéance. Si tel avait été le cas, les parties auraient dû le prévoir expressément dans le cadre de leur accord. La requête de la bailleuse devait être déclarée irrecevable.

- B.**
- a.** Par acte déposé le 9 juin 2026 à la Cour de justice, A_____ SA (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) a formé appel et recours de ce jugement, sollicitant son annulation. Cela fait, elle a conclu à ce que B_____ et C_____ soient condamnés à libérer de tous biens et de tous tiers l'appartement de 3 pièces et hall, situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis route 1_____ no. _____, [code postal] Genève, sous peine des sanctions prévues à l'art. 292 du Code pénal qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité, à ce qu'il soit ordonné à la force publique ainsi qu'à tout huissier judiciaire de procéder à l'évacuation forcée de B_____ et C_____, de tous biens et de tous tiers, de l'appartement précité, à ce qu'il soit refusé à B_____ et C_____ tout sursis humanitaire au sens de l'art. 30 al. 4 LaCC, et au déboutement des précités de toutes autres conclusions.
 - b.** Par réponse du 15 juin 2026, B_____ et C_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) ont conclu au déboutement de A_____ SA de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.
 - c.** L'appelante a persisté dans ses conclusions par réplique du 18 juin 2026.
 - d.** Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 6 juillet 2026 de ce que la cause était gardée à juger, les intimés n'ayant pas fait usage de leur droit de dupliquer.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 21 mai 2019, A_____ SA, bailleresse, et B_____ et C_____, locataires, ont fait homologuer par devant la Commission de conciliation un accord dont la teneur est la suivante :

« - Le bail portant sur l'appartement de 3 pièces et hall au 5^{ème} étage de l'immeuble sis route 1_____ no. _____ est conclu pour une durée déterminée de 7 ans, débutant le 1er mars 2019 et finissant le 28 février 2026, terme fixe;

- Le loyer annuel net est fixé à Fr. 20'772.- du 1er mars 2019 au 28 février 2022, puis à Fr. 25'800.- du 1er mars 2022 au 28 février 2026;

- La bailleresse, en conséquence, remboursera le trop-perçu de loyer en découlant, sous 15 jours suivant l'homologation du présent accord;

- La garantie locative de Fr. 6'450.- demeure inchangée;

- Il est précisé que les locaux sont destinés exclusivement à l'habitation des locataires et/ou de leur fille, Madame D_____, née le _____ 1979, et des personnes avec lesquelles ils feraient ménage commun;

- L'art. 63.1 du contrat est annulé et remplacé par la clause suivante :

« Les locataires sont autorisés dès la 4ème année de location à résilier le bail, moyennant un préavis écrit de 3 mois pour la fin d'un mois, sauf pour le 31 décembre.

La faculté de résiliation anticipée en faveur des seuls locataires ne leur permet pas de demander une modification de leur loyer, moyennant le préavis de résiliation susmentionné ».

- En tant que de besoin, condamner les parties à respecter les termes du présent accord ».

Cet accord est exécutoire, selon le timbre qui y est apposé.

b. Le 10 décembre 2025, les locataires ont saisi la Commission de conciliation d'une demande de prolongation de bail inscrite sous le numéro de cause C/2_____/2025.

c. Par requête en protection des cas clairs déposée le 2 mars 2026 devant le Tribunal, la bailleresse a introduit une action en évacuation contre les locataires, sous peine des sanctions prévues à l'art. 292 du Code pénal, et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation des précités. Elle a également conclu à ce que le Tribunal refuse tout sursis humanitaire aux locataires et dise que le jugement est exécutoire nonobstant recours ou appel.

Elle a soutenu que le contrat de bail avait pris fin le 28 février 2026, soit le terme fixe prévu dans le procès-verbal de la Commission de conciliation, ayant les effets

d'une décision entrée en force. La demande de prolongation de bail emporterait violation de la bonne exécution de l'accord passé et tomberait sous le coup des objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence, sur lesquelles il pourrait être statué immédiatement, et qui ne suffiraient pas à exclure le cas clair.

Les locataires auraient un comportement contradictoire, contraire aux règles de la bonne foi. Par ailleurs, ils habiteraient dans un appartement qui leur appartient et n'auraient aucun intérêt personnel, ni de fait, ni de droit, digne de protection à solliciter une prolongation du bail. Ils ne sauraient par ailleurs plaider l'intérêt de leur fille, D_____, qui occupe l'appartement et qui n'est pas titulaire du bail.

d. Lors de l'audience du 28 mai 2026 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions.

Le Conseil des locataires a conclu à l'irrecevabilité du cas clair en raison de la demande en prolongation de bail pendante devant le Tribunal des baux et loyers. L'accord ne prévoyait pas que les précitées ne pourraient pas ou renonceraient à demander une prolongation.

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.

En l'espèce, au vu du loyer annuel de 25'800 fr. et en l'absence de résiliation de bail, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 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, formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable.

Il en va de même de la réponse des intimés et de la réplique de l'appelante.

1.3 Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

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).

2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir déclaré sa requête irrecevable.

Elle soutient que la transaction judiciaire passée devant la Commission de conciliation serait un contrat innomé, et non un contrat de bail, de sorte que l'art. 273 al. 2 let. b CO ne serait pas applicable. Le Tribunal aurait « méconnu l'autorité de chose jugée attachée au procès-verbal de conciliation du 21 mai 2019 qui dit que la relation contractuelle prendrait fin le 28 février 2026, terme fixe ». Il aurait également erré en retenant que les parties auraient dû prévoir expressément dans leur accord que les locataires renonçaient à une prolongation de bail. Les locataires ne seraient pas fondés à faire valoir l'intérêt de leur fille qui occupe l'appartement, comme l'a retenu le Tribunal. Le comportement des locataires serait contraire à la bonne foi.

2.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 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).

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).

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).

2.1.2 Lorsque le bailleur intente une action en expulsion selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable. 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 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 141 III 262 consid. 3.2 in fine; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine).

Lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue (art. 266 al. 1 CO).

Le locataire qui veut demander une prolongation du bail doit saisir l'autorité de conciliation, lorsqu'il s'agit d'un bail de durée déterminée, au plus tard dans les 60 jours avant l'expiration du contrat (art. 273 al. 2 let. b CO).

Les règles sur la prolongation du bail sont de droit impératif. Le locataire ne peut pas renoncer aux droits que lui confèrent les art. 272 ss CO, sauf si la loi le prévoit expressément (art. 273c al. 1 CO). Les parties ne peuvent donc pas déroger valablement aux art 272 ss CO, en tout cas pas en défaveur du locataire mais cela ne les empêche pas, une fois le congé donné, de négocier un accord sur la prolongation du bail (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 996).

2.1.3 L'autorité de conciliation tente de trouver un accord entre les parties de manière informelle. Une transaction peut porter sur des questions litigieuses qui ne sont pas comprises dans l'objet du litige dans la mesure où cela contribue à sa résolution (art. 201 al. 1 CPC).

Lorsque la tentative de conciliation aboutit, l'autorité de conciliation consigne une transaction, un acquiescement ou un désistement d'action inconditionnel au procès-verbal, qui est ensuite soumis à la signature des parties. Chaque partie reçoit une copie du procès-verbal. La transaction, l'acquiescement ou le désistement d'action ont les effets d'une décision entrée en force (art. 208 CPC).

2.2 En l'espèce, la situation juridique est certes claire, mais en défaveur de l'appelante.

En effet, la transaction judiciaire passée devant la Commission de conciliation a les effets d'une décision entrée en force. Elle prévoit que les parties sont liées par un contrat de bail à terme fixe, venant à échéance le 26 février 2026. Dans la mesure où l'art. 273 al. 2 let b CO est une disposition impérative, à laquelle il ne peut être dérogé en défaveur du locataire, la demande de prolongation déposée par les intimés ne saurait être ignorée, et fait obstacle au prononcé de l'évacuation avant qu'il ne soit statué sur celle-ci. Dans la mesure où, en tout état, on ignore les circonstances dans lesquelles cette transaction est intervenue, point qui nécessiterait cas échéant d'être instruit, il n'est pas clair si les parties ont voulu exclure toute prolongation dans le cadre de celle-ci.

La jurisprudence citée par l'appelante pour soutenir qu'il s'agirait d'un contrat innomé est d'une part antérieure à l'entrée en vigueur du CPC et d'autre part concerne une transaction passée devant une autorité pénale, la question posée étant celle de l'opposabilité de cette transaction à une autorité administrative. Il ne saurait ainsi en être tiré aucun argument.

Enfin, la transaction prévoit que les locaux sont destinés exclusivement à l'habitation des locataires et/ou de leur fille. La réponse à la question de savoir si les premiers seraient de mauvaise foi en sollicitant une prolongation de bail pour

leur fille n'est pas évidente, contrairement à ce que soutient l'appelante, et nécessiterait cas échéant des mesures d'instruction. Or, selon la jurisprudence, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou si celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce.

Il résulte de ce qui précède que le jugement querellé sera confirmé.

3. 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 et le recours interjetés le 9 juin 2026 par A_____ SA contre le jugement JTBL/577/2026 rendu le 2 juin 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5001/2026.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Sarah MEINEN, Madame Bénédicte AMSELLEM, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.