

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8336/2025

ACJC/1528/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 29 OCTOBRE 2025

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 juin 2025,

et

B _____ SARL, p.a. et représentée par [l'agence immobilière] **C** _____, _____, intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 novembre 2025.

Attendu, **EN FAIT**, que par contrat de bail à loyer conclu le 23 mars 2005, A_____ est devenue locataire d'un appartement de 2 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève, dont B_____ SARL est l'actuelle propriétaire;

Que par avis officiel du 7 février 2022, les anciennes propriétaires de l'immeuble susvisé – à savoir D_____, E_____ SA et B_____ SARL – ont résilié le contrat de bail pour le 31 décembre 2022;

Que par procès-verbal de conciliation ACCBL/570/2022 du 6 juillet 2022 conclu entre A_____ (assistée de l'ASLOCA) et les anciennes propriétaires de l'immeuble (représentées par la régie F_____), le congé du 7 février 2022 a été accepté par la locataire et une unique prolongation de bail – échéant au 31 mars 2025 – a été octroyée à cette dernière, le procès-verbal valant décision entrée en force au sens de l'art. 208 al. 2 CPC et jugement d'évacuation dès le 1^{er} avril 2025;

Que la locataire n'a pas restitué la chose louée à l'issue de la prolongation;

Que par "*requête en exécution, protection en cas clair (art. 257 ss CPC)*" datée du 2 avril 2025, B_____ SARL a conclu à ce que le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) l'autorise à requérir immédiatement l'évacuation par la force publique de A_____ de l'appartement loué;

Que lors de l'audience du Tribunal du 30 juin 2025, à laquelle A_____ a comparu en personne, B_____ SARL a accepté d'octroyer à cette dernière un sursis humanitaire de six mois, soit jusqu'au 31 décembre 2025;

Que par jugement JTBL/673/2025 du 30 juin 2025, notifié à A_____ le 21 juillet 2025, le Tribunal a autorisé B_____ SARL à faire exécuter le procès-verbal de conciliation ACCBL/570/2022 du 6 juillet 2022 par la force publique dès le 1^{er} janvier 2026 (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3);

Que par courrier expédié au Tribunal le 31 juillet 2025 et transmis à la Cour de justice le 5 août 2025, A_____ a déclaré "*formuler recours*" contre ce jugement, concluant à "*l'annulation du procès-verbal de transaction du 6 juillet 2022 ACCBL/570/2022*", ainsi qu'à l'octroi d'un "*délai contractuel de trois ans*"; qu'elle a reproché à la régie d'avoir initié une poursuite contre elle en 2023, ce qui l'aurait empêchée de trouver une solution de logement;

Que dans sa réponse du 18 août 2025, B_____ SARL a conclu à l'irrecevabilité du recours, respectivement à son rejet; qu'elle a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles;

Que dans sa réplique spontanée du 5 septembre 2025, A_____ a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles;

Que la cause a été gardée à juger le 30 septembre 2025;

Considérant, **EN DROIT**, que seule la voie du recours est ouverte contre les décisions rendues par le tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC);

Que le délai pour l'introduction du recours est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire, comme en l'espèce (art. 321 al. 2 CPC et art. 339 al. 2 CPC);

Que devant l'autorité de recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC);

Que les transactions judiciaires passées durant la procédure de conciliation ont force exécutoire (art. 208 al. 2 CPC) et sont exécutées comme des jugements (art. 80 al. 2 ch. 1 LP en cas de transaction portant sur une somme d'argent; art. 335 ss CPC en cas de transaction portant notamment sur une obligation de faire) (arrêts du Tribunal fédéral 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 4.1.1; 4A_43/2017 du 7 mars 2017 consid. 5);

Que devant le tribunal de l'exécution, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci (art. 341 al. 3 CPC); que les faits postérieurs visés par l'art. 341 al. 3 CPC doivent être des faits susceptibles de modifier la prestation même tranchée par la décision, comme l'extinction, le sursis, la prescription ou la péremption (arrêt du Tribunal fédéral 4A_43/2017 précité consid. 6);

Qu'en l'espèce, les conclusions de la recourante tendant à l'annulation du procès-verbal de conciliation ACCBL/570/2022 du 6 juillet 2022 ainsi qu'à l'octroi d'un "*délai contractuel de trois ans*" ont été formulées pour la première fois devant la Cour;

Que ces conclusions nouvelles sont donc irrecevables, de même que les faits et moyens de preuve nouveaux invoqués par les parties devant la Cour (art. 326 CPC);

Que le recours est par conséquent irrecevable;

Que même à admettre sa recevabilité, le recours devrait quoiqu'il en soit être rejeté;

Qu'en effet, le procès-verbal de conciliation du 6 juillet 2022, qui vaut jugement (art. 208 al. 2 CPC), a octroyé une unique prolongation de bail à la locataire, échéant au 31 mars 2025, et autorisé la bailleresse à requérir son évacuation dès le 1^{er} avril 2025;

Qu'aucun élément au dossier ne permet de retenir que ce procès-verbal de conciliation serait affecté d'un vice formel ou matériel, étant relevé que la recourante n'allègue pas avoir formé une demande de révision à son encontre;

Qu'en particulier, le fait que la régie ait initié une poursuite contre la recourante en 2023 est sans incidence sur l'engagement pris par cette dernière de quitter les locaux au plus tard le 31 mars 2025 et ne s'oppose donc pas à l'exécution de la transaction;

Qu'au surplus, la recourante ne s'est prévalué d'aucune circonstance qui justifierait de lui octroyer un sursis humanitaire supérieur à celui de six mois déjà octroyé;

Qu'en définitive, le recours est non seulement irrecevable, mais également mal fondé;

Que la procédure est gratuite (art. 22 LaCC).

* * * * *

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

Déclare irrecevable le recours interjeté le 31 juillet 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/673/2025 rendu le 30 juin 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8336/2025.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC, Monsieur Mathias ZINGGELER, 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.