

GE_GERICHTE ACJC/139/2026 vom 26. Januar 2026

GE Cour de justice, 2026-01-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_139_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/139/2026 du 26 janvier 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/139/2026 del 26 gennaio 2026

Erwägungen

E. 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). Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion du locataire, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la fin des rapports de bail 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 de l'objet loué pendant la période de prolongation résultant de la procédure elle-même. Si en revanche la fin des rapports de bail est également contestée, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage des locaux se prolongerait si la résiliation du bail était éventuellement invalidée. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient de prendre en considération la période de protection de trois ans prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239). En l'espèce, les parties conviennent que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. eu égard au montant du loyer (490 fr., respectivement 950 fr. par mois) et aux griefs soulevés par l'appelant, qui conteste que le contrat de bail ait valablement pris fin et se prévaut de la protection contre les congés des art. 271 ss CO. La voie de l'appel est ainsi ouverte. Interjeté dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.2

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). Elle 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).

- 7/12 -

C/16198/2024

E. 1.3

Le Tribunal a instruit la cause en appliquant la procédure simplifiée et la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC), ce qui n'est pas remis en cause par les parties.

E. 1.4

Dans son acte d'appel, le locataire a allégué des faits nouveaux, produit des pièces nouvelles et formulé des conclusions nouvelles.

E. 1.4.1

Selon l'art. 317 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (al. 1). La demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si la modification repose sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (al. 2). Si les moyens de preuve nouvellement offerts se rapportent à des faits survenus avant la clôture de la procédure probatoire de première instance, il ne suffit pas, pour considérer que la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie, que la partie intéressée les ait obtenus ensuite, ni qu'elle affirme, sans le démontrer, qu'elle n'y a pas eu accès auparavant (arrêt du Tribunal fédéral 5A_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 2.2). La recevabilité de nova dont la survenance dépend de la volonté des parties s'apprécie selon qu'ils auraient pu ou non être présentés plus tôt en faisant preuve de la diligence requise (ATF 146 III 416 consid. 5.3).

E. 1.4.2

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par le locataire – datées pour la plupart de 2024, respectivement de janvier et février 2025 – sont irrecevables, tout comme les allégués y relatifs, dans la mesure où ce dernier n'explique pas en quoi il aurait été empêché de s'en prévaloir en temps utile devant le Tribunal qui a gardé la cause à juger le 6 juin 2025. Il en va de même des certificats médicaux datés de juillet 2025 (pièces 6 et 9), qui se limitent pour l'essentiel à mentionner les problèmes médicaux dont le locataire souffre depuis plusieurs années, ainsi que les possibles répercussions de l'expulsion sur son état de santé. Devant la Cour, le locataire a conclu pour la première fois à ce qu'il soit constaté que la conclusion de baux successifs de durée déterminée "constitu[ait] une fraude à la loi visant à éluder la protection contre les congés abusifs prévue aux articles 271 ss CO" et que les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer de durée indéterminée. Il a également conclu pour la première fois à l'octroi d'un "délai raisonnable d'au minimum six mois pour organiser [s]on départ". Ces conclusions nouvelles sont irrecevables, dès lors qu'elles ne reposent pas sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. Elles sont de surcroît mal fondées comme il sera vu ci-après.

E. 1.5

L'appelant a sollicité sa comparution personnelle devant la Cour.

- 8/12 -

C/16198/2024

E. 1.5.1

L'art. 316 al. 1 CPC prévoit que l'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. Lorsque l'affaire est en état d'être tranchée sur la base du dossier constitué et qu'aucune mesure d'instruction supplémentaire n'est nécessaire, l'instance d'appel peut alors statuer sur pièces, l'affaire étant gardée à juger (JEANDIN, in CR CPC, 2019, n. 3 ad art. 316 CPC).

E. 1.5.2

En l'espèce, l'appelant n'explique pas en quoi son audition serait utile à la résolution du litige, étant relevé qu'il a déjà eu la possibilité de s'exprimer oralement devant le Tribunal sur sa situation personnelle et médicale. La cause étant en état d'être jugée, il ne sera pas

donné suite à cette requête.

E. 2

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu que les art. 271 et ss CO ne s'appliquaient pas à la présente cause. Il soutient que dans la mesure où il vit au camping B_____ depuis plusieurs années, qu'il y est officiellement domicilié et qu'il y reçoit son courrier, ces dispositions devraient s'appliquer par analogie. Invoquant notamment l'art. 8 CEDH, il sollicite par ailleurs qu'un délai raisonnable d'au minimum six mois lui soit octroyé pour libérer la parcelle louée.

E. 2.1.1

Aux termes de l'art. 255 CO, le contrat de bail à loyer peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (al. 1). Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue (al. 2). Les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée (al. 3). 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). Comme le bail à durée déterminée prend fin sans congé, il sort du champ d'application des règles de protection contre les congés abusifs (271 ss CO), qui sont de nature impérative pour les baux d'habitation et de locaux commerciaux (cf. art. 273c CO) (ATF 139 III 145 consid. 4.2.3 et les références citées). Le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur à la fin du bail (art. 267 al. 1 CO).

E. 2.1.2

Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette norme permet au juge 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 (ATF 143 III 279 consid. 3.1; 143 III 666 consid. 4.2).

- 9/12 -

C/16198/2024 Dans un système de baux à durée déterminée, chaque partie est entièrement libre de conclure ou non un nouveau contrat à l'expiration du précédent, sans avoir à se justifier. Sur le principe, il est licite d'enchaîner des baux de durée déterminée, sous réserve d'une fraude à la loi, qui est une forme d'abus de droit. Commet une telle fraude à la loi le bailleur qui, en soi, a l'intention de s'engager pour une durée indéterminée, mais opte pour un système de baux à durée déterminée aux seules fins de mettre en échec des règles impératives conférant des droits aux locataires, telles les règles contre les loyers abusifs ou contre les congés abusifs. Le cas échéant, il incombe au locataire d'alléguer et de prouver la fraude à la loi (ATF 139 III 145 consid. 4.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_48/2018 du 18 mai 2018 consid. 6).

E. 2.1.3

Le titre huitième du CO relatif au bail à loyer contient des dispositions spécifiques aux baux d'habitations et aux locaux commerciaux, notamment en matière de résiliation, qu'il s'agisse de la forme du congé (art. 266l et 266o CO) ou de la protection contre les congés (art. 271 à 273c CO). Par "habitation" au sens de ces dispositions, il faut entendre un local loué pour y habiter, qu'il s'agisse d'appartements ou de chambres meublés ou non, et qui sont adaptés à un tel but car ils disposent d'agencements minimums comme un espace pour dormir, un coin cuisine, des installations sanitaires, le chauffage et une alimentation électrique. Le

local se définit comme un espace délimité horizontalement et verticalement (c'est-à-dire avec un toit), aménagé pour une certaine durée et protégeant contre les influences extérieures (arrêt du Tribunal fédéral 4A_109/2015 du 23 septembre 2015 consid. 3.2 et les références citées; BOHNET/DIETSCHY-MARTENEZ, in Commentaire pratique du droit du bail à loyer, 2017, n. 2 et 3 ad art. 253a CO). Un emplacement pour dormir dans un foyer ou dans un home ne répond pas à cette définition. De même, la location de terrains nus destinés à accueillir de petites maisons de week-end ("cabanons") ne représente pas un bail d'habitation, l'aménagement des constructions par le raccordement à la canalisation ainsi qu'à l'alimentation en eau et en électricité par des conduites souterraines ne suffisant pas à en faire des constructions immobilières, du fait du manque de lien entre lesdits cabanons et le sol (BOHNET/DIETSCHY-MARTENEZ, op. cit., n. 3 ad art. 253a CO et l'arrêt cité). Dans son arrêt 4C.128/2006 du 12 juin 2006, le Tribunal fédéral a retenu qu'un contrat de bail portant sur un emplacement destiné à l'installation de gens du voyage ne bénéficiait pas de la protection contre les congés, puisqu'il ne s'agissait pas de locaux d'habitation. Il a rejeté l'argument du locataire, selon lequel la parcelle lui avait été remise à bail en vue d'y habiter de façon durable, ce qui devrait rendre applicables les dispositions en matière de protection contre les congés. Selon le Tribunal fédéral, le locataire ne se trouvait pas dans la même situation qu'un locataire "sédentaire" d'un local d'habitation, puisqu'il occupait une caravane, conçue pour pouvoir être déplacée rapidement (consid. 2). Dans son

- 10/12 -

C/16198/2024 arrêt 4D_136/2010 du 11 février 2011, le Tribunal fédéral a refusé une application analogique des art. 266l ss et 271 ss CO en faveur de gens du voyage qui avaient installé leur caravane au bénéfice d'un prêt à usage d'un terrain, en précisant que les dispositions sur la protection contre les congés, y compris celles sur la prolongation du contrat, étaient valables exclusivement pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (consid. 4.3.3). Par ailleurs, dans son arrêt 4A_109/2015 du 23 septembre 2015, le Tribunal fédéral a refusé une application analogique des art. 271 ss CO aux recourants, au motif que leur situation n'était pas comparable à celle des locataires d'un logement. Selon le règlement faisant partie intégrante du contrat de bail, les emplacements loués étaient en effet strictement réservés à des installations mobiles (caravanes ou mobile-homes). Quand bien même les recourants avaient l'intention de vivre sur l'aire d'accueil une majeure partie de l'année, le principe était que les locataires occupaient leurs propres installations, qui leur permettaient de changer de lieu de résidence, ce qui n'était pas le cas du locataire d'un logement (consid. 4.2).

E. 2.2.1

En l'occurrence, le bail conclu par les parties porte sur deux emplacements de camping réservés à des installations mobiles, à savoir "une tente ou caravane avec auvent, ainsi qu'un véhicule (voiture ou moto)". L'avenant au bail stipule en outre expressément que la parcelle louée est "prévue" exclusivement pour "une caravane ou un camping-car avec auvent", que "toute construction" y est interdite, et que les éventuelles constructions réalisées devront être démontées. Il est par ailleurs constant que le locataire a stationné les deux caravanes dont il est propriétaire sur la parcelle n° 1_____/2_____. Il suit de là que le contrat de bail porte sur l'usage d'un terrain nu, avec raccordement à l'eau et à l'électricité, destiné à l'installation d'une ou deux caravanes. Il ne s'agit donc pas d'une "habitation" au sens défini ci-dessus. Conformément aux principes rappelés supra, les dispositions concernant la protection contre les congés (art. 271 et ss CO) ne sont pas applicables à ce contrat, ainsi

que l'a retenu le Tribunal. Il n'y a pas non plus de place pour une prolongation de bail. Peu importe à cet égard que l'appelant ait loué ces places de camping pour y résider à l'année, le principe restant qu'il y occupe ses propres installations mobiles, conçues pour pouvoir être déplacées rapidement. A cela s'ajoute que les parties ont conclu un bail de durée déterminée, prenant fin sans congé, de sorte que les art. 271 et 271a CO n'ont de toute façon pas vocation à s'appliquer au cas concret. Contrairement à ce que soutient le locataire, il ne ressort pas des circonstances de l'espèce que la bailleresse aurait commis un abus de droit manifeste (ou une fraude à la loi) en concluant des baux successifs de durée déterminée. L'appelant reconnaît en effet que sa situation financière est obérée depuis de nombreuses années, qu'il a régulièrement payé son loyer et ses

- 11/12 -

C/16198/2024 charges (frais d'électricité) avec retard et qu'il n'a pas été en mesure de résorber l'arriéré accumulé depuis 2020, cela en dépit du loyer préférentiel qui lui a été accordé par l'intimée.

E. 2.2.2

Ainsi que l'ont retenu les premiers juges, le bail conclu par les parties a automatiquement pris fin le 31 décembre 2023, de sorte que le locataire ne dispose plus d'aucun titre juridique l'autorisant à conserver la jouissance de la parcelle n° 1_____/2_____. En continuant à occuper les lieux, il viole l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Le Tribunal n'avait ainsi d'autre choix que de prononcer l'évacuation de l'appelant. Dans la mesure où ce dernier n'occupe pas un logement d'habitation, l'octroi d'un sursis humanitaire au sens de l'art. 30 LaCC n'est pas envisageable in casu. Au demeurant, vu les pourparlers initiés par les parties et l'écoulement du temps induit par la présente procédure, l'appelant a de facto obtenu un sursis à son évacuation d'environ deux ans. Compte tenu de ce qui précède, l'on ne saurait exiger de l'intimée de patienter plus longtemps avant de récupérer son bien, malgré les circonstances financières et personnelles difficiles auxquelles l'appelant est confronté. Le jugement attaqué sera par conséquent intégralement confirmé.

E. 3

Il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 12/12 -

C/16198/2024 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 juillet 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/262/2025 [recte JTBL/626/2025] rendu le 20 juin 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16198/2024. Au fond : Confirme ce jugement Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC, Monsieur Mathias ZINGGELER, 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.