

GE_GERICHTE ACJC/1710/2025 vom 5. Dezember 2025

GE Cour de justice, 2025-12-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1710_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1710/2025 du 5 décembre 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/1710/2025 del 5 dicembre 2025

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).

Dans le cadre d'une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e

- 10/16 -

C/9988/2023 CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, le litige porte sur la validité de la résiliation extraordinaire du bail, fondée sur l'art. 257f al. 3 CO. Au vu du montant du loyer mensuel, soit 3'000 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le jugement entrepris.

E. 1.3

Interjeté par écrit dans la forme et le délai prescrits par la loi, vu la notification du jugement entrepris intervenue le 9 mai 2025 par pli recommandé (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, 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).

E. 2

L'appelant a produit une pièce nouvelle et allégué des faits nouveaux devant la Cour.

E. 2.1

Dans le cadre de l'appel, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération, conformément à l'art. 317 al. 1 CPC, que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et avec la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1). L'admissibilité de faits survenus avant la fin des débats principaux de première instance, respectivement avant que la cause ait été gardée à juger (pseudo nova) est ainsi limitée en appel, dès lors que de tels faits sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid. 4.1). Il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être allégué en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

E. 2.2

En l'espèce, le courrier daté du 28 juin 2021, à teneur duquel la bailleresse l'informait que son bail était remis en vigueur suite à la régularisation de loyers impayés, est antérieur à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger et l'appelant n'expose pas, ni ne motive, les raisons qui l'aurait empêché de produire ce titre en première instance. Dans ces circonstances, les conditions légales susvisées ne sont pas réalisées, de sorte que cette pièce est irrecevable, de même que les allégués s'y rapportant. En tout état, elle est dénuée de pertinence.

E. 3

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir constaté de manière inexacte certains faits de la cause, les conduisant à une appréciation erronée du litige, et d'avoir violé les art. 271 al. 1 et 271a al. 1 let. a CO, ainsi que l'art. 2 al. 2 CC.

- 11/16 -

C/9988/2023 Il reproche au Tribunal d'avoir retenu l'existence d'une sous-location illicite alors qu'il avait transmis des documents à la bailleresse démontrant que ses collaboratrices, qui occupaient l'appartement, ne payaient aucun loyer; aucun élément au dossier ne permettait d'affirmer qu'il tirait un avantage économique de cette mise à disposition de son logement. Même à supposer qu'il y ait eu une véritable sous-location, la bailleresse avait toléré – et donc autorisé implicitement – cette situation, dont elle avait connaissance depuis le mois d'octobre 2016; de ce fait, la sous-location devait être considérée comme étant de durée indéterminée. L'appelant avait affirmé sa volonté de réintégrer personnellement le logement vu sa nécessité d'y séjourner plusieurs jours par semaine, ce dont les premiers juges auraient dû tenir compte pour retenir la licéité de la sous-location. De son point de vue, le congé était fondé sur des motifs incomplets et manifestement inexacts puisque la bailleresse n'avait plus avancé le grief de la sous-location depuis octobre 2016, se limitant à invoquer d'autres motifs tels que les nuisances sonores causées par les occupantes de l'appartement.

E. 3.1.1

A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. L'art. 271a al. 1 let. a CO dispose que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur notamment parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Parmi ces prétentions figure, entre autres, le droit du locataire de

sous-louer totalement ou partiellement l'objet avec l'accord du bailleur au sens de l'art. 262 al. 1 CO (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1).

E. 3.1.2

La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

E. 3.1.3

Sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée. A titre d'usage convenu, la loi accorde au locataire le droit de sous-louer son logement aux conditions prévues par l'article 262 CO. La jurisprudence admet également que le locataire puisse remettre l'usage de la chose louée à un tiers

- 12/16 -

C/9988/2023 sous forme de prêt à usage lorsque le locataire cède par contrat, l'usage de la chose louée sans contre-prestation. En marge du prêt à usage, le Tribunal fédéral a également admis l'hébergement de familiers par le locataire, notamment son conjoint, son partenaire, son concubin, ses enfants, ainsi que d'autres proches, par exemple des amis (ATF 136 III 186, consid. 3.1.2 et 3.2.2). Pour bénéficier de la protection contre les congés, le locataire doit en général être autorisé à sous-louer. Ce n'est le cas – sous réserve de dispositions contractuelles contraires – que lorsqu'il a l'intention de réintégrer l'objet loué dans un délai prévisible. Dans le cas contraire, il se comporterait comme s'il était lui-même le bailleur et installerait, via la sous-location, un nouveau locataire; le preneur agirait en violation des règles de la bonne foi et il ne pourrait invoquer le droit que lui confère la loi de sous-louer. Il convient d'être à cet égard relativement strict, sous peine de voir l'institution de la sous-location être détournée de son but. La sous-location a, en effet, été prévue pour les cas où le locataire – par exemple en raison d'un séjour limité à l'étranger – ne peut temporairement pas user de la chose louée et la remet, le temps de son absence, à un tiers pour des raisons financières. La vague possibilité de réintégrer peut-être un jour soi-même l'objet loué ne suffit pas à justifier une sous-location; un tel procédé est d'autant plus exclu lorsqu'un éventuel retour du locataire n'est pas du tout envisagé (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; 134 III 446 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1).

E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

E. 3.2.2

La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1; 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2). L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert un avertissement écrit du bailleur. L'avertissement doit indiquer précisément quelle violation est reprochée au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.2; 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1.2; 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3; 4A_263/2011 du

- 13/16 -

C/9988/2023 20 septembre 2011 consid. 3.2; LACHAT / BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd. 2021, n. 10 ad art. 257f CO; HIGI / BÜHLMANN, in Zürcher Kommentar, 5e éd. 2019, n. 51 ad art. 257f CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 887, n. 3.1.7). Le congé doit correspondre au fait pour lequel l'avertissement initial a déjà été donné et ne pas survenir longtemps après ce dernier; le bailleur ne doit ainsi pas trop tarder à résilier le bail si, à l'issue du délai imparti dans son avertissement écrit, le locataire continue à enfreindre son devoir de diligence (arrêt du Tribunal fédéral 4C_270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3cc; ACJC/1141/2003 du 10 novembre 2003; LACHAT / BOHNET, op. cit., n. 10 ad art. 257f CO; LACHAT, op. cit., p. 888, n. 3.1.9).

E. 3.2.3

Lorsque la violation du devoir de diligence invoquée est la sous-location sans le consentement du bailleur, deux situations sont visées : soit le bailleur a refusé son consentement à la sous-location et il était en droit de le faire pour l'un des motifs de l'article 262 al. 2 CO; soit le locataire s'est abstenu de demander au bailleur l'autorisation de sous-louer et celui-ci aurait disposé d'un motif valable au sens de l'article 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location (arrêt du Tribunal fédéral 4A_521/2021 du 3 janvier 2023 consid. 4.2). Les cas dans lesquels le bailleur peut refuser son consentement, énumérés de manière exhaustive à l'article 262 al. 2 CO, sont les suivants : lorsque le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (a), lorsque les conditions de la sous-location, comparées à celle du contrat de bail, sont abusives (b), et lorsque la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (c). A ces cas s'ajoute l'interdiction générale de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Il y a abus de droit si le locataire a perdu toute idée de reprendre dans un avenir prévisible l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires, ce qui est un but étranger à l'institution même de la sous-location (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; 134 III 446 consid.

2.4). Le juge doit se montrer relativement strict dans l'examen de l'intention, qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible du locataire de réintégrer les locaux loués. La vague possibilité de réintégrer peut-être un jour soi-même l'objet loué ne suffit pas à justifier une sous-location; un tel procédé est d'autant plus exclu lorsqu'un éventuel retour du locataire n'est pas du tout envisagé (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêt du TF 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2.1.1; ACJC/929/2022 du 7 juillet 2022 consid. 4.1.5).

E. 3.2.4

Lorsque l'un des motifs valables visés à l'article 262 al. 2 CO est réalisé, la condition du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur de l'article 257f al. 3 CO est automatiquement réalisée (ATF 134 III 300 consid. 3.1, 134 III 446 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_521/2021 précité, consid. 4.2). Pour respecter l'exigence d'avertissement écrit prescrite à l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur doit inviter le locataire à se conformer aux exigences légales, en

- 14/16 -

C/9988/2023 l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation et, le cas échéant, en exigeant de prendre connaissance des conditions de sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1; 134 III 446 consid. 2.2). Si le locataire ne réagit pas à l'avertissement écrit du bailleur, un congé anticipé sera fondé, en tout cas, lorsqu'un examen rétrospectif des faits permet de conclure que le bailleur aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location. Dans ce cas, l'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur posée à l'art. 257f al. 3 CO n'a pas de portée indépendante (ATF 134 III 300 consid. 3.1 et 3.2; 134 III 446 consid. 2.2).

E. 3.3.1

En l'espèce, contrairement à ce que l'appelant soutient, en vain, il est constant qu'il a sous-loué l'appartement litigieux. En effet, la mise à disposition de celui-ci aux employées de la société dont il est également employé ne revêt pas un caractère temporaire. Il ressort de l'instruction de la cause – en particulier de l'attestation de l'OCPM du 11 novembre 2022 et des déclarations des témoins J_____, K_____ et L_____ – que l'appelant n'avait aucune intention d'occuper lui-même le logement un jour, encore moins avec sa famille, contrairement à ce qu'il avait indiqué initialement lors de sa demande de location. En effet, les enquêtes ont permis d'établir qu'il ne dormait que très rarement dans l'appartement litigieux, préférant rentrer à son domicile vaudois après le travail, les habitants de l'immeuble qui le connaissaient ne l'ayant d'ailleurs plus vu depuis très longtemps. A l'aune des déclarations de son employeur, représenté par J_____, il apparaît évident que A_____ a conclu le bail litigieux en qualité de prête-nom pour le compte de D_____ SA. Le fait qu'il loue également un appartement sis no. 5_____, rue 1_____ à Genève dans le but de le mettre à disposition des employées de la société détenue par J_____, dont le nom figure d'ailleurs sur la boîte aux lettres, corrobore ce qui précède. Compte tenu des éléments qui précèdent, l'appelant a procédé à une substitution des parties au contrat de bail, sans autorisation de l'intimée. Ainsi, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré qu'il avait agi comme « homme de paille », dont le nom a été utilisé pour signer le bail, alors qu'en réalité l'appartement était mis à disposition de la société précitée, dont celle-ci payait d'ailleurs le loyer. Dans ces circonstances, les conditions du

congé extraordinaire donné par l'intimée au sens de l'art. 257f al. 3 CO sont réalisées, la violation du devoir de diligence par le locataire étant établie par la substitution de parties opérée par ce dernier – l'interdiction de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC s'ajoutant à l'énumération exhaustive des motifs alternatifs visés par l'art. 262 al. 2 CO. Retenir, comme l'a fait le Tribunal, que l'appelant a sous-loué l'appartement à D_____ SA, qui l'a elle-même sous-loué à ses employées, sans l'accord de la bailleresse, aboutit au même résultat.

- 15/16 -

C/9988/2023 Il s'ensuit que l'appelant ne saurait in casu se prévaloir d'une violation des art. 271 al. 1 et 271a let. a CO dans la mesure où il a agi, lui-même, en violation des règles de la bonne foi. Au vu de la jurisprudence fédérale rappelée supra, la manière dont il a procédé ne saurait bénéficier de la protection contre les congés abusifs.

E. 3.3.2

L'argument de l'appelant selon lequel l'intimée aurait toléré pendant plusieurs années une telle substitution des parties au contrat de bail, et par-là aurait ainsi autorisé implicitement cette sous-location, ne saurait être suivi. Tout d'abord, dès octobre 2016, l'intimée a soupçonné une sous-location et demandé à l'appelant des explications, dont elle s'est contentée, tablant sur la bonne foi de son locataire. Le 17 février 2017, la bailleresse a répété à l'appelant qu'elle ne tolérerait aucune sous-location. En novembre 2022, la bailleresse a prié le locataire de lui fournir des explications sur l'usage de l'appartement et de retirer la plaquette au nom de la société pour la remplacer par une portant son nom. Le 23 janvier 2023, elle a informé l'appelant de ce qu'elle ne pouvait plus se fonder sur sa bonne foi et considérer qu'il ne sous-louait pas l'appartement. Elle lui a demandé de lui fournir tous documents utiles sur l'occupation de l'appartement. Les soupçons de l'intimée quant au fait que l'appelant n'avait jamais eu la réelle intention d'occuper lui-même le logement ont été confirmés à réception des documents produits par ce dernier en février 2023 s'agissant des conditions de sous-location accordées aux collaboratrices de la société. La substitution des parties au bail à laquelle l'appelant a procédé a finalement été établie, sans équivoque, par l'instruction de la cause en 2024, tout comme la sous-location. Partant, le grief de l'appelant tombe à faux. Le congé extraordinaire notifié le 3 avril 2023 pour le 31 mai 2023 est efficace.

E. 3.3.3

L'argument de l'appelant tiré des motifs incomplets et inexacts du congé doit également être rejeté, comme cela ressort de ce qui précède. Il est en effet faux de prétendre que le motif de résiliation ne résidait que dans les nuisances causées par les occupantes de l'appartement.

E. 3.3.4

Au vu de ce qui précède, et dans la mesure où aucune prolongation de bail ne saurait être accordée à l'appelant, la résiliation étant fondée in casu sur l'art. 257f al. 3 CO (art. 272a al. 1 let. b CO), le jugement entrepris sera confirmé.

E. 4

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). * * * * *

- 16/16 -

C/9988/2023

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 juin 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/443/2025 rendu le 5 mai 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9988/2023. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, 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 à 15'000 fr.

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