

# **GE\_GERICHTE ACJC/513/2026 vom 29. Januar 2026**

GE Cour de justice, 2026-01-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_513\\_2026](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_513_2026)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/513/2026 du 29 janvier 2026

IT: GE\_GERICHTE ACJC/513/2026 del 29 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). Dans 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 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). En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement litigieux, hors charges, s'élève à 31'620 fr. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr (31'620 x 3 ans = 94'860 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.2**

L'appel et l'appel joint ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

### **E. 1.3**

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. 1.4**

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique notamment aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit alors la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC). Le juge doit donc établir les faits d'office et n'est pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). Toutefois, les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (ATF 142 III 402 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2).

## **E. 2**

Les intimés ont produit deux nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits s'y rapportant.

- 9/18 -

C/2405/2023

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Il faut distinguer les vrais nova des faux nova. Les vrais nova sont des faits et moyens de preuve qui ne sont apparus qu'après la clôture des débats principaux de première instance. En principe, ils sont toujours admissibles dans la procédure d'appel, s'ils sont invoqués ou produits sans retard dès leur découverte. Les faux nova sont les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux de première instance. Leur admission en appel est restreinte en ce sens qu'ils sont écartés si, la diligence requise ayant été observée, ils auraient déjà pu être invoqués ou produits en première instance. Celui qui invoque des faux nova doit notamment exposer de manière détaillée les raisons pour lesquelles il n'a pas pu invoquer ou produire ces faits ou moyens de preuves en première instance (ATF 143 III 42 consid. 5.3, in SJ 2017 I 460).

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'article de presse du \_\_\_\_\_ 2024 ainsi que les faits s'y rapportant sont postérieurs à la date à laquelle les premiers juges ont gardé la cause à juger, de sorte qu'ils sont recevables. En revanche, les notes de plaidoiries datées du 28 mai 2024 auraient pu être produites en première instance, de sorte qu'elles seront déclarées irrecevables.

### **E. 3**

Les parties ont formulé un certain nombre de griefs contre l'état de fait retenu par le Tribunal. Celui-ci a été modifié et complété de manière à y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du litige.

### **E. 4**

L'appelant reproche aux premiers juges de l'avoir débouté de ses conclusions en constatation de la nullité de la résiliation en raison du comportement de la régie, laquelle s'était abstenue de lui communiquer l'avis de résiliation non distribué par pli simple, respectivement sous format PDF. L'appelant plaide par ailleurs que le congé aurait dû être annulé car l'intimé n'avait pas fait valoir, lors de son audition devant le Tribunal, l'un des motifs invoqués à l'appui de la résiliation, à savoir l'usage inapproprié de la chose louée. L'appelant fait finalement grief au Tribunal de l'avoir débouté de ses conclusions en prolongation de bail car son activité professionnelle à Genève se trouverait préteritée en cas de résiliation, ne serait-ce que sous l'angle du temps afférant à ses déplacements, l'entrée et la sortie du territoire cantonal générant notoirement d'importants embouteillages quotidiens.

#### **E. 4.1.1**

Aux termes de l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé. Dans l'ATF 143 III 15 du 13 décembre 2016, le Tribunal fédéral a résumé sa jurisprudence concernant les délais de

contestation de congé. Il a relevé ce qui

- 10/18 -

C/2405/2023 suit : "La résiliation du bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat, qui est soumise à réception [...]. Comme la communication de la résiliation constitue le moment à partir duquel court le délai de péremption de droit matériel pour ouvrir l'action en contestation du congé (art. 273 al. 1 CO), tant le point de départ de ce délai que sa computation doivent se faire selon le droit matériel; en effet, en vertu du principe de l'unité de l'ordre juridique, le droit qui fixe le délai est déterminant pour le calcul de ce délai [...]. Les règles de procédure du CPC ne sont pas applicables pour la computation des délais de droit matériel [...]; sont réservées les deux exceptions que sont la communication de l'avis de majoration du loyer et la sommation de payer de l'art. 257d al. 1 CO [...]. La communication de la résiliation du bail est soumise à la théorie de la réception dite absolue [...]. Le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté (i.e. la résiliation du bail) est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance [...]. Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire (ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi) et qu'il laisse un avis de retrait ("invitation à retirer un envoi") dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour [...]. La fiction de notification le 7e jour du délai de garde prévue pour les délais de procédure (art. 138 al. 3 let. a CPC; 44 al. 2 LTF) ne vaut pas pour les délais de droit matériel. Il en va de même de la réserve faite à l'art. 138 al. 3 let. a CPC, selon laquelle la fiction ne vaut que si le destinataire devait s'attendre à recevoir une notification [...]. Selon la jurisprudence, la théorie de la réception absolue tient compte de manière équitable des intérêts antagonistes des deux parties, à savoir ceux de l'expéditeur et ceux du destinataire. L'expéditeur supporte le risque de transmission du pli jusqu'au moment où il parvient dans la sphère d'influence du destinataire, alors que celui-ci supporte le risque, à l'intérieur de sa sphère d'influence, du fait qu'il prend connaissance tardivement, respectivement ne prend pas connaissance du support de la communication. Cet équilibre serait rompu si la théorie de la réception relative – selon laquelle le pli est reçu au moment où il est effectivement retiré à la poste ou, s'il n'est pas retiré, le 7e et dernier jour du délai de garde – devait s'appliquer [...]. Le destinataire supporte donc le risque qu'il ne prenne pas ou prenne tardivement connaissance de la manifestation de volonté de l'expéditeur, par exemple en cas d'absence ou de vacances [...].

- 11/18 -

C/2405/2023 Pratiquement, cela signifie que le locataire ne peut pas simplement ignorer l'avis de retrait qui a été déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale lorsqu'il était absent ou en vacances, et ce même si le délai de garde est échu lorsqu'il le trouve à son retour. Il doit s'informer auprès de la poste pour connaître le nom de l'expéditeur du pli recommandé; d'ailleurs, actuellement, il lui est même souvent possible d'obtenir cette information en consultant le site internet de la poste, à l'aide du code figurant sur l'avis de retrait. Si la poste n'est plus en possession du pli, le locataire devra s'enquérir alors directement auprès de l'expéditeur pour connaître le contenu du pli et en obtenir copie. Le

point de départ du délai pour ouvrir action en contestation du congé n'en est pas modifié pour autant; la prise de connaissance tardive aura pratiquement pour conséquence que le locataire qui entend contester le congé ne disposera plus de l'entier du délai de 30 jours pour ouvrir action" (ATF 143 III 15 précité, consid. 4.1 et les nombreuses références citées).

#### **E. 4.1.2**

En principe, le congé est valablement notifié par le bailleur à l'adresse de correspondance indiquée dans le contrat de bail, laquelle correspond en général à l'adresse de l'objet loué dans les baux d'habitation. En cas d'absence de longue durée, il revient au locataire de s'organiser afin de pouvoir prendre connaissance de sa correspondance, et, le cas échéant, d'informer le bailleur de l'adresse à laquelle il peut être atteint. Dans ce cas, le bailleur qui sait que le locataire n'est pas atteignable à l'adresse du bail mais à une autre adresse de notification et que cette adresse lui a été communiquée par le locataire, commet en règle générale un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) s'il se prévaut néanmoins d'une notification à l'adresse du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_74/2011 du 2 mai 2011 consid. 3; 4A\_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 5.2; BOHNET, Bail et notification viciée, in : Newsletter Bail.ch juillet 2011). La Cour de justice a considéré que la notification du congé à l'adresse de l'objet du bail, plutôt qu'à l'adresse effective du locataire, connue du bailleur, alors même que ce dernier avait adressé ses précédentes correspondances à cette seconde adresse, n'était pas valable en l'absence de réception effective du pli par son destinataire (ACJC/512/2013 du 22 avril 2013). Elle a également jugé qu'un bailleur ne pouvait se prévaloir d'une notification à l'adresse du bail dans le cas où les parties avaient modifié, par acte concluant, le contrat de bail quant à l'adresse à laquelle le bailleur devait envoyer ses communications et notifications, à moins que la notification ait effectivement atteint son destinataire ou que celui-ci ait volontairement refusé que l'acte lui soit remis (ACJC/171/2014 du 10 février 2014).

#### **E. 4.2.1**

Lorsque le bail est d'une durée indéterminée chaque partie est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé. Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît. La résiliation ordinaire du bail ne suppose

- 12/18 -

C/2405/2023 pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.1; 4A\_694/2016 du 4 mai 2017 consid. 4.1.1). Le congé des baux d'habitation et de locaux commerciaux doit être donné par écrit (art. 266l al. 1 CO). Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al. 2 CO). Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul (art. 266o CO).

#### **E. 4.2.2**

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 et 271a CO) (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_33/2019 du 5 septembre 2019). La protection assurée 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). De manière générale, un congé est contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_236/2022 du 24 juin 2022 consid. 3.1; 4A\_460/2020 du 23 février 2021 consid. 3.1). Le but de la réglementation des articles 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire, ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce que ce contrat prenne fin. Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'à le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux. Cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation de bail (ATF 140 III 496; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_18/2016 du 26 août 2016 et les réf. citées).

#### **E. 4.2.3**

La motivation de la résiliation ordinaire du bail ne doit être fournie que si l'autre partie la demande (art. 271 al. 2 CO). La motivation du congé n'est donc pas une condition de sa validité et elle n'a pas à être fournie dans le délai de 30 jours suivant la réception de celui-ci (ATF 148 III 215 consid. 3.1.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_431/2022 du 28 février 2023 consid. 5.3.3). Elle a essentiellement pour but de permettre au destinataire du congé de décider en toute connaissance de cause s'il entend requérir, ou non, l'annulation du congé ou la prolongation du bail, et de soupeser ses chances de succès (ACJC/951/2024 du 24 juillet 2024 consid. 2.1).

- 13/18 -

C/2405/2023 Le congé ordinaire peut se fonder sur des motifs qui pourraient justifier un congé extraordinaire, par exemple la violation de la diligence au sens de l'art. 257f al. 3 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_351/2015 du 5 août 2015 consid. 3.2). Le Tribunal fédéral considère que lorsque plusieurs motifs sont invoqués à l'appui d'un congé, il suffit que l'un d'entre eux ne soit pas contraire à la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4C.365/2006 du 16 janvier 2007 consid. 3.2).

#### **E. 4.2.4**

Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et les réf. citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2). Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en motivant, sur requête, la résiliation et, en cas de contestation, en fournissant tous les documents en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'il a invoqué (ATF 148 III 215 consid. 3.1.5; 142 III 568 consid. 2.1; 140 III 433 consid. 3.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.2 et 4A\_17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2). Le congé doit être contesté dans le délai de 30 jours prévu à l'art. 273 CO. Si cette démarche n'a pas été faite, le grief du congé contraire à la bonne foi ne peut plus être invoqué dans la procédure d'expulsion par la voie du cas clair (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2022 du 10 novembre 2022 consid. 5.2.1; 4A\_571/2020 du 23 mars 2021 consid. 4.2, n. p. aux ATF 147 III 218).

### **E. 4.3**

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de locaux commerciaux pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et pour quelle durée (ATF 135 III 121 consid. 2.1). Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473; 4A\_31/2013 du 2 avril 2013 et 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3). Le juge doit se demander aussi s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement (ATF 136 III 190 consid. 6), notamment

- 14/18 -

C/2405/2023 en raison de la nature particulière de ses activités (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 1011), ainsi que du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_62/2000 du 15 mai 2002 consid. 2). S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254).

### **E. 4.4**

En l'espèce, il ressort du dossier que l'appelant s'est entretenu avec la régie le

### **E. 9**

janvier 2023 au matin et qu'il a requis, le même jour et alors que la régie lui proposait un rendez-vous le 11 janvier suivant pour discuter de la situation, la remise de l'avis de résiliation en format PDF. Rien au dossier ne permet en revanche de tenir pour établi que l'appelant aurait requis l'avis de résiliation avant le 9 janvier 2023, date correspondant au terme du délai de contestation (le pli recommandé contenant l'avis de résiliation ayant été avisé pour retrait le 8 décembre 2022). Or, le seul fait que la régie n'a pas transmis l'avis de

résiliation en format PDF ce jour-là n'est pas suffisant pour retenir un abus de droit des intimés à soulever le caractère tardif de la contestation de congé. L'appelant ne pouvait en effet légitimement s'attendre, en adressant sa demande à la régie à 14h02, à recevoir une réponse le jour-même, ce d'autant qu'il avait manifestement compris que son bail avait été résilié. Au surplus, il ne ressort pas du dossier que l'appelant aurait demandé à la régie d'utiliser l'adresse de son domicile vaudois comme adresse de notification. Enfin, l'appelant ne conteste pas que le délai de 30 jours pour contester le congé – qui n'est ni nul ni efficace – était échu lorsqu'il a saisi l'autorité de conciliation. Par ailleurs, le seul fait que les intimés se soient concentrés sur le motif tiré de la sous-location de la chose louée, et non sur celui tiré d'un usage inapproprié de la chose louée, n'est pas suffisant pour retenir que le congé aurait été donné de manière contraire à la bonne foi. Lorsque plusieurs motifs sont invoqués à l'appui d'un congé, il suffit que l'un d'entre eux ne soit pas contraire à la bonne foi. Dans la mesure où l'appelant, auquel incombe le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi, n'apporte en appel aucune autre critique sous l'angle de la

- 15/18 -

C/2405/2023 validité du congé, le chiffre 1 du jugement entrepris, en tant qu'il rejette les conclusions de l'appelant tendant à l'annulation du congé, sera confirmé. Au surplus, l'impact que pourrait avoir la résiliation sur le temps de déplacement de l'appelant dans le cadre de son activité professionnelle est insuffisant pour justifier une prolongation de bail, étant encore précisé que, depuis la notification du congé, l'appelant a bénéficié d'une prolongation de bail de fait de plus de trois ans par le simple écoulement du temps. L'appelant ne remettant pas en cause le report des effets du congé au 31 juillet 2024, le prononcé de l'évacuation et la transmission de la cause - à l'expiration du délai d'appel - au Tribunal siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, les chiffres 1 à 4 du dispositif du jugement entrepris seront confirmés. 5. Dans leur appel joint, les intimés reprochent aux premiers juges de les avoir déboutés de leur demande en restitution des profits réalisés par l'appelant en sous- louant le logement. Le Tribunal aurait dû admettre leurs demandes préalables visant à la production de pièces ou la transmission d'informations par l'appelant. En tous les cas, il aurait dû estimer le dommage en se fondant sur un tarif de sous- location de 100 fr. par jour au minimum, au vu de l'article de presse du \_\_\_\_\_ 2024 publié par E\_\_\_\_\_. 5.1 5.1.1 Selon l'art. 423 al. 1 CO, lorsque la gestion n'a pas été entreprise dans l'intérêt du maître, celui-ci n'en a pas moins le droit de s'approprier les profits qui en résultent. Cette disposition vise l'hypothèse de la gestion d'affaires imparfaite de mauvaise foi; la gestion d'affaires est qualifiée d'imparfaite lorsqu'elle est entreprise non pas dans l'intérêt du maître, mais dans celui du gérant ou d'un tiers; elle est dite "de mauvaise foi" lorsque son auteur sait ou devrait savoir qu'il s'immisce dans la sphère d'autrui sans avoir de motif pour le faire, commettant ainsi un acte d'usurpation; ce genre d'usurpation est reconnu, notamment, en cas d'utilisation sans droit de la chose d'autrui (ATF 126 III 69 consid. 2a p. 72; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013 consid. 2.1.1). 5.1.2 L'art. 423 al. 1 CO est applicable lorsqu'un locataire, procédant à une sous- location non autorisée, excède ainsi les limites du droit que lui confère le contrat et, en sous-louant sans droit la chose d'autrui, empiète sur le patrimoine du bailleur et gère l'affaire d'autrui (ATF 126 III 69 consid. 2b p. 73; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013 consid. 2.1.1.). Il n'est pas nécessaire, pour que l'art. 423 al. 1 CO soit applicable, que le bail principal ait pris fin. La sous-location non autorisée en cours de bail constitue au contraire un cas caractéristique de gestion imparfaite

par le locataire des affaires du bailleur au sens de l'art. 423 al. 1 CO. Il faut cependant que le locataire soit de mauvaise foi, c'est-à-dire qu'il ait dû savoir que les conditions de la sous-location

- 16/18 -

C/2405/2023 non autorisée ne correspondaient pas à ses obligations contractuelles et qu'il réalise ainsi un profit illégitime; lorsque ces conditions sont réalisées, le bailleur est en droit de s'approprier les profits qui résultent de l'ingérence inadmissible dans ses affaires (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 4, résumé in JdT 2012 II p. 116, et 4A\_594/2012 du 28 février 2013 consid. 2.1.1). 5.1.3 La prétention du maître en restitution des profits suppose que des profits aient été réalisés par le gérant et qu'il existe un lien de causalité entre ceux-ci et l'ingérence; seuls les profits effectivement obtenus sont dus (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 4; HERITIER LACHAT, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 17 et 22 ad art. 423 CO). Le fardeau de la preuve incombe au maître (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_456/2010 précité consid. 4). Le sous-bailleur n'a en principe pas le droit de tirer un bénéfice de la sous-location, étant rappelé que le loyer de la sous-location doit être déterminé en comparaison avec le bail principal sans référence aux art. 269ss CO (BOHNET/ MONTINI, Commentaire pratique – Droit du bail à loyer, 2017, n. 37 ad art. 262 CO; LACHAT, op. cit., p. 568). D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'art. 262 al. 2 let. b CO sert les intérêts du bailleur principal, qui ne doit pas se sentir grugé parce que le locataire, sans prestations supplémentaires, retire de la sous-location un profit beaucoup plus élevé que le bailleur de la location (ATF 119 II 353; arrêt du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.2.1; LACHAT, op. cit., p. 570, n. 4). Pour certains auteurs en revanche, l'abus n'est admis que lorsque le sous-locataire se trouve dans une situation manifestement péjorée par rapport au bail principal (HIGI, Commentaire zurichois, édition 2019, n. 43 ad art. 262 CO; NORDMANN, La sous-location, 10ème séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 1998, p. 14). Lorsque le loyer de la sous-location, en l'absence de prestations supplémentaires excède de 30 à 40% le loyer principal, il devient abusif. Il l'est en tout cas, même pour un appartement meublé, lorsqu'il approche du triple du montant dû pour le loyer principal (LACHAT, op. cit., p. 570; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 3.2). Le juge dispose d'une certaine marge d'appréciation dans la fixation du montant des profits à restituer au bailleur (art. 4 CC; arrêt du Tribunal fédéral précité 4A\_456/2010; HERITIER LACHAT, op. cit., n. 22 ad art. 423 CO; CHAPPUIS, La restitution des profits illégitimes, 1991, p. 51 s.). 5.2 En l'espèce, il est établi que l'appelant mettait plusieurs chambres de l'appartement à disposition des stripteaseuses de son club, dont la rémunération tenait compte de cette mise à disposition. Contrairement à ce que font valoir les intimés, l'émission de la K\_\_\_\_\_ dont ils se prévalent et l'article publié sur E\_\_\_\_\_.ch ne suffisent pas à démontrer que l'appelant aurait facturé entre 100 fr.

- 17/18 -

C/2405/2023 et 150 fr. par jour à ses employées occupant les locaux. Les calculs qu'ils effectuent à ce sujet ne sont dès lors pas fondés sur des bases convaincantes et ne sauraient être retenus. Pour le surplus, il n'y a pas lieu d'ordonner de nouvelles mesures probatoires. Les intimés n'ont pas réitéré leur demande sur ce point devant le Tribunal, expliquant que celui-ci pouvait faire droit à leurs conclusions sur la base des éléments figurant au dossier. De même, ils font valoir devant la Cour que le Tribunal disposait de suffisamment

d'éléments pour procéder à une évaluation en équité des profits réalisés par leur partie adverse du fait de la sous-location. Les intimés n'établissent dès lors pas que les mesures probatoires qu'ils requièrent permettraient d'élucider des faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Indépendamment de la question du tarif journalier facturé aux employées de l'appelant, les intimés échouent en outre à démontrer la période durant laquelle un profit aurait effectivement été obtenu par l'appelant. L'appel joint doit par conséquent être rejeté et le chiffre 5 du dispositif du jugement entrepris confirmé. 6. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

- 18/18 -

C/2405/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 4 novembre 2024 par A\_\_\_\_\_ ainsi que l'appel joint formé le 9 décembre 2024 par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/948/2024 rendu le 1er octobre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2405/2023. Déclare irrecevable la pièce n°2 produite par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI 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 ou égale à 15'000 fr.

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