

GE_GERICHTE ACJC/651/2026 vom 14. April 2026

GE Cour de justice, 2026-04-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_651_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/651/2026 du 14 avril 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/651/2026 del 14 aprile 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.2

En l'espèce, vu le montant des dernières conclusions prises en première instance par l'appelante, à savoir 44'973 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

Interjeté dans la forme et le délai prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.4

Eu égard à la valeur litigieuse supérieure à 30'000 fr. en l'espèce, la procédure ordinaire s'applique au litige (art. 219 ss CPC), de même que la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC).

E. 1.5

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

- 7/9 -

C/14341/2023 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'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu, en fait, la déclaration du témoin F_____ à teneur de laquelle il avait été effrayé par l'attitude agressive du locataire et avait demandé à son directeur la suppression des frais de rappel requise par peur d'avoir des ennuis à titre personnel. Elle reproche par ailleurs aux premiers juges d'avoir procédé à une mauvaise appréciation des preuves, en ce sens que le jugement entrepris aurait dû retenir

que les sous-locataires payaient un loyer mensuel de 1'200 fr. à B_____ conformément à l'attestation signée par ces derniers le 7 février 2021; les premiers juges n'auraient pas non plus retenu, à tort, que la sous-location durait depuis le 1er janvier 2017.

E. 2.1

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. Selon la jurisprudence fédérale, 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 2.1.1; 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 4; 4A_310/2007 du 4 décembre 2007 consid. 7.1). Une sous-location non autorisée est une immixtion du locataire dans les affaires patrimoniales du bailleur. Pour autant que le locataire fût de mauvaise foi, c'est-à-dire qu'il ait su ou dû savoir qu'il sous-louait en violation de ses obligations contractuelles et qu'il retirait de la chose un profit illégitime, le bailleur a le droit d'exiger la restitution de ce profit sur la base de l'article 423 al. 1 CO; à défaut, il peut le faire sur la base des règles sur l'enrichissement illégitime (ATF 126 III 69 consid. 2; 129 III 422 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_211/2016 du 7 juillet 2016 consid. 2). En application de l'article 423 al. 2 CO, le maître doit indemniser le gérant ou lui donner décharge dans la mesure de son enrichissement. Cette disposition permet au gérant de réclamer le remboursement de ses frais et dépenses nécessaires ou utiles justifiées par les circonstances, en les opposant en compensation à la demande en restitution des profits que l'article 423 al. 1 CO octroie au maître (HERITIER LACHAT/CHAPPUIS, Commentaire romand Code des obligations I, 3ème éd. 2021, n. 25 ad art. 423). Le calcul des profits peut être délicat, en particulier parce que le gérant détient des informations et que le fardeau de la preuve des profits incombe au maître (art. 8 CC),

- 8/9 -

C/14341/2023 comme la preuve du lien de causalité entre l'ingérence et les profits. La doctrine accorde dans ce cas au maître une action tendant à la remise de comptes, d'informations et de documents. Cette action est fondée sur l'art. 2 al. 1 CC. En tout état de cause, il faut admettre que par une application analogique de l'art. 42 al. 2 CO le juge puisse établir en équité le montant des profits qui doivent être restitués (HERITIER LACHAT/CHAPPUIS, op. cit., n. 22 ad art. 423).

E. 2.2

En l'espèce, il ressort des déclarations du témoin C_____ qu'il a sous-loué l'appartement litigieux pour un loyer de 530 fr. par mois et n'a jamais dit qu'il payait un montant mensuel de 1'200 fr. pour ce logement. Son témoignage corrobore, au surplus, la teneur de son attestation manuscrite du 3 octobre 2023. A cet égard, l'appelante ne saurait être suivie lorsqu'elle tente de remettre en question la force probante de cette attestation, dont il n'y a pas lieu de douter compte tenu des déclarations du témoin précité qui a, au demeurant, attesté devant le Tribunal ne pas avoir peur de B_____. Contrairement à ce que soutient l'appelante, la déclaration du témoin F_____, à teneur de laquelle celui-ci avait trouvé le

locataire agité et un peu agressif, lors de l'état des lieux de sortie, n'est pas propre à remettre en cause la véracité du contenu de l'attestation du 3 octobre 2023. Le fait que le témoin précité ait été effrayé par l'attitude de B_____, à une seule reprise et dans un contexte précis, n'est pas déterminant in casu.

Par ailleurs, l'attestation du 7 février 2021 n'apparaît pas probante en l'espèce, dans la mesure où si, certes, C_____ a reconnu, dans un premier temps, l'avoir signée, il a ensuite déclaré ne pas s'en souvenir. Au demeurant, la Cour relèvera que l'appelante – à qui incombait le fardeau de la preuve – n'a fait aucune déclaration à ce propos, se contentant d'alléguer avoir appris par la Régie l'existence d'une sous-location pour un loyer mensuel de 1'200 fr., sans toutefois exposer les circonstances de l'établissement de cette attestation.

Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelante, la teneur de l'attestation du

E. 7

février 2021 n'est pas corroborée par le témoignage de G_____. Sa déclaration selon laquelle elle aurait identifié une différence "bien supérieure" à 15% entre le loyer principal et le sous-loyer n'est pas déterminante dans la mesure où elle ne permet pas d'établir que le montant demandé par l'intimé aurait été de 1'200 fr. par mois.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que l'appelante devait être déboutée de ses conclusions en paiement de 44'973 fr., ayant échoué à démontrer que le locataire aurait réalisé un profit en sous-louant son appartement, alors que le fardeau de la preuve lui incombait conformément à l'art. 8 CC. 3. À 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). * * * * *

- 9/9 -

C/14341/2023

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 21 novembre 2025 par FONDATION A_____ contre le jugement JTBL/1103/2025 rendu le 20 octobre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14341/2023. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, 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.