



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14341/2023

ACJC/651/2026

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 14 AVRIL 2026**

Entre

FONDATION A _____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 octobre 2025, représentée par Me Philippe VON BREDOW, avocat, avenue de la Roseraie 76A, case postale, 1211 Genève 12,

et

Monsieur B _____, domicilié _____, intimé, représenté par Me Francesco LA SPADA, avocat, rue De-Beaumont 3, case postale 24, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 avril 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1103/2025 du 20 octobre 2025, reçu par les parties le 22 octobre 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté FONDATION A_____ des fins de sa demande en paiement [d'un montant de 44'973 fr. avec intérêts à 5% l'an depuis le 30 septembre 2019 à l'encontre de B_____] (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, le Tribunal a retenu qu'il était admis que B_____ avait sous-loué l'appartement litigieux à C_____ et D_____ sans autorisation de la bailleuse, sans qu'il soit établi que le sous-loyer payé par ces derniers ait été supérieur au loyer principal; il ressortait notamment des déclarations de C_____ lors de l'audience du Tribunal du 8 octobre 2024 et de son attestation du 3 octobre 2023 que le montant du sous-loyer mensuel s'élevait à 521 fr. ou 530 fr. et que le locataire ne lui avait jamais demandé de payer 1'200 fr. par mois. La bailleuse n'étant pas parvenue à prouver que le locataire aurait réalisé un profit en sous-louant son logement, alors que le fardeau de la preuve incombait à cette dernière, elle devait être déboutée de ses conclusions en paiement et en libération de la garantie bancaire.

- B. a.** Par acte expédié le 21 novembre 2025 à la Cour de justice, FONDATION A_____ (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) a formé appel de ce jugement, concluant à son annulation et, cela fait, à ce que la Cour condamne B_____ à lui verser 44'973 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 septembre 2019 et ordonne la libération de la garantie bancaire n° 1_____ en sa faveur.
- b.** Dans sa réponse du 9 janvier 2026, B_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) a conclu au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions.
- c.** L'appelante a répliqué le 16 février 2026, persistant dans ses conclusions.
- d.** Par pli du 24 février 2026, le greffe de la Cour a avisé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 27 avril 2009, FONDATION A_____, en qualité de bailleuse, et B_____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de deux pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____ rue 2_____ à E_____ [GE].

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de douze mois, du 1^{er} mai 2009 au 30 avril 2010, puis reconduit tacitement pour une durée indéterminée.

Le loyer mensuel a été fixé à 358 fr. et les charges à 160 fr.

b. A teneur d'un second contrat de bail, conclu le 15 mai 2020 portant sur le même appartement, les parties sont convenues d'une durée initiale du bail d'une année, du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021, renouvelable tacitement d'année en année.

Le loyer mensuel demeurait fixé à 358 fr., seules les charges étaient augmentées à 163 fr.

c. Dès le mois d'avril 2020, B _____ a sous-loué l'appartement litigieux à C _____ et D _____, sans autorisation de la bailleresse.

d. Le locataire a résilié le bail principal pour le 30 juin 2022.

e. Un contrat de bail de durée déterminée et à terme fixe non renouvelable de trois mois a été conclu entre la bailleresse et C _____ et D _____, portant sur l'appartement litigieux, à partir du 1^{er} juillet 2022 pour un loyer mensuel de 567 fr., charges de 163 fr. non comprises.

f. Par requête déposée le 3 juillet 2023 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience du 25 octobre 2023, et portée devant le Tribunal le 24 novembre 2023, la bailleresse a conclu à ce que B _____ soit condamné à lui payer 44'973 fr. avec intérêts à 5 % l'an depuis le date moyenne du 30 septembre 2019, ainsi qu'à la libération de la garantie bancaire en sa faveur.

La bailleresse a allégué avoir appris par la régie qui gérait l'immeuble que B _____ avait sous-loué l'appartement litigieux depuis le 1^{er} janvier 2017 à C _____ et D _____ pour un sous-loyer de 1'200 fr. par mois. Elle réclamait au locataire le paiement de 44'973 fr. à titre de profit illicite réalisé par ce dernier pour la période du 1^{er} janvier 2017 au 30 juin 2022.

La bailleresse a produit une attestation dactylographiée à l'entête de C _____ et D _____ – signée par ces derniers – adressée "A qui de droit" et rédigée ainsi :

"Nous certifions sur l'honneur que nous payons chaque mois un loyer de CHF 1'200.00 (mille deux cents) à M. B _____ de la main à la main, sans quittance. Il n'existe aucun contrat de bail.

Ce procédé dure depuis longtemps déjà, à la demande de M. B _____.

Fait à E _____ [GE], le 07 février 2021."

La bailleresse n'a pas formé d'allégués relatifs à l'établissement de ce document.

g. Dans sa réponse du 11 mars 2024, B _____ a conclu au déboutement de FONDATION A _____ des fins de sa demande.

Il a allégué avoir proposé à C _____ et D _____ de leur sous-louer son appartement pour une durée de trois mois à partir du mois d'avril 2020, vu leur situation difficile,

le temps qu'ils trouvent un logement. C_____ payait uniquement le montant du loyer mensuel et des charges, soit 518 fr. d'avril à juin 2020, puis 521 fr. à partir de juillet 2020. Lui-même n'avait jamais perçu plus que le montant du loyer qu'il avait reversé à la bailleuse. Des tensions avaient commencé à naître progressivement lorsqu'il avait demandé aux sous-locataires de quitter l'appartement en juin 2020, ce qui l'avait finalement conduit à résilier le bail en avril 2022.

A l'appui de ses allégués, le locataire a produit une attestation manuscrite du 3 octobre 2023 signée par C_____ et rédigée en ces termes :

"Moi M. C_____

Je susinhe que M. B_____ m'a prete l'apartement por me depanne pasque je nave nul par o dormir et a la suite du COVID je ne savei pa o loge

Je suis arive en avril 2020 et je confirme que M. B_____ ne me jamais demande de payé 1200

Je payé solemen le loye de 521 FRS

M B_____ ma demende plusieurs fois de partir

Le mois de abril 2022 M B_____ alé reziler le bail

Suite o deces de sa mère il ma di que il voulais etre tranquile e ne plus avar de complicacion

E je confirme que les dates sont fausse"

Le locataire n'a pas formé d'allégués relatifs à l'établissement de ce document.

h. Les parties ont été entendues par le Tribunal lors de l'audience du 11 juin 2024.

h.a B_____ a déclaré être convenu avec C_____ de ce que celui-ci payait les factures d'électricité et le loyer et lui remettait ensuite les preuves de paiement. Les tensions entre eux avaient commencé lorsque C_____ avait reçu un courrier de l'Office cantonal des poursuites et lorsque l'Office cantonal de la population et des migrations avait demandé à B_____ si C_____ habitait chez lui. B_____ avait donc demandé à C_____ de lui payer de la main à la main le loyer et allait lui-même régler les factures, de peur que cela ne soit pas fait.

B_____ avait demandé à plusieurs reprises à C_____ de partir, en vain. Il avait finalement résilié le bail en avril 2022. C_____ avait alors pris un avocat, avait fait mettre le bail à son nom et avait dit qu'il lui payait 1'200 fr. par mois, ce qui n'était pas vrai.

A la question du Tribunal portant sur les circonstances de l'établissement de l'attestation du 3 octobre 2023, B _____ a répondu que C _____ l'avait rédigée spontanément mais à sa demande, après qu'il avait reçu la convocation de la Commission de conciliation. Il l'avait rédigée en sa présence et sans témoin. C _____ lui avait dit qu'avec cette attestation, il ne risquerait rien.

h.b Le conseil de la bailleresse a déclaré qu'à sa connaissance, l'attestation du 7 février 2021 n'avait pas été rédigée à la demande de la régie.

i. Lors des audiences du 8 octobre 2024, 4 décembre 2024 et 2 avril 2025, le Tribunal a auditionné les témoins suivants.

i.a C _____ a déclaré connaître depuis quelques années B _____, qui était un ami; il n'avait pas peur de lui. Ce dernier lui avait prêté [sic] son logement pour un loyer de 530 fr. par mois. Le témoin n'avait jamais dit qu'il payait 1'200 fr. par mois pour cet appartement. Il versait le loyer à B _____ en espèces lorsqu'il prenait un verre avec lui, et ne lui demandait pas de quittance. Avec son épouse, il avait habité l'appartement litigieux pendant deux ou trois ans.

Sur présentation de l'attestation dactylographiée du 7 février 2021 par le Tribunal, C _____ a reconnu l'avoir signée, il s'agissait de la signature de son épouse figurant à côté de la sienne. Lorsque l'attestation lui a été présentée une seconde fois par le Tribunal, il a déclaré n'avoir aucun souvenir d'avoir signé cette attestation, ni de l'auteur de la rédaction.

A la question du Tribunal de savoir pourquoi il avait écrit l'attestation du 3 octobre 2023, il a répondu "*comme ça*"; les dates que la régie avait données à B _____ étaient fausses. A l'époque, ce dernier lui avait rapporté que la régie l'avait informé de ce qu'une procédure était en cours au Tribunal. Le témoin a, au surplus, précisé bien lire le français.

i.b D _____ a déclaré penser que le montant du loyer avait été de 530 fr. ou 520 fr.; elle ne parlait pas le français et cela ne l'intéressait pas, de sorte qu'elle n'en parlait pas avec son mari. Elle ignorait comment son mari payait le loyer. Sa signature figurait sur l'attestation du 7 février 2021, mais elle ne se souvenait pas de l'avoir signée; elle avait été hospitalisée, avait signé beaucoup de documents et ne comprenait pas le contenu de cette attestation. Elle n'avait jamais vu l'attestation du 3 octobre 2023, sur laquelle sa signature n'était pas apposée.

i.c F _____, auparavant gérant technique auprès de la régie chargée de la gérance de l'appartement litigieux, a déclaré avoir rencontré B _____ une seule fois, lors de l'état des lieux de sortie, ce dernier lui avait demandé de supprimer des frais de rappel. Le locataire était agité et un petit peu agressif car il pensait que c'était à lui que revenait le pouvoir de supprimer des frais de rappel. Le témoin a déclaré avoir été effrayé et se souvenir qu'en rentrant à son bureau il avait demandé au directeur

de la régie de supprimer lesdits frais car il ne souhaitait pas avoir d'ennuis à titre personnel.

i.d G_____, juriste au sein d'un cabinet de conseil – dont l'audition a été requise par la bailleuse le 11 juin 2024 –, a déclaré avoir été consultée par C_____ et D_____ notamment quant à la résiliation du bail de l'appartement qu'ils occupaient dans le cadre d'une sous-location à B_____. Le loyer était payé à ce dernier de la main à la main. Lorsqu'elle avait eu connaissance du montant du loyer principal payé par son mandant, elle avait identifié une différence avec le sous-loyer bien supérieure à 15 %. Elle avait alors conseillé à C_____ de dénoncer la situation, ce que ce dernier avait refusé, ne voulant pas de problèmes avec B_____. Elle ne se souvenait pas si C_____ et D_____ avaient établi une attestation à l'attention du bailleur principal sur les conditions de la sous-location et l'attestation du 7 février 2021 – qui lui a été présentée en audience par le Tribunal – ne lui disait rien.

j. Lors de l'audience du 27 juin 2025, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de cette audience.

EN DROIT

- 1.** **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 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

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.

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.

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).

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

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).

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 1^{er} janvier 2017.

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, 3^{ème} 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),

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).

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 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).

* * * * *

**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.