



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15747/2024

ACJC/1003/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 12 JUIN 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 février 2025,

et

B_____ **FONDATION DE PLACEMENT IMMOBILIER**, sise c/o **C**_____ **SA**, _____ [GE], intimée, représenté par Me Tatiana GURBANOV, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève, et

Monsieur D_____, p.a. Etablissement de la Plaine de l'Orbe, chemin des Pâquerets 9, 1350 Orbe (VD), intimé et appelant joint, et

Monsieur E_____, sans domicile ni résidence connus, autre intimé.

Le présent arrêt est communiqué à l'appelant et aux intimés **D**_____ et **B**_____ par plis recommandés du _____ juin 2026 et à l'intimé **E**_____ par publication dans la Feuille d'Avis Officielle.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/175/2025 rendu le 18 février 2025, et notifié aux parties dans sa forme motivée le _____ novembre 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure simplifiée, a, préalablement, constaté que la procédure était soumise à la procédure simplifiée (ch. 1 du dispositif), à la forme, déclaré en conséquence irrecevables les conclusions amplifiées de B_____ FONDATION DE PLACEMENT IMMOBILIER du 4 février 2025 (ch. 2), et, au fond, pris acte du retrait des conclusions de B_____ FONDATION DE PLACEMENT IMMOBILIER en évacuation (conclusions nos 2 et 3 du 15 octobre 2024) (ch. 3), condamné D_____, A_____ et E_____ à payer conjointement et solidairement à B_____ FONDATION DE PLACEMENT IMMOBILIER 30'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2023 (ch. 4), ordonné la libération de la garantie de loyer de 6'018 fr. no 1_____ auprès de F_____ SA en faveur de B_____ FONDATION DE PLACEMENT IMMOBILIER (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

B. a. Par acte expédié à la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 17 décembre 2025, A_____ a formé "opposition au jugement rendu par défaut" le 18 février 2025, concluant à son annulation, à la constatation de "[s]on absence totale d'implication dans les faits reprochés", à être "retir[é] de la solidarité de la condamnation" et, à tout le moins à être "convoqué à une audience pour exposer [s]a position et [s]es preuves".

Il a allégué des faits nouveaux et produit de nouvelles pièces.

b. Par acte expédié à la Cour le 7 janvier 2026, soit dans le délai imparti par la Cour pour répondre à l'appel, D_____ a formé "opposition au jugement du 18 février 2025 et déterminations en réponse au recours de M. A_____". Ses conclusions sont formulées comme suit : "Au vu de ce qui précède, il apparaît que la sous-location illicite relève de la responsabilité exclusive de M. E_____ ; les accusations dirigées contre Mme G_____ de la part de M. A_____ doivent être rejeté[es]".

Il a allégué des faits nouveaux.

c. B_____ FONDATION DE PLACEMENT IMMOBILIER (ci-après : B_____ ou la bailleresse ou l'intimée) a répondu le 30 janvier 2026, concluant, préalablement à l'irrecevabilité de l'appel formé par A_____, ainsi qu'à celle des faits invoqués par celui-ci dans son appel, et, au fond, au déboutement du précité de toutes ses conclusions, à la confirmation du jugement entrepris et à ce qu'il soit dit que la procédure est gratuite.

d. A l'appui de sa réplique du 3 mars 2026, A_____ a produit de nouvelles pièces et soutenu que celles-ci démontraient "une gestion assurée par un tiers, une exploitation [de la plateforme de location de logements] H_____ attribuée à un tiers identifié, l'absence totale d'enrichissement personnel, l'absence d'acte personnel imputable à l'appelant". L'appel devait être admis et les prétentions dirigées contre lui rejetées, les conditions de l'art. 423 CO n'étant manifestement pas réunies.

e. Le 18 mars 2026, B_____ a expédié un mémoire de duplique et des déterminations sur appel joint de D_____. Elle a persisté dans ses conclusions antérieures et nouvellement conclu à l'irrecevabilité de l'appel joint formé par D_____ le 3 janvier 2026, à l'irrecevabilité des faits invoqués dans la réplique de A_____, et au déboutement des précités de toutes leurs conclusions.

f. Dans des déterminations du 6 mai 2026, A_____ a persisté dans ses conclusions.

g. Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 11 mai 2026 de ce que la cause était gardée à juger, B_____ ayant renoncé à se déterminer sur les dernières écritures de A_____.

C. Les faits suivants ressortent du dossier du Tribunal :

a. Par contrat du 9 juin 2015, B_____ FONDATION DE PLACEMENT IMMOBILIER a remis à bail à D_____ et A_____, en qualité de locataires, conjointement et solidairement responsables entre eux, un appartement de 4 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée de 5 ans, du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2020, avec une clause de renouvellement de 5 ans en 5 ans. Le loyer a été fixé à 2'006 fr. par mois, auquel s'ajoutait une provision pour le chauffage et l'eau chaude de 200 fr. par mois.

Une garantie de loyer no 1_____ de 6'018 fr. a été constituée auprès de F_____ SA.

b. Dès octobre 2023, B_____ a constaté que l'appartement précité était proposé pour des locations de courtes durées sur la plateforme I_____.com par E_____.

Plus précisément, quatre chambres de l'appartement étaient proposées individuellement à la location au prix de 139 fr., respectivement 150 fr., par nuit, avec un accès commun à la cuisine et à la salle de bains.

La plateforme de réservation contenait des commentaires de 140 clients ayant loué une chambre dans ledit appartement pour une durée comprise entre une et cinq nuits.

c. Par courriers recommandés et par plis simples du 3 octobre 2023, envoyés à D_____ et A_____ à l'adresse des locaux loués, la régie en charge du logement les a informés de ce qu'elle avait constaté que le logement était proposé sur la plateforme de location I_____.com, que toute sous-location, totale ou partielle, devait faire l'objet d'une demande auprès de la bailleresse, et qu'une telle sous-location ne serait pas autorisée. Elle les mettait en conséquence en demeure de mettre un terme à la sous-location d'ici au 13 octobre 2023, sous menace de résiliation.

Les plis recommandés n'ont pas été retirés et ont été retournés à l'expéditeur.

d. Le 23 octobre 2023, la régie a écrit à D_____ et A_____ qu'elle avait constaté que le nom de E_____ figurait sur la boîte aux lettres, et qu'un boîtier à clés était installé dans la boîte à lait. Elle demandait aux précités quel était leur lien avec celui-ci, s'il cohabitait avec eux ou occupait le logement et s'ils habitaient toujours dans l'appartement.

Aucune réponse n'a été donnée à ce courrier.

e. Par avis officiels du 19 avril 2024 envoyés à D_____ et A_____ par plis recommandés et par plis simples à l'adresse des locaux loués, B_____ a résilié le bail pour le 31 mai 2024, en application de l'art. 257f CO (résiliation extraordinaire) et pour le 30 juin 2024 (résiliation ordinaire).

Les plis n'ont pas été retirés et ont été retournés à l'expéditeur.

Les congés n'ont fait l'objet d'aucune contestation.

f. Selon les avis laissés sur la plateforme I_____.com, les clients ont passé au total 317 nuits dans l'appartement litigieux.

g. Par requête du 15 octobre 2024, déposée en conciliation le 4 juillet 2024, déclarée non conciliée le 30 juillet 2024 et introduite devant le Tribunal le 16 octobre 2024, à l'encontre de D_____, A_____ et E_____, B_____ a conclu à l'évacuation de ces derniers, ainsi qu'à leur condamnation conjointe et solidaire au paiement de 30'000 fr. avec intérêts à 5% par an dès le 1^{er} octobre 2023, au titre de remise de gains et à la libération en sa faveur de la garantie de loyer.

h. Par ordonnance du 14 novembre 2024, le Tribunal a imparti un délai au 13 décembre 2024 à D_____, A_____ et E_____ pour produire un relevé de tous les montants encaissés par l'intermédiaire de la plateforme I_____.com pour l'appartement litigieux, leur a fixé un délai au 14 janvier 2025 pour répondre à la demande, et a cité les parties à comparaître à une audience le 4 février 2025.

Le pli adressé à D_____ à l'adresse des locaux loués n'a pas été retiré et a été retourné à l'expéditeur. Les plis envoyés à A_____ et E_____, respectivement no. _____ rue 3_____ à J_____ [GE] et no. _____ rue 4_____ à K_____ [GE], ont été retirés.

Les parties concernées n'ayant pas répondu dans le délai imparti, le Tribunal, par ordonnance du 16 janvier 2025, leur a accordé un délai supplémentaire pour ce faire au 28 janvier 2025, leur attention étant attirée sur le fait qu'en l'absence de réponse déposée dans le délai imparti, le tribunal rendrait une décision finale si la cause était en état d'être jugée ou, si tel n'était pas le cas, citerait la cause aux débats principaux.

Le pli adressé à D_____ a été retourné à l'expéditeur avec la mention "inconnu à cette adresse", celui envoyé à A_____, au no. _____ rue 3_____ à J_____ lui a été réexpédié par pli simple du 20 janvier 2025.

i. Lors de l'audience du Tribunal le 4 février 2025, D_____, A_____ et E_____ ne se sont pas présentés ni fait représenter.

La bailleresse a déposé des allégués nouveaux, ainsi qu'un bordereau d'offres de preuve. Elle a exposé que les locaux avaient été restitués, de sorte qu'elle retirait ses conclusions en évacuation. Elle a sollicité un délai supplémentaire pour produire les factures en lien avec les dégâts causés dans l'appartement.

Elle a amplifié ses conclusions en paiement à 169'003 fr. 30.

Après avoir ouvert les débats principaux et donné la parole à la bailleresse qui a persisté dans ses conclusions, le Tribunal a constaté le défaut des parties défenderesses et gardé la cause à juger.

j. Le Tribunal a rendu un jugement non motivé le 18 février 2025.

Sur requête de A_____, un jugement motivé a été notifié à B_____, D_____ et A_____ par pli recommandé du _____ novembre 2025, et à E_____ par publication dans la Feuille d'Avis Officielle.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu en substance que l'appartement litigieux avait été offert pour des locations de courte durée sur la plateforme I_____.com au prix de 139 fr., respectivement 150 fr. par nuit pour une chambre, que ces sous-locations avaient été organisées par E_____ à qui les locataires avaient remis l'appartement pour ce faire et qu'ils avaient ainsi agi tous trois de concert.

Les extraits de la plateforme I_____.com produits par la bailleresse permettaient de retenir que les trois précités avaient réalisé des profits bruts d'au minimum 44'063 fr. (317 nuits à 139 fr.). Ces derniers n'avaient fait valoir aucun frais ou

dépense à imputer sur ces profits. Dès lors la bailleresse avait droit à la restitution dudit profit, conformément à l'art. 423 CO, à concurrence de ses conclusions recevables de 30'000 fr.

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).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 1.2** L'appel écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée.

Pour satisfaire à l'exigence de motivation posée à l'art. 311 al. 1 CPC, il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

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).

Le contrôle de l'application du droit matériel (resp. du droit de procédure) doit pouvoir être effectué, sur la base du seul dossier soumis au premier juge, par l'autorité de recours saisie d'un appel d'un jugement rendu par défaut, sauf à priver le défaillant de toute voie de recours; ses conclusions en appel ne doivent pas être qualifiées de conclusions nouvelles en tant qu'elles ne concluent qu'au déboutement. En effet, le principe de la bonne foi implique de considérer que celui qui ne prend aucune conclusion en première instance n'acquiesce pas à la demande, mais est présumé s'y opposer. De la sorte, des conclusions en déboutement prises en appel ne sont que les conclusions implicites de première instance formalisées. Des conclusions différenciées ou comportant des objections ou exceptions ne pourraient par contre pas être reçues (TAPPY, Les décisions par défaut, in Procédure civile suisse - Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 438 et 439, n. 99; ACJC/190/2016).

1.3 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 diligence (let. b).

1.4 En l'espèce, l'appelant ne s'est pas déterminé dans le délai imparti par le Tribunal pour répondre à la requête et n'a pas comparu en première instance, de sorte que le jugement entrepris a été rendu par défaut.

Seules ses conclusions tendant au déboutement de l'intimée sont recevables, à l'exclusion de toutes autres. Les pièces nouvelles produites sont irrecevables, car ne remplissent pas les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC.

Dans son appel, l'appelant ne critique pas le jugement entrepris ni le raisonnement du Tribunal, mais fonde ses arguments sur des faits nouveaux irrecevables.

Le grief soulevé dans sa réplique, tiré d'une mauvaise application de l'art. 423 CO repose également sur des faits nouveaux irrecevables.

L'appel est irrecevable.

- 2.** La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

Indépendamment de la question de savoir si D_____ était fondé à former appel joint alors qu'il n'avait pas sollicité la motivation du jugement rendu le 18 février 2024, celui-ci doit être déclaré irrecevable faute de motivation suffisante, les griefs soulevés étant au surplus fondés sur des faits nouveaux irrecevables.

- 3.** L'appelant se plaint encore d'une violation de son droit d'être entendu, au motif que plusieurs courriers importants de l'intimée auraient été mal adressés et ne lui seraient dès lors pas parvenus, le privant de son droit de s'exprimer.

3.1 Faute de mention ou de circonstance particulière, l'adresse des locaux loués peut être retenue comme lieu de notification pour les correspondances entre les parties au bail. Lorsque le locataire n'est plus atteignable à l'adresse de la chose louée et que le bailleur ne dispose d'aucune information lui permettant de déterminer le lieu où celui-ci peut être atteint, la communication peut se faire à ladite adresse, puisque le dépôt dans la boîte aux lettres signifie que le pli entre dans la sphère d'influence du locataire. En revanche, lorsque le bailleur sait le locataire absent et connaît avec précision le lieu où il peut être atteint (à la suite d'une information de sa part ou de toute autre manière), c'est à ce lieu que la notification doit intervenir. A défaut, le bailleur qui se prévaudrait d'une notification dans de telles circonstances abuserait de son droit (art. 2 al. 2 CC) (Bail et notification viciée, commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2011 du 2 mai 2011, in Newsletter Bail.ch juillet 2011).

3.2 En l'espèce, l'appelant a signé le bail litigieux, en qualité de locataire. Sur la garantie de loyer qu'il a fournie à l'intimée figure l'adresse des locaux loués. Il n'est pas allégué valablement qu'il n'occupait pas les locaux loués et demeurerait à une autre adresse. En tout état, à aucun moment il n'a informé l'intimée que tel serait le cas.

Les courriers envoyés par la régie le 3 octobre 2023 l'ont été par plis recommandés et par plis simples à l'adresse des locaux loués. L'allégation selon laquelle l'appelant n'aurait pas eu connaissance du pli simple est nouvelle et partant irrecevable.

Bien que l'appelant ait reçu l'ordonnance du Tribunal du 14 novembre 2024 lui impartissant un délai pour répondre à la requête et le citant à comparaître à l'audience du 4 février 2025, il ne s'est pas déterminé ni présenté à l'audience. Il n'a pas non plus donné suite à l'ordonnance du 16 janvier 2025, lui impartissant un délai supplémentaire pour se déterminer.

Au vu de ces différents éléments, l'appelant ne saurait se plaindre d'une violation de son droit d'être entendu, dans la mesure où il a eu l'occasion de s'exprimer devant le Tribunal à plusieurs reprises, mais ne l'a pas fait.

Le grief, infondé, sera rejeté.

- 4.** Par surabondance, la Cour retient que le Tribunal, sur la base des allégations et pièces fournies par l'intimée, et en l'absence de contestation, était fondé à rendre le jugement condamnant l'appelant à verser à l'intimée la somme de 30'000 fr. A toutes fins utiles, la Cour fait sienne l'argumentation des premiers juges.
- 5.** La procédure est gratuite.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

Déclare irrecevables l'appel interjeté le 17 décembre 2025 par A_____ et l'appel joint formé par D_____ le 7 janvier 2026 contre le jugement JTBL/175/2025 rendu le 18 février 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15747/2024.

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; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, 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. cf. consid. 1.1