



POUVOIR JUDICIAIRE

C/2405/2023

ACJC/513/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 29 JANVIER 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (VD), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} octobre 2024 (JTBL/948/2024) et intimé sur appel joint, représenté par Me Nicola MEIER, avocat, place du Bourg-de-Four 24, case postale 3504, 1211 Genève 3,

et

Monsieur B_____ et **Madame C**_____, domiciliés _____ [GE], intimés et appelants sur appel joint, représentés par Me Mathieu GRANGES, avocat, rue Jacques-Balmat 5, case postale 1203, 1211 Genève 1.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/948/2024 du 1^{er} octobre 2024, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A_____ de ses conclusions tendant à l'inefficacité et à l'annulation de la résiliation du 7 décembre 2022 ainsi qu'à la prolongation du bail relatif à l'appartement de 5 pièces n°1_____ situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 2_____ 11 à Genève (chiffre 1 du dispositif), reporté les effets de la résiliation au 31 juillet 2024 (ch. 2), l'a condamné à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que de tous autres occupants éventuels, l'appartement concerné ainsi que la cave n°1_____ (ch. 3), transmis, à l'expiration du délai d'appel contre le jugement, la cause au Tribunal siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont considéré que l'avis de résiliation avait été expédié à A_____ à l'adresse des locaux loués, conformément aux Conditions générales et règles et usages locatifs applicables au contrat de bail. Le délai de 30 jours avait commencé à courir le lendemain du dépôt de l'avis de retrait, soit le 9 décembre 2022, et était arrivé à échéance le 9 janvier 2023. A cette date, A_____ savait que son bail était résilié et pour quel motif puisqu'il niait toute sous-location et demandait qu'une copie de l'avis de résiliation lui soit transmise. Il lui appartenait donc de faire preuve de diligence et de contester immédiatement ce congé, ce qui lui aurait permis de respecter le délai légal de 30 jours. En déposant sa requête le 13 janvier 2023, A_____ n'avait pas respecté ledit délai, de telle sorte qu'il devait être débouté de ses conclusions en annulation de congé et en prolongation de bail.

En tout état, les conclusions de A_____ devaient être rejetées. En effet, il était établi que l'appartement ne constituait pas le domicile principal de A_____ et que ce dernier le mettait à disposition des employées de son club de striptease. Or, il ressortait du contrat de bail que toute sous-location devait faire l'objet d'un accord écrit et que tout prêt à usage était interdit. A_____ échouait à prouver avoir informé B_____ et C_____ de l'usage qu'il entendait faire des locaux et avoir obtenu leur accord. Il apparaissait justifié pour un bailleur de ne pas souhaiter que son bien soit mis à disposition de personnes dont il ignorait le nom et qui étaient amenées à changer régulièrement, ce qui pouvait raisonnablement conduire à des situations présentant pour lui des inconvénients majeurs. A_____ ayant son domicile principal à une autre adresse et n'établissant pas que le congé lui causerait des conséquences pénibles, aucune prolongation de bail ne devait en tous les cas lui être accordée. Aucune inefficacité du congé ne pouvait en outre être retenue s'agissant d'un congé ordinaire, l'échéance de celui-ci devant toutefois être reportée au 31 juillet 2024. L'évacuation devait donc être prononcée, la question de l'exécution devant être soumise, une fois le délai d'appel échu, au Tribunal siégeant dans la composition prévue à cet effet.

B_____ et C_____ devaient pour le surplus être déboutés de leurs conclusions en remboursement du profit réalisé par A_____ en sous-louant l'appartement. En effet, la procédure n'avait pas permis d'établir le montant que A_____ aurait tiré de la mise à disposition des chambres, ni sur quelles périodes cette mise à disposition aurait porté. Même à retenir que l'appartement, comportant trois chambres, avait été sous-loué sans discontinuer pendant cinq ans à trois employées qui auraient reçu une rémunération tenant compte du droit à occuper ces chambres, A_____ en aurait quoi qu'il en soit retiré un montant total de 62'100 fr. alors que le loyer dû sur la même période s'était élevé à 158'100 fr. Aucun profit ne pouvait donc être retenu.

B. a. Par acte déposé le 4 novembre 2024 à la Cour de justice, A_____ (ci-après également : le locataire ou l'appelant) a formé appel contre ce jugement, concluant à son annulation. Cela fait, il a conclu, principalement, à la nullité, respectivement à l'inefficacité de la résiliation du bail. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation de la résiliation, plus subsidiairement à l'octroi d'une première prolongation de bail de quatre ans, plus subsidiairement encore, au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

b. Dans leur réponse du 9 décembre 2024, B_____ et C_____ (ci-après également : les bailleurs ou les intimés) ont conclu au rejet de l'appel formé par le locataire.

Ils ont par ailleurs formé un appel joint, concluant à l'annulation du chiffre 5 du dispositif du jugement attaqué et, cela fait, à la condamnation de A_____ au paiement de 30'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 3 mai 2022, tout en réservant leur droit à "agir en paiement de l'entier des profits illicites réalisés" par le précité. A titre préalable, ils ont conclu, notamment, à ce que la Cour ordonne à A_____ (i) de produire la liste de toutes les personnes ayant occupé l'appartement, soit en particulier la liste de tous les employés du D_____ ayant occupé l'appartement et (ii) de produire, respectivement de décrire en détail tous les contrats de travail, contrats de sous-location et/ou tous arrangements globaux ou spécifiques convenus entre A_____, respectivement le D_____, et les employés ayant occupé l'appartement.

Ils ont produit un article de presse intitulé "_____" publié par [le média] E_____ le _____ 2024 ainsi que des notes de plaidoiries du 28 mai 2024. Il ressort notamment de l'article de presse que, selon la police genevoise, des logeurs louent ou sous-louent à la semaine des appartements disponibles sur le marché à des prostituées pour un tarif oscillant entre 100 et 150 francs par jour.

c. Par réplique et réponse à appel joint du 10 janvier 2025, A_____ a persisté dans ses conclusions sur appel principal et conclu au déboutement de B_____ et C_____ de toutes leurs conclusions sur appel joint.

d. Les parties se sont encore déterminées spontanément les 28 janvier et 3 mars 2025, persistant dans leurs conclusions.

e. Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 24 mars 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. En date du 31 juillet 2019, B_____ et C_____, propriétaires et bailleurs, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ 11, [code postal] Genève, et de sa dépendance (une cave n°1_____).

Depuis juillet 2022, la gérance de l'immeuble est assurée par F_____ (ci-après : la régie), qui a succédé à G_____.

L'appartement loué comprend trois chambres et les locaux sont destinés à l'usage d'habitation exclusivement.

Le bail a débuté le 1^{er} août 2019 et sa première échéance a été fixée au 31 juillet 2024. Il était prévu par la suite un renouvellement tacite d'année en année, conformément à l'art. 13 des Conditions générales et règles et usages locatifs.

A teneur de l'art. 15 des clauses particulières du contrat, toute sous-location devait faire l'objet d'une autorisation écrite préalable des bailleurs et le prêt à usage était interdit.

Le loyer annuel, hors charges, a été fixé à 31'620 fr. dès le 1^{er} août 2020.

b. A_____ est le gérant de l'établissement "D_____" (ci-après : le D_____), situé rue 2_____ 9 à Genève.

Il est également directeur, administrateur et gérant de plusieurs sociétés sises à Genève.

c. Par plis recommandés des 15 septembre 2020, 11 décembre 2020 et 11 février 2021, B_____ et C_____, représentés par [la régie] G_____, ont adressé à A_____, à l'adresse de l'appartement, des rappels de paiement portant sur les loyers des mois d'août et septembre 2020, novembre et décembre 2020 et février 2021.

Les loyers concernés ont été acquittés les 22 septembre 2020, 21 décembre 2020 et 26 février 2021.

d. Par courrier et avis de résiliation du 7 décembre 2022 expédiés par pli recommandé à A_____ à l'adresse de l'appartement, B_____ et C_____ ont résilié le bail, avec effet au 31 juillet 2023.

Dans le courrier d'accompagnement, il était indiqué que B_____ et C_____ n'entendaient pas renouveler le contrat, de telle sorte que celui-ci était résilié pour

sa prochaine échéance, à savoir pour le 31 juillet 2023. Il était précisé, quant au motif du congé, qu'"il [s'agissait] d'une sous-location non-autorisée assortie d'un usage inapproprié de la chose louée".

Le pli recommandé précité, avisé pour retrait le 8 décembre 2022, a été retourné à l'expéditeur avec la mention "non réclamé" le 16 décembre 2022.

e. Par courriel du 9 janvier 2023, la régie a indiqué à A_____ qu'elle souhaitait "fixer un rendez-vous dans [ses] locaux pour discuter ensemble de [son] logement". Elle proposait la date du 11 janvier 2023.

Par courriel du même jour à 14h02, A_____ a répondu qu'il se rendrait ce jour-là dans les bureaux de la régie "pour discuter de [son] logement, car comme [il l'avait] dit [le] matin, il n'y [avait] aucune sous-location de sa part ni autres choses dans l'appartement". Il espérait sincèrement que la régie reviendrait sur sa décision après le rendez-vous fixé. Il demandait, comme "discuté le matin", une copie de l'avis de résiliation en format PDF par retour de courriel.

f. Par requête du 13 janvier 2023 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a contesté le congé.

g. Par demande introduite au Tribunal le 9 juin 2023, à la suite de l'échec de la conciliation, A_____ a conclu principalement à l'inefficacité de la résiliation, subsidiairement à son annulation, et plus subsidiairement à une première prolongation de bail de quatre ans.

Il a allégué vivre au chemin 3_____ no. _____ à H_____ (VD) et qu'en raison des spécificités de sa profession, soit de la nécessité de se rendre ponctuellement à Genève, il avait décidé de louer l'appartement litigieux pour l'utiliser lors de venues irrégulières à Genève. De manière transparente et avant la conclusion du contrat, il avait informé la régie de l'emploi qu'il souhaitait faire du logement. Il occupait ponctuellement l'appartement et s'acquittait du loyer sans retard. Compte tenu des horaires et des lieux de résidence principale des employées de l'établissement D_____, il mettait également à disposition l'appartement à ces dernières, occasionnellement et à titre gratuit. Le logement était parfaitement entretenu. Les employées de l'établissement D_____ étaient au bénéfice d'autorisations de travail valables et aucune retenue sur salaire n'était perçue en lien avec la mise à disposition du logement. Domicilié à H_____, ce que la régie savait, A_____ n'occupait l'appartement litigieux que sporadiquement en fonction de ses obligations professionnelles à Genève, de telle sorte qu'il n'avait pas retiré le pli recommandé contenant l'avis de résiliation. Lorsqu'il s'était rendu compte que ce pli recommandé avait été retourné à son expéditeur, il avait immédiatement, à répétitions, contacté la régie par téléphone pour obtenir des précisions. La régie s'était toutefois refusée à lui donner des informations avant de convenir d'un entretien le 12 janvier 2023. Ce n'était qu'alors qu'il avait appris la résiliation de son bail ainsi que les motifs du congé. La sous-location

ainsi que l'exercice d'une activité de prostitution dans l'appartement litigieux étaient contestés.

h. Dans leur réponse du 6 octobre 2023, B_____ et C_____ ont conclu à l'irrecevabilité de la demande, respectivement à son rejet. Ils ont par ailleurs formé une demande reconventionnelle, concluant à l'évacuation de A_____ de l'appartement loué au plus tard le 31 juillet 2024, sous menace de la peine de l'art. 292 CP et avec mesures d'exécution directe.

A l'appui de leurs conclusions reconventionnelles, ils ont conclu à ce que A_____ produise la liste de toutes les personnes ayant occupé l'appartement, soit en particulier la liste de tous les employés du D_____ ayant occupé l'appartement et produise, respectivement décrive en détail tous les contrats de travail, contrats de sous-location et/ou tous arrangements globaux ou spécifiques convenus entre A_____, respectivement le D_____, et les employés ayant occupé l'appartement.

Ils ont allégué que lors de la conclusion du bail, A_____ avait indiqué vouloir habiter à proximité de son lieu de travail. Il ressortait de son profil LinkedIn que A_____ était domicilié à Genève. Si A_____ n'occupait pas l'appartement et le sous-louait, voire le prêtait à des femmes travaillant au D_____, c'était parce qu'il disposait d'une seconde adresse à Genève, à l'avenue 4_____ no. _____. Le 4 novembre 2022, deux représentants de la régie s'étaient rendus dans l'immeuble sis rue 2_____ 11 afin d'y effectuer une visite générale et de contrôler les occupants effectifs des différents logements. Après avoir sonné à la porte de l'appartement loué, ils avaient été accueillis par une jeune femme, laquelle avait déclaré que A_____ mettait plusieurs chambres de l'appartement à disposition des stripteaseuses du D_____, dont elle faisait partie; questionnée sur les conditions de la sous-location, elle avait indiqué qu'il s'agissait d'un arrangement global dont la rémunération finale tenait aussi compte des chambres mises à disposition. Aucune autorisation de sous-location n'avait été sollicitée par A_____. Une erreur de plume s'était glissée dans le courrier de résiliation au moment du changement de gérance. En effet, selon la fiche du dossier transféré à la nouvelle régie, le bail pouvait faire l'objet d'une résiliation ordinaire avec effet au 31 juillet 2023 et non au 31 juillet 2024.

i. Dans sa réponse à la demande reconventionnelle du 8 novembre 2023, A_____ a conclu à la nullité de la résiliation du bail ainsi qu'au déboutement de B_____ et C_____ de toutes leurs conclusions.

j. Interrogé par le Tribunal le 13 février 2024, A_____ a déclaré qu'il utilisait de temps en temps l'appartement loué. Il le mettait gracieusement à disposition de jeunes femmes travaillant dans son club pour qu'elles y dorment. Ces employées ne pouvaient pas payer de loyer, ce qui était clairement stipulé dans le cadre de l'obtention de leur permis de séjour. La mise à disposition du logement n'était pas onéreuse. Lors de la signature du bail, il avait discuté avec la régie de cet usage de

l'appartement. Il avait précisé que son logement principal se situait dans le canton de Vaud, qu'il utiliserait l'appartement sporadiquement lorsqu'il se rendrait à Genève et qu'il le mettrait également à disposition de tierces personnes. Lorsqu'il avait reçu l'avis de passage de la poste pour le pli recommandé, il avait contacté la régie par téléphone. La régie lui avait indiqué qu'il s'agissait d'une résiliation et que l'avis de résiliation allait lui être remis en mains propres, raison pour laquelle elle voulait organiser un rendez-vous.

B_____ a déclaré que le motif de la résiliation était la sous-location illicite de l'appartement.

k. Entendu comme témoin à l'audience du 19 mars 2024, I_____, employé de la régie, a déclaré s'être rendu dans l'immeuble le 4 novembre 2022 en raison de suspicions de sous-location et des problèmes d'affectation des logements, dans le cadre du changement de gérance. Il avait sonné à l'appartement et une jeune femme semblant se réveiller avait ouvert la porte. Elle avait expliqué qu'elle travaillait comme stripteaseuse au D_____ et que l'appartement était à disposition des employées de l'établissement. Son droit à occuper l'appartement était inclus dans sa rémunération. La jeune femme avait confirmé que l'appartement était occupé quotidiennement par d'autres personnes. Il avait également visité un appartement au 1^{er} étage et la personne qui avait ouvert la porte avait elle aussi indiqué être employée au D_____ et bénéficière de l'appartement dans le cadre de son travail. Le bail de l'appartement du 1^{er} étage avait également été résilié pour les mêmes motifs que le bail litigieux.

Le témoin J_____, directeur de la régie, a déclaré avoir accompagné I_____ lors de la visite de l'immeuble. Au 5^{ème} étage, ce n'était pas le locataire qui avait ouvert la porte mais une jeune femme dont il ignorait le nom. Elle avait expliqué que l'appartement était mis à sa disposition, sans préciser depuis quand, ainsi qu'à d'autres jeunes femmes, par le gérant du D_____. Lors de la visite de l'immeuble, il avait rencontré une situation similaire au 1^{er} étage.

l. Par ordonnance du 26 mars 2024, le Tribunal a clôturé les débats principaux. Il a notamment considéré que les mesures probatoires sollicitées par les bailleurs n'étaient pas pertinentes pour la résolution du litige et les a écartées.

m. A la requête des bailleurs, le Tribunal a ordonné des plaidoiries finales orales. Lors de l'audience de plaidoiries du 28 mai 2024, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. B_____ et C_____ ont conclu à ce que A_____ soit condamné au paiement de 30'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2022, précisant limiter leur demande à une action partielle.

Ils ont allégué que le profit illégitime réalisé par leur partie adverse pourrait être estimé sur la base d'un loyer de 100 fr. minimum par jour et par employée tel que cela ressortait d'une émission diffusée par [le média] K_____.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'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).

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.

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.

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).

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).

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

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).

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.

- 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.
- 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.

4.1

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

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 7^e 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 7^e 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 [...].

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).

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).

4.2

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

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).

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).

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).

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).

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).

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

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).

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

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

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.

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).

* * * * *

**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 1^{er} 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.