



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/9988/2023

ACJC/1710/2025

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 27 NOVEMBRE 2025**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (VD), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 mai 2025, représenté par Me Nicola MEIER, avocat, place du Bourg-de-Four 24, case postale 3504, 1211 Genève 3,

et

**B**\_\_\_\_\_ **FONDATION IMMOBILIERE**, sise c/o C\_\_\_\_\_ [agence immobilière], \_\_\_\_\_ [GE], intimée, représentée par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 5 décembre 2025.

---

---

**EN FAIT**

**A. a.** Par jugement JTBL/443/2025 du 5 mai 2025, notifié aux parties le 9 mai 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré efficace le congé notifié à A\_\_\_\_\_ par B\_\_\_\_\_ FONDATION IMMOBILIERE, par avis officiel du 3 avril 2023 pour le 31 mai 2023, concernant l'appartement de cinq pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. 2\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont il est responsable et de ses biens l'appartement susmentionné (ch. 2), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre ce jugement, à la 7<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal siégeant dans la composition prévue par l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

**b.** En substance, le Tribunal a retenu que la résiliation extraordinaire du bail était valable, les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étant réalisées. L'appartement n'était pas occupé par le locataire, qui était tout au plus un homme de paille dont le nom avait été utilisé pour signer le contrat. L'appartement était mis à la disposition de la société D\_\_\_\_\_ SA, qui en payait le loyer et y logeait des employées. La mise à disposition de ce logement était comprise dans la rémunération de celles-ci. Ainsi, A\_\_\_\_\_ avait procédé à une double sous-location de l'appartement sans autorisation de la bailleresse et n'avait aucune intention d'habiter lui-même le logement litigieux un jour. Dès lors, la bailleresse était en droit de ne pas accepter cette double sous-location. Il ressortait également de la procédure que la mise à disposition de l'appartement aux collaboratrices du club, pour lequel A\_\_\_\_\_ travaillait, générait des nuisances au sein de l'immeuble.

Le congé n'était pas annulable étant donné que l'intérêt de la bailleresse à ce qu'il soit mis un terme à la sous-location apparaissait digne de protection.

Par ailleurs, la résiliation du bail étant fondée sur l'art. 257f al. 3 CO, aucune prolongation de bail n'était accordée, conformément à l'art. 272a al. 1 let. b CO.

Enfin, il devait être fait droit à la requête de la bailleresse en évacuation, le locataire ne disposant plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans l'appartement litigieux. En revanche, la question de l'exécution de la décision d'évacuation devait être soumise, une fois le délai d'appel échu, au Tribunal siégeant dans la composition prévue par l'art. 30 LaCC.

**B. a.** Par acte expédié le 10 juin 2025, A\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire ou l'appelant) a formé appel de ce jugement. Principalement, il a conclu à son annulation, ceci fait, à ce que l'inefficacité de la résiliation litigieuse du 3 avril 2023 avec effet au 31 mai 2023 soit constatée, à ce que celle-ci soit annulée et, « *plus subsidiairement encore* », à ce qu'une première prolongation de bail de quatre ans lui soit accordée. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants de la Cour.

---

A l'appui de ses écritures, l'appelant a produit une pièce nouvelle, à savoir un courrier daté du 28 juin 2021 à teneur duquel les bailleurs l'informaient que son bail était remis en vigueur suite à la régularisation de loyers impayés.

**b.** Dans sa réponse du 14 juillet 2025, B\_\_\_\_\_ FONDATION IMMOBILIERE (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) a conclu, principalement, à la confirmation du jugement entrepris et à ce que l'appelant soit condamné, eu égard à la témérité de ses démarches, au paiement d'une indemnité équitable en sa faveur couvrant ses frais de procès ainsi qu'à une amende au sens des art. 115 et 128 al. 3 CPC. Subsidiairement, elle a conclu à ce que le congé ordinaire notifié au locataire le 3 avril 2023 avec effet au 31 août 2026 soit déclaré valable, à ce que toute prolongation de bail soit refusée, à ce que l'évacuation de ce dernier soit ordonnée dès le 1<sup>er</sup> septembre 2026 et, sur mesures d'exécution, à ce qu'elle soit autorisée à mettre en œuvre un huissier judiciaire qui pourra faire lui-même appel à la force publique pour procéder à l'expulsion du locataire et à l'évacuation de ses biens dès le 1<sup>er</sup> septembre 2026.

**c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, les 15 août et 15 septembre 2025, persistant dans leurs conclusions respectives.

**d.** L'appelant s'est encore déterminé le 29 septembre 2025, persistant dans ses conclusions.

**e.** Les parties ont été avisées le 1<sup>er</sup> octobre 2025 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** B\_\_\_\_\_ FONDATION IMMOBILIERE est propriétaire de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. 2\_\_\_\_\_ à Genève.

**b.** A\_\_\_\_\_ est employé, en qualité de responsable commercial, au sein de la société D\_\_\_\_\_ SA, laquelle exploite le E\_\_\_\_\_ [night-club] à la rue 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève.

Il est propriétaire d'un logement au chemin 4\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à F\_\_\_\_\_ (VD) et est également locataire d'un appartement au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. 5\_\_\_\_\_ à Genève – dont la bailleuse n'est pas la propriétaire – le nom de la société D\_\_\_\_\_ SA figurant sur la boîte aux lettres.

**c.** Le 8 août 2016, A\_\_\_\_\_ a rempli une demande de location pour un appartement de cinq pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. 2\_\_\_\_\_ à Genève. Il y indiquait que l'appartement serait occupé par deux adultes et un enfant, précisant vouloir déménager pour se rapprocher de son travail.

**d.** Le 12 août 2016, A\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, d'une part, et B\_\_\_\_\_ FONDATION IMMOBILIERE, en qualité de bailleuse, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de l'appartement susmentionné.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1<sup>er</sup> septembre 2016 au 31 août 2021, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation moyennant un préavis de trois mois.

Le loyer a été fixé à 3'000 fr. par mois, charges comprises.

**e.** Le 10 octobre 2016, la bailleuse a informé le locataire que, suite à un passage dans l'immeuble, elle avait découvert que l'appartement était apparemment sous-loué. Elle lui impartissait un délai au 24 octobre 2016 pour lui faire parvenir une demande de sous-location devant contenir en particulier le motif, les conditions et la durée de la sous-location; tout document attestant du caractère temporaire de son départ du logement était également requis, ainsi qu'une copie du contrat de sous-location. Le locataire était par ailleurs informé que sans nouvelles de sa part dans le délai imparti, son bail serait résilié.

**e.a** Par courriel du 23 octobre 2016, le locataire a répondu qu'il n'y avait aucune sous-location de son appartement. Le nom sur la porte était celui de la société qui l'employait, D\_\_\_\_\_ SA, et ce nom avait été apposé principalement pour des raisons de livraisons. Les personnes qui occupaient actuellement l'appartement étaient des employées de la société; elles ne s'acquittaient d'aucun loyer, l'appartement étant mis à disposition par la société gracieusement à ses employées engagées à court terme. Il occupait lui aussi l'appartement lors de ses déplacements professionnels à Genève.

**e.b** Le 24 octobre 2016, la bailleuse a accusé réception des explications du locataire et l'a prié de demander aux personnes présentes dans son logement de veiller à ne pas causer de nuisances sonores entre 22h00 et 07h00.

**e.c** Le locataire a répondu que les personnes occupant l'appartement n'étaient pas présentes entre 21h30 et 05h30 du matin, à l'exception du dimanche soir; il les avait néanmoins informées qu'elles devaient faire attention à la fermeture de la porte.

**f.** Le 9 janvier 2017, G\_\_\_\_\_, habitante de l'immeuble concerné, s'est plainte auprès de la bailleuse du fait que les occupantes de l'appartement du 5<sup>ème</sup> étage salissaient les parties communes de l'immeuble. Elle s'était adressée à elles et elles avaient répondu qu'elles étaient une dizaine de filles à partager l'appartement dans lequel elles vivaient comme dans un hôtel. Par ailleurs, ces occupantes ramenaient des hommes dans l'appartement et il y avait des odeurs de cannabis dans la cage d'escaliers.

**g.** Par courrier du 24 janvier 2017, la bailleuse a informé le locataire avoir reçu des plaintes concernant des nuisances sonores et olfactives provenant de son logement, des salissures présentes dans les communs et des tenues légères que portaient les occupantes du logement lorsqu'elles se déplaçaient dans l'immeuble. Elle l'a averti qu'en cas de nouvelles plaintes à cet égard, son bail pourrait être résilié.

**h.** Le 6 février 2017, la bailleuse a informé le locataire avoir reçu de nouvelles plaintes. Elle lui a rappelé que, dans sa demande de location, il avait indiqué qu'il habiterait personnellement le logement. Elle n'entendait tolérer aucune sous-location. Elle avait pris note qu'il invitait parfois des employées de sa société dans son appartement; toutefois, il lui était rappelé la diligence dont il devait faire preuve à l'égard du voisinage, conformément à l'art. 257f al. 3 CO. Or, il avait été signalé que les occupantes du logement se déplaçaient en tenues légères, qu'elles laissaient les sacs d'ordures sur le palier et généraient du bruit durant la nuit. Il était ainsi demandé au locataire de mettre immédiatement un terme à ces nuisances.

**i.** Le 10 février 2017, G\_\_\_\_\_ s'est à nouveau plainte à la régie du comportement irrespectueux des occupantes du logement. Deux voisins, Monsieur H\_\_\_\_\_ et Madame I\_\_\_\_\_, s'étaient également plaints des bruits causés par les occupantes du 5<sup>ème</sup> étage dès 4h30 le matin. G\_\_\_\_\_ a par ailleurs informé la bailleuse que sur la porte palière et la boîte aux lettres du logement litigieux était présent un autocollant avec le nom d'une société.

**j.** Par courrier du 14 février 2017, la bailleuse a, à nouveau, informé le locataire avoir reçu de nouvelles plaintes du voisinage et avoir appris que les occupantes du logement se prostituaient et y accueilleraient leurs clients. Cette situation étant intolérable, il lui était demandé de mettre immédiatement fin à toute activité commerciale dans l'appartement, sous menace de résiliation du bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO.

**k.** Le 27 novembre 2017, plusieurs habitants (six familles locataires) des 4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étages de l'immeuble ont adressé à la bailleuse une pétition signée au sujet du bruit, des odeurs de stupéfiants et des salissures venant de l'appartement du 5<sup>ème</sup> étage. Ils se plaignaient des allées et venues des occupantes qui rentraient bruyamment entre 4h30 et 6h00 du matin, parfois accompagnées de clients. A\_\_\_\_\_ utilisait son appartement comme un hôtel pour y installer ses employées – six à huit jeunes femmes – par tournus de dix jours environ.

**l.** Le 20 décembre 2017, la bailleuse a adressé un ultime avertissement à A\_\_\_\_\_ au sujet des nuisances dont il avait été informé par courriers des 24 janvier, 6 et 14 février 2017. En cas de récurrence ou de nouvelles plaintes, son bail serait résilié avec effet immédiat en application de l'art. 257f al. 3 CO.

**m.** Par réponse du 1<sup>er</sup> janvier 2018, le locataire a nié que ses collaboratrices soient les auteures des nuisances évoquées par les voisins. Il a néanmoins assuré à la bailleuse qu'il ferait son maximum pour que les occupantes de son logement ne génèrent pas de nuisances.

**n.** Le 1<sup>er</sup> novembre 2022, I\_\_\_\_\_, une voisine, a informé la bailleuse des claquements de portes tous les matins à 04h00 ou 05h00 lorsque les occupantes du logement concerné revenaient de leur travail.

Une photo était jointe à son courriel, sur laquelle figurait la plaquette de la porte palière dudit logement avec l'inscription du nom de la société « D\_\_\_\_\_ S.A » uniquement; le nom du locataire n'y figurait pas.

**o.** Par courrier du 1<sup>er</sup> novembre 2022, la bailleresse a informé A\_\_\_\_\_ des réclamations des locataires de l'immeuble quant aux bruits provenant de son logement à des horaires inadéquats et l'a mis en demeure de cesser immédiatement ces nuisances. Par ailleurs, elle avait récemment constaté que le nom de la société « D\_\_\_\_\_ S.A » figurait sur la plaquette de la porte palière du logement, alors que son nom, A\_\_\_\_\_, n'y figurait plus; il lui était rappelé que l'affectation de son logement était prévue exclusivement à l'usage d'habitation. Un délai au 15 novembre 2022 lui était imparti pour fournir des explications quant à l'usage de l'appartement et il était prié de retirer la plaquette portant le nom de la société susvisée pour la remplacer par une plaquette avec son propre nom. En cas d'inexécution dans le délai imparti ou de nouvelles plaintes, son bail pourrait être résilié, sans autre avis de la bailleresse.

Par réponse du même jour, le locataire a répondu qu'il ferait le nécessaire pour remédier aux nuisances, tout en assurant que son logement était occupé exclusivement à des fins d'habitation et que la plaquette au nom de la société avait été fixée sur sa porte afin de ne pas être incommodé par le facteur.

**p.** Le 11 novembre 2022, l'Office cantonal genevois de la population et des migrations (ci-après : OCPM) a informé la bailleresse que A\_\_\_\_\_ n'était pas domicilié à Genève.

**q.** Le 25 janvier 2023, la bailleresse a informé le locataire que depuis le début de la location de l'appartement, son utilisation faisait périodiquement l'objet de plaintes du voisinage, donnant lieu à des avertissements qui n'étaient que temporairement respectés. Le locataire avait nié les suspicions de la bailleresse selon lesquelles l'appartement était sous-loué à des escortes ou des prostituées. A l'époque, la bailleresse avait pris note de ses dénégations à cet égard se fondant sur sa bonne foi, sans pour autant accepter la situation dénoncée par le voisinage; toutefois ce postulat ne semblait plus se justifier au fil des ans. Ainsi, si l'appartement était occupé par des employées de D\_\_\_\_\_ SA, le locataire devait être en mesure de fournir – dans un délai imparti au 15 février 2023 – l'identité exacte des occupantes, une copie de leur carte d'identité, de leur contrat de travail et des attestations selon lesquelles elles ne payaient pas de loyer et ne recevaient aucun client dans le logement. A défaut d'exécution dans le délai imparti, la bailleresse considérerait qu'il s'agissait d'une sous-location dont il n'entendait pas communiquer les termes et conditions, justifiant une résiliation anticipée du bail. Indépendamment de la question de la sous-location de l'appartement et de l'occupation personnelle que le locataire avait initialement annoncée, ce dernier était une ultime fois mis en demeure de cesser les nuisances sonores nocturnes.

**q.a** Le 31 janvier 2023, le locataire a répondu que les personnes occupant le logement étaient légalement déclarées à Genève et qu'elles n'étaient pas présentes dans le logement entre 20h45 et 05h30, ne créant ainsi pas de nuisances sonores nocturnes. Il ne s'agissait pas de prostitution et aucune personne autre que les collaboratrices de D \_\_\_\_\_ SA n'accédaient à l'appartement.

**q.b** Le 15 février 2023, A \_\_\_\_\_ a fait parvenir à la bailleuse des copies des identités de quatre collaboratrices qui habitaient l'appartement durant la semaine courante, avec les formulaires de demandes d'autorisation de séjour (permis M) adressés à l'OCPM.

**q.c** A teneur des demandes précitées, les employées de D \_\_\_\_\_ SA étaient sous-locataires de l'appartement litigieux. Elles étaient par ailleurs rémunérées à hauteur de 50 fr. net par jour ainsi que de 35% des ventes, et le logement leur était offert.

**r.** Par avis officiel du 3 avril 2023, la bailleuse a résilié le bail de manière extraordinaire pour le 31 mai 2023, au sens de l'art. 257f al. 3 CO, pour sous-location illicite.

Il était précisé que les documents communiqués par le locataire ne démontraient pas l'absence de sous-location illicite, au contraire, le fait de loger gratuitement les employées revenait à leur fournir une prestation en nature complétant leur salaire; il ne s'agissait donc pas d'une mise à disposition gracieuse. Il était peu crédible que D \_\_\_\_\_ SA ne le dédommage pas pour ce service, soit en payant directement le loyer, soit en lui versant un salaire augmenté pour tenir compte de cette charge. Cette mise à disposition de son logement, moyennant compensation économique, sans autorisation de la bailleuse, violait le but initial de la location puisqu'il se logeait ailleurs avec sa famille.

**s.** Par avis officiel du même jour, la bailleuse a résilié le bail de manière ordinaire pour le 31 août 2026, à titre subsidiaire, en raison de l'usage qui était fait du logement, non conforme aux objectifs initiaux et des nuisances périodiques causées au voisinage.

**t.** Par requête déposée le 3 mai 2023 par-devant la Commission de conciliation des baux et loyers (ci-après : la Commission), déclarée non conciliée lors de l'audience du 21 juin 2023 et portée devant le Tribunal le 22 août 2023, puis modifiée le 8 septembre 2023, le locataire a conclu, principalement, à l'inefficacité du congé extraordinaire, subsidiairement à son annulation et, plus subsidiairement encore, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans (C/9988/2023).

**t.a** Par requête déposée le 3 mai 2023 par-devant la Commission, déclarée non conciliée lors de l'audience du 5 juillet 2023 et portée devant le Tribunal le 8 septembre 2023, le locataire a conclu, principalement, à la nullité du congé ordinaire, subsidiairement à son annulation et, plus subsidiairement encore, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans (C/12896/2023).

**t.b** Par mémoires réponse et demandes reconventionnelles des 9 et 14 novembre 2023, la bailleresse a conclu, sur demandes principales, au déboulement du locataire de ses conclusions, à l'efficacité et la validité des congés et à l'octroi d'aucune prolongation de bail et, sur demandes reconventionnelles, à l'évacuation du locataire avec mesures d'exécution directe (C/9988/2023 et C/12896/2023).

**t.c** Par mémoires de réponse aux demandes reconventionnelles du 15 janvier 2024, le locataire a conclu au déboulement de la bailleresse de ses conclusions (C/9988/2023 et C/12896/2023).

**t.d** Par ordonnance du 29 février 2024, le Tribunal a ordonné la jonction des deux causes susvisées sous le numéro de procédure C/9988/2023.

**t.e** Devant le Tribunal, lors de l'audience du 27 février 2024, A\_\_\_\_\_ a déclaré, s'agissant de sa demande de location à teneur de laquelle deux adultes et un enfant y seraient logés, que son fils âgé de 33 ans travaillait pour une banque à Genève et avait dormi « *des fois* » dans l'appartement. Lui-même y dormait trois à quatre fois par semaine pour éviter les allers-retours entre son travail à Genève et son domicile à F\_\_\_\_\_ (VD). Il a par ailleurs déclaré que l'hébergement ne faisait pas partie du salaire des employés de D\_\_\_\_\_ SA, se référant aux fiches de salaire de ces dernières, et que ce n'était pas lui qui payait le loyer de l'appartement, mais la société précitée, respectivement J\_\_\_\_\_, administrateur de celle-ci.

**t.f** Lors des audiences des 3 septembre et 17 décembre 2024, le Tribunal a procédé à l'audition de plusieurs témoins.

K\_\_\_\_\_, responsable auprès de la régie, ayant repris le dossier relatif à l'appartement litigieux à compter de juillet 2021, a déclaré que les plaintes émanaient des voisins autour de l'appartement du 5<sup>ème</sup> étage, dans le courant de l'année 2022. Selon le dossier de location, une famille devait habiter le logement litigieux, soit des parents et un enfant. Suite à l'interpellation de l'OCPM, la régie avait constaté que le locataire avait un autre lieu de vie; interpellé à ce propos, les documents partiellement transmis par ce dernier en 2022 ou 2023 avaient permis de constater qu'il y avait une sous-location non autorisée, cela ressortait notamment des demandes d'autorisation de séjour des occupantes du logement. Pour la régie, qui avait essayé d'en savoir plus quant aux conditions et au prix de la sous-location, la mise à disposition du logement faisait partie du salaire des occupantes comme prestation en nature. Elle n'avait pas obtenu d'autre information du locataire hormis le fait que le logement était gratuit. Par ailleurs, certains voisins qui connaissaient A\_\_\_\_\_ avaient déclaré à la régie qu'ils ne l'avaient pas vu depuis très longtemps, d'autres ne le connaissaient pas.

L\_\_\_\_\_, secrétaire générale de la bailleresse, a notamment déclaré que les nuisances étaient rapportées depuis le début du bail en 2016 et qu'il y avait eu une accalmie pendant la période COVID; les dernières plaintes des habitants de l'immeuble dataient de 2022 ou 2023 et ceux-ci s'étaient toujours plaints du même locataire du 5<sup>ème</sup> étage. Par ailleurs, avant la conclusion du bail, le dossier de

---

candidature de A\_\_\_\_\_ lui avait été soumis; il indiquait vouloir se rapprocher de son travail à Genève et occuper l'appartement avec son épouse et sa fille.

J\_\_\_\_\_, administrateur de la société D\_\_\_\_\_ SA, a déclaré que la société payait le loyer de l'appartement. A\_\_\_\_\_ occupait une chambre qui lui servait de pied-à-terre à Genève, ce qui était toutefois rare car il préférait rentrer chez lui après le travail. L'appartement était mis à disposition gracieusement à ses employées qui se produisaient durant la semaine dans son établissement le E\_\_\_\_\_. Il y avait un tournus. Cela était le cas depuis le début du bail, ce que les représentantes de la régie savaient. A\_\_\_\_\_ louait un autre appartement à la rue 1\_\_\_\_\_ no. 5\_\_\_\_\_, avec les mêmes modalités de paiement de loyer et d'occupation que l'appartement litigieux. La société n'avait pas postulé pour l'appartement car la bailleresse avait refusé de signer avec une personne morale. Il n'avait pas signé lui-même le bail car il avait une vingtaine d'employés à loger et ne pouvait pas contracter personnellement autant de baux. Il ignorait pourquoi A\_\_\_\_\_ avait indiqué que la présence de D\_\_\_\_\_ SA sur la boîte aux lettres et sur la porte ne s'expliquait que pour faciliter la livraison de colis. De son point de vue, cela s'expliquait par le fait que les artistes n'avaient pas à connaître le nom du locataire. Pour lui, il était parfaitement clair que l'appartement était occupé par ses employées. Avant 2012, ces dernières étaient logées à l'hôtel mais depuis la fermeture de celui-ci, elles avaient été logées dans des logements distincts. Il informait ses employées qu'elles seraient logées gratuitement.

**t.g** Le 3 septembre 2024, la bailleresse a produit un procès-verbal de constat établi par un huissier judiciaire le 16 août 2024, attestant que les noms de A\_\_\_\_\_ et de D\_\_\_\_\_ SA figuraient sur la boîte aux lettres d'un appartement situé au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis no. 5\_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_ à Genève.

**t.h** Par mémoires de plaidoiries finales des 7 et 25 février 2025, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

**u.** La cause a été gardée à juger le 14 mars 2025.

### **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 le cadre d'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).

**1.2** En l'espèce, le litige porte sur la validité de la résiliation extraordinaire du bail, fondée sur l'art. 257f al. 3 CO. Au vu du montant du loyer mensuel, soit 3'000 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le jugement entrepris.

**1.3** Interjeté par écrit dans la forme et le délai prescrits par la loi, vu la notification du jugement entrepris intervenue le 9 mai 2025 par pli recommandé (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

**1.4** 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'appelant a produit une pièce nouvelle et allégué des faits nouveaux devant la Cour.

**2.1** Dans le cadre de l'appel, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération, conformément à l'art. 317 al. 1 CPC, que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et avec la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

L'admissibilité de faits survenus avant la fin des débats principaux de première instance, respectivement avant que la cause ait été gardée à juger (*pseudo nova*) est ainsi limitée en appel, dès lors que de tels faits sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid. 4.1). Il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être allégué en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

**2.2** En l'espèce, le courrier daté du 28 juin 2021, à teneur duquel la bailleresse l'informait que son bail était remis en vigueur suite à la régularisation de loyers impayés, est antérieur à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger et l'appelant n'expose pas, ni ne motive, les raisons qui l'aurait empêché de produire ce titre en première instance. Dans ces circonstances, les conditions légales susvisées ne sont pas réalisées, de sorte que cette pièce est irrecevable, de même que les allégués s'y rapportant. En tout état, elle est dénuée de pertinence.

**3.** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir constaté de manière inexacte certains faits de la cause, les conduisant à une appréciation erronée du litige, et d'avoir violé les art. 271 al. 1 et 271a al. 1 let. a CO, ainsi que l'art. 2 al. 2 CC.

---

Il reproche au Tribunal d'avoir retenu l'existence d'une sous-location illicite alors qu'il avait transmis des documents à la bailleuse démontrant que ses collaboratrices, qui occupaient l'appartement, ne payaient aucun loyer; aucun élément au dossier ne permettait d'affirmer qu'il tirait un avantage économique de cette mise à disposition de son logement. Même à supposer qu'il y ait eu une véritable sous-location, la bailleuse avait toléré – et donc autorisé implicitement – cette situation, dont elle avait connaissance depuis le mois d'octobre 2016; de ce fait, la sous-location devait être considérée comme étant de durée indéterminée. L'appelant avait affirmé sa volonté de réintégrer personnellement le logement vu sa nécessité d'y séjourner plusieurs jours par semaine, ce dont les premiers juges auraient dû tenir compte pour retenir la licéité de la sous-location. De son point de vue, le congé était fondé sur des motifs incomplets et manifestement inexacts puisque la bailleuse n'avait plus avancé le grief de la sous-location depuis octobre 2016, se limitant à invoquer d'autres motifs tels que les nuisances sonores causées par les occupantes de l'appartement.

### **3.1**

**3.1.1** A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. L'art. 271a al. 1 let. a CO dispose que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur notamment parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

Parmi ces prétentions figure, entre autres, le droit du locataire de sous-louer totalement ou partiellement l'objet avec l'accord du bailleur au sens de l'art. 262 al. 1 CO (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1).

**3.1.2** La protection conférée 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). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

**3.1.3** Sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée. A titre d'usage convenu, la loi accorde au locataire le droit de sous-louer son logement aux conditions prévues par l'article 262 CO. La jurisprudence admet également que le locataire puisse remettre l'usage de la chose louée à un tiers

sous forme de prêt à usage lorsque le locataire cède par contrat, l'usage de la chose louée sans contre-prestation. En marge du prêt à usage, le Tribunal fédéral a également admis l'hébergement de familiers par le locataire, notamment son conjoint, son partenaire, son concubin, ses enfants, ainsi que d'autres proches, par exemple des amis (ATF 136 III 186, consid. 3.1.2 et 3.2.2).

Pour bénéficier de la protection contre les congés, le locataire doit en général être autorisé à sous-louer. Ce n'est le cas – sous réserve de dispositions contractuelles contraires – que lorsqu'il a l'intention de réintégrer l'objet loué dans un délai prévisible. Dans le cas contraire, il se comporterait comme s'il était lui-même le bailleur et installerait, via la sous-location, un nouveau locataire; le preneur agirait en violation des règles de la bonne foi et il ne pourrait invoquer le droit que lui confère la loi de sous-louer. Il convient d'être à cet égard relativement strict, sous peine de voir l'institution de la sous-location être détournée de son but. La sous-location a, en effet, été prévue pour les cas où le locataire – par exemple en raison d'un séjour limité à l'étranger – ne peut temporairement pas user de la chose louée et la remet, le temps de son absence, à un tiers pour des raisons financières. La vague possibilité de réintégrer peut-être un jour soi-même l'objet loué ne suffit pas à justifier une sous-location; un tel procédé est d'autant plus exclu lorsqu'un éventuel retour du locataire n'est pas du tout envisagé (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; 134 III 446 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1).

## **3.2**

**3.2.1** Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

**3.2.2** La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A\_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1; 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2).

L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert un avertissement écrit du bailleur. L'avertissement doit indiquer précisément quelle violation est reprochée au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.2; 4A\_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1.2; 4A\_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3; 4A\_263/2011 du

---

20 septembre 2011 consid. 3.2; LACHAT / BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd. 2021, n. 10 ad art. 257f CO; HIGI / BÜHLMANN, in Zürcher Kommentar, 5e éd. 2019, n. 51 ad art. 257f CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 887, n. 3.1.7).

Le congé doit correspondre au fait pour lequel l'avertissement initial a déjà été donné et ne pas survenir longtemps après ce dernier; le bailleur ne doit ainsi pas trop tarder à résilier le bail si, à l'issue du délai imparti dans son avertissement écrit, le locataire continue à enfreindre son devoir de diligence (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3cc; ACJC/1141/2003 du 10 novembre 2003; LACHAT / BOHNET, op. cit., n. 10 ad art. 257f CO; LACHAT, op. cit., p. 888, n. 3.1.9).

**3.2.3** Lorsque la violation du devoir de diligence invoquée est la sous-location sans le consentement du bailleur, deux situations sont visées : soit le bailleur a refusé son consentement à la sous-location et il était en droit de le faire pour l'un des motifs de l'article 262 al. 2 CO; soit le locataire s'est abstenu de demander au bailleur l'autorisation de sous-louer et celui-ci aurait disposé d'un motif valable au sens de l'article 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_521/2021 du 3 janvier 2023 consid. 4.2).

Les cas dans lesquels le bailleur peut refuser son consentement, énumérés de manière exhaustive à l'article 262 al. 2 CO, sont les suivants : lorsque le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (a), lorsque les conditions de la sous-location, comparées à celle du contrat de bail, sont abusives (b), et lorsque la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (c).

A ces cas s'ajoute l'interdiction générale de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Il y a abus de droit si le locataire a perdu toute idée de reprendre dans un avenir prévisible l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires, ce qui est un but étranger à l'institution même de la sous-location (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; 134 III 446 consid. 2.4). Le juge doit se montrer relativement strict dans l'examen de l'intention, qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible du locataire de réintégrer les locaux loués. La vague possibilité de réintégrer peut-être un jour soi-même l'objet loué ne suffit pas à justifier une sous-location; un tel procédé est d'autant plus exclu lorsqu'un éventuel retour du locataire n'est pas du tout envisagé (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêt du TF 4A\_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2.1.1; ACJC/929/2022 du 7 juillet 2022 consid. 4.1.5).

**3.2.4** Lorsque l'un des motifs valables visés à l'article 262 al. 2 CO est réalisé, la condition du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur de l'article 257f al. 3 CO est automatiquement réalisée (ATF 134 III 300 consid. 3.1, 134 III 446 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_521/2021 précité, consid. 4.2).

Pour respecter l'exigence d'avertissement écrit prescrite à l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur doit inviter le locataire à se conformer aux exigences légales, en

---

l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation et, le cas échéant, en exigeant de prendre connaissance des conditions de sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1; 134 III 446 consid. 2.2). Si le locataire ne réagit pas à l'avertissement écrit du bailleur, un congé anticipé sera fondé, en tout cas, lorsqu'un examen rétrospectif des faits permet de conclure que le bailleur aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location. Dans ce cas, l'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur posée à l'art. 257f al. 3 CO n'a pas de portée indépendante (ATF 134 III 300 consid. 3.1 et 3.2; 134 III 446 consid. 2.2).

### 3.3

**3.3.1** En l'espèce, contrairement à ce que l'appelant soutient, en vain, il est constant qu'il a sous-loué l'appartement litigieux. En effet, la mise à disposition de celui-ci aux employés de la société dont il est également employé ne revêt pas un caractère temporaire. Il ressort de l'instruction de la cause – en particulier de l'attestation de l'OCPM du 11 novembre 2022 et des déclarations des témoins J\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ – que l'appelant n'avait aucune intention d'occuper lui-même le logement un jour, encore moins avec sa famille, contrairement à ce qu'il avait indiqué initialement lors de sa demande de location. En effet, les enquêtes ont permis d'établir qu'il ne dormait que très rarement dans l'appartement litigieux, préférant rentrer à son domicile vaudois après le travail, les habitants de l'immeuble qui le connaissaient ne l'ayant d'ailleurs plus vu depuis très longtemps.

A l'aune des déclarations de son employeur, représenté par J\_\_\_\_\_, il apparaît évident que A\_\_\_\_\_ a conclu le bail litigieux en qualité de prête-nom pour le compte de D\_\_\_\_\_ SA. Le fait qu'il loue également un appartement sis no. 5\_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_ à Genève dans le but de le mettre à disposition des employés de la société détenue par J\_\_\_\_\_, dont le nom figure d'ailleurs sur la boîte aux lettres, corrobore ce qui précède.

Compte tenu des éléments qui précèdent, l'appelant a procédé à une substitution des parties au contrat de bail, sans autorisation de l'intimée. Ainsi, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré qu'il avait agi comme « *homme de paille* », dont le nom a été utilisé pour signer le bail, alors qu'en réalité l'appartement était mis à disposition de la société précitée, dont celle-ci payait d'ailleurs le loyer.

Dans ces circonstances, les conditions du congé extraordinaire donné par l'intimée au sens de l'art. 257f al. 3 CO sont réalisées, la violation du devoir de diligence par le locataire étant établie par la substitution de parties opérée par ce dernier – l'interdiction de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC s'ajoutant à l'énumération exhaustive des motifs alternatifs visés par l'art. 262 al. 2 CO.

Retenir, comme l'a fait le Tribunal, que l'appelant a sous-loué l'appartement à D\_\_\_\_\_ SA, qui l'a elle-même sous-loué à ses employés, sans l'accord de la bailleuse, aboutit au même résultat.

Il s'ensuit que l'appelant ne saurait *in casu* se prévaloir d'une violation des art. 271 al. 1 et 271a let. a CO dans la mesure où il a agi, lui-même, en violation des règles de la bonne foi. Au vu de la jurisprudence fédérale rappelée *supra*, la manière dont il a procédé ne saurait bénéficier de la protection contre les congés abusifs.

**3.3.2** L'argument de l'appelant selon lequel l'intimée aurait toléré pendant plusieurs années une telle substitution des parties au contrat de bail, et par-là aurait ainsi autorisé implicitement cette sous-location, ne saurait être suivi. Tout d'abord, dès octobre 2016, l'intimée a soupçonné une sous-location et demandé à l'appelant des explications, dont elle s'est contentée, tablant sur la bonne foi de son locataire. Le 17 février 2017, la bailleresse a répété à l'appelant qu'elle ne tolérerait aucune sous-location. En novembre 2022, la bailleresse a prié le locataire de lui fournir des explications sur l'usage de l'appartement et de retirer la plaquette au nom de la société pour la remplacer par une portant son nom. Le 23 janvier 2023, elle a informé l'appelant de ce qu'elle ne pouvait plus se fonder sur sa bonne foi et considérer qu'il ne sous-louait pas l'appartement. Elle lui a demandé de lui fournir tous documents utiles sur l'occupation de l'appartement. Les soupçons de l'intimée quant au fait que l'appelant n'avait jamais eu la réelle intention d'occuper lui-même le logement ont été confirmés à réception des documents produits par ce dernier en février 2023 s'agissant des conditions de sous-location accordées aux collaboratrices de la société. La substitution des parties au bail à laquelle l'appelant a procédé a finalement été établie, sans équivoque, par l'instruction de la cause en 2024, tout comme la sous-location.

Partant, le grief de l'appelant tombe à faux. Le congé extraordinaire notifié le 3 avril 2023 pour le 31 mai 2023 est efficace.

**3.3.3** L'argument de l'appelant tiré des motifs incomplets et inexacts du congé doit également être rejeté, comme cela ressort de ce qui précède. Il est en effet faux de prétendre que le motif de résiliation ne résidait que dans les nuisances causées par les occupantes de l'appartement.

**3.3.4** Au vu de ce qui précède, et dans la mesure où aucune prolongation de bail ne saurait être accordée à l'appelant, la résiliation étant fondée *in casu* sur l'art. 257f al. 3 CO (art. 272a al. 1 let. b CO), le jugement entrepris sera confirmé.

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens 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 10 juin 2025 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/443/2025 rendu le 5 mai 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9988/2023.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

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; 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.*