

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13511/2015

ACJC/287/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 MARS 2017

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 août 2016, comparant par Me Pierre-Xavier LUCIANI, avocat, rue du Petit-Chêne 18, case postale 6681, 1002 Lausanne, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, p.a. C_____, _____ Genève, intimé, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.03.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 8 août 2016, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a préalablement écarté de la procédure les déterminations spontanées des parties postérieures au 22 juillet 2016, la cause ayant été gardée à juger à cette date (ch. 1 du dispositif), a déclaré valable le congé notifié par B_____ le 10 juin 2015 pour le 30 septembre 2015 à A_____ pour l'appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis D_____ à Genève (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a considéré que l'intérêt du bailleur à résilier le contrat de bail était légitime et digne de protection, au motif que le contrat de bail signé par les parties stipulait clairement que l'appartement litigieux était destiné à l'habitation de la locataire "à l'exclusion de tout autre usage" et que d'après le sens ordinaire des mots, le substantif "habitation" se définissait comme l'action d'habiter dans un lieu, d'y séjourner de manière durable. De surcroît, les premiers juges ont considéré que le fait qu'il avait été contractuellement prévu que le montant du loyer serait versé par la société de la locataire ou que la situation avait été tolérée pendant quelques années n'impliquait pas encore le consentement du bailleur à cette situation.

En outre, A_____ elle-même n'avait jamais habité le logement concerné, l'utilisant principalement pour le mettre à disposition de collaboratrices de sa société, inconnues de B_____. Cette rotation empêchant tout contrôle, un tel usage représentait un inconvénient majeur pour B_____ et n'était donc pas compatible avec "le mode d'utilisation habituel" d'un appartement.

Concernant la prolongation du bail, les premiers juges ont retenu que l'appartement litigieux ne servait pas de logement à A_____, qui n'y vivait plus, et que, compte tenu de la durée de la présente procédure, cette dernière avait déjà bénéficié dans les faits d'une prolongation de près d'une année, de sorte qu'il n'y avait pas lieu d'accorder une prolongation de bail.

- B. a.** Par acte expédié le 8 septembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que le congé soit annulé et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans lui soit accordée.

Elle fait valoir une violation des art. 257f et 271 CO. Elle estime qu'elle n'a pas violé son devoir de diligence, dans la mesure où elle occupait parfois l'appartement lors de ses départs ou retours de voyage, qu'elle le prêtait par ailleurs à ses collaboratrices, ce qu'elle était en droit de faire, qu'ainsi, il n'y avait

eu aucun changement de destination de l'appartement et que le concierge de l'immeuble n'avait jamais dû intervenir pour des problèmes de bruit.

Elle estime également que B_____ n'a pas prouvé en quoi le maintien du bail lui serait insupportable, ce d'autant qu'aucun avertissement ne lui avait été préalablement adressé.

Enfin, elle soutient que les premiers juges ont abusé de leur pouvoir d'appréciation en refusant l'octroi d'une prolongation du bail, dans la mesure où elle a produit des pièces relatant les démarches entreprises par elle en vue de trouver un logement équivalent, que la prolongation ne contrevient pas aux intérêts du propriétaire et qu'il y avait lieu de prendre en considération tant la durée du bail et les investissements consentis en vue de meubler l'appartement litigieux que la pénurie de logements à Genève.

b. Dans sa réponse du 13 octobre 2016, B_____ conclut, principalement, à la confirmation du jugement querellé et à la condamnation de A_____ au paiement d'une amende pour téméraire plaideur.

Selon lui, A_____ n'a pas démontré que le congé qui lui a été notifié était abusif.

Par ailleurs, il relève que c'est à bon droit que les premiers juges ont validé le congé, dans la mesure où A_____ avait mis l'appartement à disposition de tiers, dont on ne pouvait pas considérer qu'elles revêtaient la qualité de collaboratrices des sociétés E_____ ou F_____, propriété de A_____, alors qu'elle s'était engagée à occuper personnellement l'appartement. B_____ relève, en outre, que l'appartement était soit occupé par plusieurs personnes en même temps - qui ne sauraient être considérées comme des "proches" - soit laissé vide, A_____ mettant ainsi en place un système de rotation qu'il n'aurait jamais accepté.

S'agissant des nuisances sonores, B_____ fait valoir que le bail a été résilié au motif que plusieurs plaintes de locataires voisins lui étaient parvenues, que la locataire elle-même avait admis que les occupantes sortaient de l'immeuble de temps en temps pour fumer leur cigarette à l'extérieur et que, nonobstant la mise en demeure qui avait été notifiée à A_____, les nuisances avaient perduré.

En outre, B_____ soutient que les conditions nécessaires à l'octroi d'une prolongation de bail ne sont pas réunies, compte tenu du fait que A_____ ne démontre pas que la fin du contrat aurait pour elle ou sa famille des conséquences pénibles, ce d'autant qu'elle est domiciliée à G_____ (VD), de telle sorte qu'elle n'a pas besoin de temps supplémentaire pour trouver une solution de relogement.

Enfin, B_____ estime que l'appel de A_____ est dilatoire et devrait être sanctionné par le prononcé d'une amende pour téméraire plaideur, car le motif réel de l'appel consiste uniquement à prolonger son maintien dans l'appartement.

c. Dans sa réplique, A_____ relève que si elle est domiciliée dans le canton de Vaud, elle a besoin d'un pied-à-terre lors de ses passages à Genève, ce qui a été confirmé par témoin, que le contrat de bail ne prévoit pas l'obligation d'occuper personnellement l'appartement et qu'aucune plainte écrite de locataires voisins concernant des nuisances sonores n'a été produite.

Elle fait valoir que le prétexte invoqué par B_____ selon lequel les locataires importunés auraient renoncé à se manifester par écrit au motif que l'ancien concierge de l'immeuble est une personne intimidante et dotée d'une carrure imposante, est dénué de tout fondement.

d. B_____ n'a pas fait usage de son droit de dupliquer.

e. La cause a été gardée à juger en date du 8 décembre 2016.

C. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. Le 17 août 2010, A_____ a rempli une demande de location, en son propre nom et en indiquant son adresse alors sise à H_____ (VD), auprès de l'Agence Immobilière I_____ (ci-après : la régie I_____) à Genève, pour un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis D_____ à Genève.

Sous la rubrique "Observations", A_____ a indiqué que le loyer serait payé par sa société E_____.

b. En date du 2 septembre 2010, B_____, représenté par la régie I_____, et A_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement précité.

Selon le libellé du contrat de bail, les locaux étaient destinés "à son habitation à l'exclusion de tout autre usage".

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, soit du 1^{er} octobre 2010 au 30 septembre 2015, renouvelable tacitement d'année en année avec un préavis de résiliation de trois mois.

Le loyer annuel a été fixé à 21'480 fr., respectivement 1'790 fr. par mois, charges comprises.

A teneur de l'art. 17 des clauses particulières du bail, sous la rubrique "Environnement" :

"Le locataire déclare avoir pris connaissance du lieu de situation de l'immeuble et de son environnement. Il déclare l'accepter et accepter toute nuisance qui pourrait en résulter, soit notamment : bruits de la rue ou du voisinage,

dérangements provenant d'activités dans les environs, dérangements résultants d'établissements publics, routes, etc. Il renonce à demander, le cas échéant, toute indemnisation pour d'éventuelles nuisances ou inconforts pouvant en résulter. Par ailleurs, le loyer tient déjà compte des particularités environnementales de l'immeuble."

c. A_____ est associée-gérante de F_____, dont le siège est situé à H_____ (VD), et présidente de E_____.

d. Le domicile légal de A_____ est actuellement situé à G_____ dans le canton de Vaud. A_____ occupe occasionnellement l'appartement litigieux, principalement lorsqu'elle part en voyage ou en revient. Elle l'a par ailleurs mis gratuitement à la disposition de collaboratrices de ses sociétés, lorsqu'elles se trouvaient de passage à Genève.

e. Par courrier du 25 novembre 2014, la C_____ SA (ci-après : la régie), désormais en charge de la gérance de l'immeuble, a informé A_____ avoir reçu des plaintes concernant des nuisances sonores provenant de son appartement et sollicité des explications quant au fait qu'il avait été constaté que plusieurs personnes habitaient l'appartement et que deux nouveaux noms avaient été ajoutés sur la boîte-aux-lettres, ce qui n'avait pas été autorisé. La régie a mis en demeure A_____ de faire cesser le bruit qui se produisait durant la nuit. De plus, la régie a indiqué avoir été fort surprise d'apprendre que A_____ avait demandé à une voisine du dessus de faire taire son enfant d'environ 3 ans, en plein milieu d'après-midi, et sollicitait alors des explications à ce sujet.

f. Par courrier du 16 décembre 2014, A_____ a répondu qu'elle n'avait aucun compte à rendre à la régie au sujet de ce qui passait dans son appartement mais a indiqué qu'elle mettait le logement à disposition de collaboratrices qui venaient de l'étranger pour séjourner durant une brève période à Genève et qui travaillaient pour F_____. Elle a souligné qu'aucune activité contraire aux mœurs n'était exercée dans l'appartement et qu'elle avait autorisé deux amies à mettre leurs noms sur la boîte-aux-lettres pour des raisons administratives.

Enfin, elle a contesté l'existence de nuisances.

g. Par avis de résiliation du 10 juin 2015, B_____ a résilié le bail pour sa prochaine échéance, soit pour le 30 septembre 2015, au motif que A_____ n'occupait pas personnellement son appartement, contrairement à ce qui était indiqué dans sa demande de location du 17 août 2010, ainsi qu'en raison des nuisances engendrées par les occupantes des lieux.

h. A_____ a contesté en temps utile le congé par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La conciliation s'est soldée par un échec en date du 3 novembre 2015.

i. Par acte déposé le 24 novembre 2015 au Tribunal, A_____ a requis l'annulation de la résiliation du bail et subsidiairement, la prolongation du bail pour quatre ans, soit jusqu'au 30 septembre 2019.

Elle a allégué qu'elle occupait elle-même l'appartement lorsqu'elle était à Genève et qu'elle le prêtait en outre à ses collaboratrices et a produit un tableau Excel résumant les démarches entreprises afin de trouver un nouveau logement.

j. B_____ a répondu en date du 19 janvier 2016, concluant à la validation de la résiliation du contrat de bail, sans prolongation du bail.

k. Lors de l'audience du Tribunal du 8 mars 2016, A_____ a déclaré que ses sociétés, E_____ et F_____, étaient actives notamment dans le domaine de la conciergerie privée et de l'organisation d'évènements à Genève et en Suisse. Lors du dépôt de sa demande de location, elle avait indiqué à la régie I_____ qu'elle avait besoin de l'appartement, d'une part, pour ses propres besoins, et d'autre part, pour loger des collaboratrices lorsque celles-ci travaillaient à Genève, la demande de location mentionnant d'ailleurs que c'était la société E_____ qui assumerait le paiement du loyer.

Elle a confirmé qu'elle était domiciliée à G_____ mais qu'à l'époque de la signature du contrat de bail, elle habitait à H_____ et le logement litigieux lui permettait de disposer d'un pied à terre à Genève lorsqu'elle y séjournait, que ce soit pour des raisons professionnelles ou privées. De septembre 2010 à novembre 2014, elle avait occupé l'appartement comme décrit précédemment, sans que cela n'ait jamais entraîné de protestations de B_____. Elle avait fait enlever les noms de tiers qui figuraient sur la boîte-aux-lettres.

Elle a par ailleurs contesté les reproches de nuisances sonores formulées à son endroit, l'immeuble étant mal insonorisé et abritant une famille dont l'enfant était très bruyant.

De plus, elle avait donné des instructions aux collaboratrices de sa société qui logeaient chez elle de faire le moins de bruit possible, demandant également au concierge de l'immeuble de l'avertir immédiatement s'il entendait du bruit provenant de l'appartement litigieux. A ce titre, le concierge ne lui avait téléphoné qu'à deux reprises, la première fois, parce qu'une personne avait fait un malaise et la deuxième fois, car des gens fumaient des cigarettes à la fenêtre de la cuisine.

Enfin, s'agissant de l'occupation du logement, elle a indiqué qu'elle était assez irrégulière. Il pouvait arriver qu'une ou plusieurs personnes y habitent en même temps, généralement quelques jours mais au maximum trois semaines, puis que l'appartement soit vide durant plusieurs semaines.

B_____ a déclaré qu'il continuait à recevoir des plaintes en raison de nuisances sonores nocturnes provenant de l'appartement litigieux.

I. Deux témoins ont été entendus par le Tribunal lors de l'audience du 19 avril 2016.

J_____ était le concierge de l'immeuble lorsque celui-ci était géré par la régie I_____. Il a indiqué connaître A_____ depuis 2009 par un ami commun et l'avait aidée à trouver l'appartement considéré, qu'il occupait lui-même auparavant.

Il a constaté que la nouvelle régie résiliait tous les baux des anciens locataires, certainement pour pouvoir louer les appartements plus chers après travaux. Le seul locataire bruyant était celui de l'appartement situé au-dessus de A_____, en raison de la présence de deux enfants en bas âge qui couraient dans tous les sens. Il a précisé que l'isolation de l'immeuble était ancienne et qu'il n'avait jamais dû intervenir chez A_____ en raison de nuisances sonores, à une exception près. Il a encore indiqué que A_____ venait régulièrement dormir sur place, lorsqu'elle partait à l'étranger ou revenait de voyage. Il n'a pas constaté de va-et-vient dans l'appartement litigieux et il n'a jamais été dérangé par les personnes qui y vivaient.

K_____, gérante de l'immeuble pour la régie actuelle, a déclaré avoir résilié le contrat de bail de A_____ car plusieurs locataires s'étaient plaints de nuisances sonores, notamment une locataire habitant au-dessus de A_____ qui s'était plainte d'avoir été interpellée par cette dernière car son enfant faisait du bruit et l'empêchait de faire sa sieste. D'autres locataires s'étaient plaints que les occupantes de l'appartement fumaient des cigarettes à la fenêtre de la cuisine et que les mégots étaient jetés dans la cour intérieure.

Elle n'avait jamais croisé A_____, alors qu'elle se rendait sur place au minimum une fois par semaine et c'était pour cette raison que le bail avait été résilié.

Elle n'avait reçu que des plaintes orales d'autres locataires, car ceux-ci n'osaient pas se plaindre par écrit par crainte de J_____. Une unique mise en demeure avait été adressée à A_____.

m. A_____ a persisté dans ses conclusions dans sa plaidoirie écrite du 17 juin 2016. B_____ en a fait de même.

Par réplique du 6 juillet 2016, B_____ a repris ses conclusions précédentes.

Par courrier du 22 juillet 2016, A_____ a contesté la teneur de la réplique de B_____ mais a renoncé à dupliquer.

La cause a dès lors été gardée à juger par le Tribunal.

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).

Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié à l'ATF 137 III 208).

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 articles 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_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement s'élève à 21'480 fr.

En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est par conséquent largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 2.** L'appelante fait valoir que le congé doit être annulé à la lumière des art. 257f et 271 CO.

2.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO).

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 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),

tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C_170/2004 du 27 août 2004; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4C_411/2006 du 9 février 2007). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait en règle générale constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b), sous réserve d'assurances données par le bailleur permettant à l'autre partie de croire que les rapports seraient de longue durée (ATF 120 II 105 consid. 3 b/bb).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 136 III 190 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; LACHAT, in *Commentaire romand du code des obligations I*, n° 6 ad art. 271).

2.2 La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, *Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, thèse Genève 1991, n. 290 et 319; *Commentaire USPI*, n° 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C_85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2).

Toutefois, pour établir si un congé contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) ou tombe sous le coup de l'une des hypothèses d'annulation de l'art. 271a CO, il faut en connaître les motifs (LACHAT, *op. cit.*, p. 730).

Le motif du congé doit exister au jour de la résiliation (CONOD, in *Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, No 31 ad art. 271 CO).

La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier, la motivation du congé doit respecter le principe de la vérité (CONOD, op. cit., No 22 ad art. 271 CO).

Le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, op.cit., n. 12 ad art. 271 CO).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1; 4C.443/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2; 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/968/2012 du 29 juin 2012 consid. 5.4; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n° 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n° 10 ad art. 271 CO).

Il appartient ainsi au destinataire de la résiliation de démontrer que celle-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC).

2.3 Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. L'usage dont il est question peut avoir été convenu soit expressément, soit tacitement, ainsi que par une utilisation adoptée pendant longtemps par le locataire sans opposition du bailleur (HIGI, Commentaire zurichois, 4^e éd. 1996, n° 7 ad art. 253a-253b CO; WEBER, in Commentaire bâlois, Obligationenrecht, vol. I, 4^e éd. 2007, n° 3 ad art. 256 CO).

L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction du libellé du bail et de ses annexes, lesquels peuvent prévoir la destination des locaux (Gebrauchszweck), par exemple comme habitation, dépôt, etc. Si le bail ne précise pas clairement l'usage convenu, celui-ci doit être dégagé à partir des règles régissant l'interprétation des contrats (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1 p. 187).

Pour les baux d'habitations, sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée dont l'usage lui est cédé contre paiement d'un loyer (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1).

D'après le sens ordinaire des mots, le substantif "habitation" se définit comme le fait d'habiter dans un lieu, de loger d'une manière durable quelque part; les locaux

à usage d'habitation sont opposés au locaux à usage commercial (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1).

En l'absence d'un usage convenu, l'usage habituel est déterminant. Il s'agit de celui que chacun fait, habituellement et dans les circonstances données, d'une chose telle que celle en question. S'il existe des usages particuliers (locaux ou commerciaux), il faut s'y référer en premier lieu. Le critère de l'usage habituel a une fonction d'objectivation de l'obligation du bailleur lorsque rien n'a été convenu (MONTINI/BOUVERAT, in BOHNET/MONTINI, CPra Bail, n° 31 ad art. 256 CO).

L'usage normal d'un logement implique le droit pour le locataire d'y héberger son conjoint, son partenaire, son concubin, ses enfants, ainsi que d'autres proches. Une clause qui interdirait au locataire de loger telle ou telle personne, ou qui limiterait abusivement le nombre des occupants du logement serait nulle, car elle contreviendrait à l'art. 256 al. 2 CO. Le congé qui serait donné au locataire, en raison d'une augmentation du nombre d'occupants du logement, est annulable, lorsque le bailleur n'en subit aucun inconvénient majeur (art. 271a al. 1 lit. f CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 77).

La doctrine déduit aussi de l'art. 262 CO que le locataire peut non seulement recevoir des visiteurs (famille, amis, etc.), mais aussi, sauf si cela porte préjudice à la chose, mettre cette dernière à disposition de tiers, gratuitement ou non (MONTINI/BOUVERAT, in BOHNET/MONTINI, CPra Bail, n° 34 ad art. 256 CO).

En revanche, lorsque l'hébergement de proches ou la réception de visites trop fréquentes nuit au bon voisinage ou engendre des dégâts à la chose louée, le bailleur dispose des droits que lui confère l'art. 257f CO (LACHAT, op. cit., p. 77).

2.4 En l'espèce, les premiers juges ont considéré que le contrat de bail, indiquant que l'appartement est destiné "*à son habitation à l'exclusion de tout autre usage*", prévoyait expressément la destination des locaux loués, de sorte que l'utilisation de l'appartement par d'autres personnes n'était pas compatible avec "le mode d'utilisation habituel" d'un appartement.

L'argumentation du Tribunal ne saurait être suivie.

En effet, on ne saurait déduire de ladite clause l'obligation de l'appelante d'occuper durablement et personnellement le logement litigieux.

De plus, il est établi que l'appelante séjourne régulièrement dans l'appartement et cela depuis septembre 2010, par exemple quand elle part ou revient de voyage. Le logement lui permet de disposer d'un pied-à-terre à Genève, ce qui n'a jamais entraîné de protestations de l'intimé pourtant représenté par des professionnels de l'immobilier.

Il sied de rappeler qu'un locataire peut ne pas résider en permanence dans un logement et qu'une résiliation pour ce motif est annulable.

Par ailleurs, de jurisprudence constante, l'usage normal d'un logement implique le droit pour le locataire d'y héberger des proches mais aussi, si cela ne porte pas préjudice à la chose, de mettre l'appartement à disposition de tiers, gratuitement ou non. En l'espèce, l'hébergement des collaboratrices dans l'appartement litigieux ne constitue pas une forme de sous-location, dans la mesure où aucun paiement de loyer n'a été prévu.

Bien que l'appartement ait été mis à la disposition de collaboratrices des sociétés de l'appelante, qui y ont logé pour quelques jours en général avec un taux de rotation assez élevé et irrégulier, l'intimé n'a pas démontré en quoi un tel usage représenterait un inconvénient majeur pour lui. L'intimé a résilié le contrat de bail en alléguant l'existence de nuisances sonores causées par l'appelante, au motif que d'autres locataires de l'immeuble auraient émis des plaintes à ce sujet. Toutefois, ces allégations n'ont pas été étayées par la production de pièces ou par des témoignages de voisins alors que l'intimé était tenu de fournir tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification de la réalité du motif invoqué à l'appui du congé. Le seul témoignage soutenant l'existence des nuisances est celui de K_____. La portée de ce témoignage doit être relativisée, dans la mesure où le témoin est employé de la régie gérant l'appartement litigieux pour le compte de l'intimé.

En revanche, le témoin J_____ a déclaré qu'il n'y avait pas de va-et-vient dans l'appartement litigieux, qu'il n'avait jamais été dérangé par les personnes qui y logeaient et qu'il n'avait jamais dû informer l'appelante de problèmes de bruit, à une exception près.

Au surplus, comme le relève pertinemment le Tribunal, le contrat lui-même précise que l'immeuble est situé dans un environnement particulièrement bruyant et que l'appelante s'engage à accepter toute nuisance pouvant résulter des bruits de la rue ou du voisinage. Le témoin a d'ailleurs confirmé que l'immeuble est ancien et mal isolé.

En définitive, il apparaît que les deux motifs invoqués à l'appui du congé ne sont pas légitimes, de sorte que le jugement attaqué sera annulé et le congé annulé.

Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner les autres griefs de l'appelante.

3. A teneur de l'art. 22 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 8 septembre 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/712/2016 rendu le 8 août 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13511/2015-3-OSB.

Au fond :

Annule le jugement entrepris et, statuant à nouveau :

Annule le congé notifié à A_____ par avis officiel du 10 juin 2015 pour le 30 septembre 2015, s'agissant de l'appartement de 3 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis D_____ à Genève.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK, Monsieur Pierre STASTNY, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.