

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16796/2014

ACJC/578/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 25 AVRIL 2016**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, (SG), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 juillet 2015, comparant par Me Bogdan PRENSILEVICH, avocat, rue Sautter 29, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, p.a. \_\_\_\_\_, Genève, intimée, représentée par Mikaël FERREIRO, agent d'affaires breveté, rue du Midi 4, case postale 6102, 1002 Lausanne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 avril 2016.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 20 juillet 2015, expédié pour notification aux parties le 11 août 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à A\_\_\_\_\_ le 21 juillet 2014, pour le 31 août 2014, portant sur les locaux d'environ 46 m<sup>2</sup> situés au 3ème étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont elle est responsable les locaux en question (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a laissé les frais de 110 fr. à la charge de l'Etat (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que B\_\_\_\_\_, bailleresse, n'avait connu que peu avant le 25 mars 2014 l'intention de A\_\_\_\_\_, locataire, d'exploiter un salon de massages dans les locaux et le fait que des travaux y étaient réalisés à cette fin. Le 3 juin 2014, soit sans retard, la bailleresse avait informé la locataire de sa surprise à la découverte de la réelle destination des locaux et des travaux réalisés, lui impartissant un délai au 10 juillet 2014 pour remédier à la situation. Par courrier du 11 juillet 2014, elle avait ensuite réitéré sa mise en demeure. La locataire avait pourtant continué à violer ses obligations. La résiliation anticipée pour violation du devoir de diligence du 21 juillet 2014, donnée avec effet au 31 août 2014, était donc efficace, la locataire n'était par ailleurs pas parvenue à démontrer que la bailleresse s'était accommodée de la situation ou qu'elle l'aurait autorisée d'une quelconque manière. Au surplus, le congé ne pouvait être annulé, dans la mesure où la bailleresse n'avait pas donné son accord au changement d'affectation des locaux ni à l'exécution de travaux dans ce but. La résiliation extraordinaire étant fondée, aucune prolongation de bail n'était accordée, et l'évacuation de la locataire devait être prononcée.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 14 septembre 2015, et réceptionné le 16 septembre 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Cela fait, elle conclut à l'annulation de la résiliation anticipée et à la condamnation en tous les frais de l'instance, et, subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation de bail de trois ans. Elle expose que la résiliation n'était pas justifiée, dès lors que la bailleresse avait attendu plus de deux mois entre le moment de la découverte de la situation et l'envoi de la mise en demeure du 3 juin 2014.
- b.** Dans sa réponse du 19 octobre 2015, B\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens. Elle relève que la locataire a admis que des actes de prostitution se déroulaient dans les locaux. Par ailleurs, elle indique que la loi genevoise sur la prostitution n'a pas été respectée, non seulement car aucune demande n'a été effectuée mais également parce que le responsable de l'activité de prostitution n'est pas suisse.

---

**c.** Dans sa réplique du 9 novembre 2015, A\_\_\_\_\_ persiste dans ses conclusions. Elle expose, s'agissant du respect de la loi sur la prostitution, que C\_\_\_\_\_ n'est pas de nationalité suisse, mais qu'il est toutefois titulaire d'un permis de séjour et par ailleurs bénéficiaire d'une autorisation délivrée par la police, lui permettant d'exploiter un salon de massage.

**d.** Dans sa duplique du 16 novembre 2015, B\_\_\_\_\_ conclut à la validité du congé et à ce qu'il soit donné ordre à A\_\_\_\_\_ de « quitter immédiatement ou dans l'ultime délai que justice dira les locaux commerciaux sis au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble 1\_\_\_\_\_ ».

**e.** Les parties ont été avisées le 19 novembre 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments suivants résultent du dossier soumis au Tribunal :

**a.** Le 5 mars 2014, B\_\_\_\_\_, propriétaire, représentée par D\_\_\_\_\_, et A\_\_\_\_\_, locataire, représentée par C\_\_\_\_\_, gérant de la société avec signature individuelle, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une surface commerciale d'environ 46 m<sup>2</sup> située au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_.

Le contrat a été conclu pour une durée limitée, prenant fin le 31 mars 2019.

Le loyer net a été fixé à 19'560 fr. par année, dès le 15 mars 2014, les provisions pour frais d'exploitation, chauffage et eau chaude s'élevant à 2'280 fr. par année.

Selon l'article 2 du contrat, les locaux ont été loués à l'usage de bureaux, toute modification de l'utilisation devant être autorisée par écrit par la bailleuse.

L'article 7.1 du contrat précise par ailleurs que toute modification de l'objet loué nécessite l'accord de la bailleuse.

**b.** A\_\_\_\_\_ est une société à responsabilité limitée dont le siège se situe à \_\_\_\_\_ (SG) et dont le but est notamment l'administration de biens immobiliers, l'exercice commercial de location de chambres, l'entremise de coordonnées et l'administration de sa propre fortune.

**c.** Le formulaire d'inscription pour les locaux, signé par C\_\_\_\_\_ pour le compte de la locataire, faisait état de la recherche de bureaux pour y exercer la profession de représentant commercial.

**d.** A une date indéterminée mais avant le 25 mars 2014, la locataire a entamé des travaux de réaménagement des locaux, consistant en la construction de parois supplémentaires afin de créer plusieurs chambres, et l'installation de sanitaires. Les travaux devaient permettre l'exploitation d'un salon de massage érotique dans les locaux.

**e.** Deux autres salons de massage au minimum étaient alors situés dans l'immeuble.

**f.** A la suite d'un contrôle du chantier effectué dans les locaux, la locataire s'est adressée au Bureau de contrôle paritaire des chantiers, par courrier électronique du 25 mars 2014, exposant qu'elle avait entrepris des travaux dans les locaux après avoir obtenu l'accord d'un représentant du bailleur et en conformité avec un préavis d'architecte recueilli avant le début des travaux.

Par courrier électronique du même jour, le Bureau de contrôle paritaire des chantiers a informé la locataire de la transmission de leur échange de correspondance à la régie D\_\_\_\_\_, représentant la propriétaire, laquelle n'avait pas été informée des travaux en cours.

**g.** Par courrier du 3 juin 2014, la baillesse a indiqué à la locataire être très surprise du fait que les locaux allaient être utilisés comme salon de massage érotique et que des travaux de réaménagement des locaux avaient été entrepris sans son autorisation. Un délai échéant au 10 juillet 2014 était imparti à la locataire pour mettre les locaux dans leur état initial et pour que ceux-ci soient utilisés uniquement comme bureaux, conformément à l'article 2.1 du contrat.

**h.** Par courrier du 10 juillet 2014, la locataire a répondu que la baillesse savait que les locaux allaient servir à l'exploitation d'un salon de massage et que des travaux allaient être entrepris à cet effet. Les travaux, effectués dans les règles de l'art, à l'entière charge de la locataire, étaient parfaitement réversibles à l'échéance du contrat et présentaient une plus-value considérable.

**i.** Par deux courriers datés du 11 juillet 2014, la baillesse a d'une part confirmé qu'elle n'avait pas eu connaissance de la réelle destination des locaux et d'autre part sommé la locataire de remettre les locaux en leur état initial et de les utiliser exclusivement en qualité de bureaux, d'ici au 21 juillet 2014.

Par avis du 21 juillet 2014, la baillesse a procédé à la résiliation du bail avec effet au 31 août 2014, en application de l'art. 257f CO.

**j.** Par demande en annulation de la résiliation, déposée le 20 août 2014, déclarée non conciliée le 18 novembre 2014 et adressée le 18 décembre 2014 au Tribunal des baux et loyers, A\_\_\_\_\_ a conclu à l'annulation de la résiliation du 21 juillet 2014, avec suite de frais et dépens, et, subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation de bail de trois ans.

**k.** Par mémoire de réponse du 28 janvier 2015, la baillesse a conclu à la constatation de la validité du congé du 21 juillet 2014 et, reconventionnellement, à l'évacuation immédiate de la locataire.

---

**l.** Lors de l'audience du 13 mars 2015, la locataire a déclaré s'opposer à la demande reconventionnelle en évacuation.

**m.** Les éléments pertinents suivants ressortent des déclarations des parties et auditions de témoins recueillies par le Tribunal.

C\_\_\_\_\_ a exposé que des personnes s'étaient prostituées dans les locaux dès le mois d'avril 2014. Les chambres étaient louées pour un prix de 100 fr. par jour et par pièce. Le salon avait été annoncé à la Bridage des mœurs. L'activité déployée dans les locaux ne nuisait pas à la réputation de la bailleuse puisque deux autres salons existaient déjà dans l'immeuble depuis sept ans. Les locaux avaient été trouvés par l'intermédiaire de E\_\_\_\_\_, employé de la société de relocation F\_\_\_\_\_. Ce dernier connaissait le type d'activité qui serait exercé dans les locaux et avait confirmé que la régie avait été mise au courant de la destination des locaux. Ce n'est que le 3 juin 2014, à la réception de la mise en demeure, que C\_\_\_\_\_ avait appris que la régie n'était pas disposée à ce que la locataire exploite un salon de massage dans les locaux. E\_\_\_\_\_ lui avait également indiqué que la régie savait que des travaux allaient être réalisés dans les locaux, ceux-ci n'étant pas dans un état acceptable pour l'exercice de la prostitution. C\_\_\_\_\_ avait également obtenu l'autorisation de sous-louer les chambres aux prostituées, par l'intermédiaire de E\_\_\_\_\_.

G\_\_\_\_\_, employé de la régie et chargé de la gestion des locaux, a exposé ne jamais avoir été en contact avec E\_\_\_\_\_, mais uniquement avec un représentant de la société de relocation H\_\_\_\_\_, lequel lui avait présenté C\_\_\_\_\_ en tant que courtier en immobilier. Les locaux avaient été loués à l'usage de bureaux, ce qui correspondait d'ailleurs à ce qui avait été mentionné dans la demande de location. Peu après le début du bail, la régie avait constaté que des transformations étaient en cours dans les locaux, soit l'abattage de cloisons ainsi que des travaux dans les sanitaires. Contact avait alors été pris avec le représentant de la société de relocation H\_\_\_\_\_, dans le but que les travaux soient stoppés et les locaux remis en état. La mise en demeure du 3 juin 2014 avait été envoyée un peu plus d'un mois après la découverte des travaux. Entre cette découverte et l'envoi de la mise en demeure, la régie avait tenté de se rendre sur place à plusieurs reprises, mais avait trouvé portes closes. Des contacts téléphoniques étaient également intervenus avec le représentant de la société de relocation H\_\_\_\_\_, qui avait finalement indiqué qu'il y avait lieu de régler le problème directement avec C\_\_\_\_\_.

G\_\_\_\_\_ a également déclaré que la propriétaire ne souhaitait plus que des salons de massage soient exploités dans l'immeuble. Les baux des deux autres salons de massage avaient été résiliés pour la prochaine échéance en 2016.

**n.** I\_\_\_\_\_, responsable du Bureau de contrôle paritaire des chantiers, a déclaré que le chantier à la rue 1\_\_\_\_\_ avait été inspecté. Il avait été constaté que des

ouvriers effectuaient des travaux, et, dans la mesure où il avait été difficile de déterminer qui employait les ouvriers, un contact téléphonique avait été pris avec la régie, laquelle avait indiqué qu'il n'y avait pas eu d'adjudication de travaux. Les ouvriers présents sur place avaient expliqué que des cabines de massage étaient en cours de construction. Il avait été expliqué à la régie que des parois avaient été démolies et que des cabines en bois étaient en cours de réalisation. L'activité de massage avait probablement été évoquée mais la régie avait répondu qu'elle n'avait pas été informée de cette activité.

**o.** Lors de l'audience du 22 mai 2015, le Tribunal a renoncé à l'audition de E\_\_\_\_\_, qui n'avait pas déféré aux deux convocations qui lui avaient été adressées.

## **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 constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1, 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

**1.2** En l'espèce, le loyer des locaux, charges non comprises, s'élève à 19'560 fr. La valeur litigieuse est ainsi manifestement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

---

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. En premier lieu, il convient de déterminer dans quelle mesure la résiliation notifiée le 21 juillet 2014, avec effet au 31 août 2014, est efficace.

**2.1** Selon la jurisprudence, le libellé de l'art. 257f al. 3 CO est trop étroit; le Tribunal fédéral a indiqué que cette disposition impose un usage de la chose louée non seulement empreint de diligence et d'égards mais, de manière générale, conforme au contrat (ATF 132 III 109 consid. 2 p.111; 123 III 124 consid. 2a p. 126; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.1). La résiliation anticipée de l'art. 257f al. 3 CO est réservée aux violations du contrat en rapport avec l'usage de la chose louée, et non pas à n'importe quelle violation contractuelle (ATF 123 III 124 consid. 2 et 3 p. 126 ss). Selon l'art. 257f al. 3 CO, un usage peut être contraire au contrat de bail, quand bien la même la violation ne se manifeste pas par un manque de diligence ou d'égards (ATF 123 III 124 consid. 2a p.126; WESSNER, in Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2010, n. 6 ad art. 257f CO; Commentaire SVIT, adaptation française, 2011, n. 7 ad art. 257f CO; cf. VENTURI-ZEN-RUFFINEN, La résiliation pour justes motifs des contrats de durée, thèse Fribourg 2007, p.192 n. 504).

La jurisprudence a précisé la portée de l'art. 257f al. 3 CO lorsqu'est en jeu le non-respect des stipulations contractuelles concernant l'utilisation de la chose. Le Tribunal fédéral a jugé qu'en cas de violation persistante des stipulations concernant l'affectation des locaux loués, le bailleur pouvait résilier le contrat sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, même si l'activité du locataire n'engendrait pas une situation insupportable selon cette disposition (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113 ss; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_429/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.3; 4A\_38/2010 du 1er avril 2004 consid. 3.1).

**2.1.1** La résiliation anticipée présuppose une violation grave (cf. art. 271a al. 3 let. c et 272a al. 1 let. b CO; ATF 132 III 109 consid. 2 p.111; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, p.345 n. 2380; WESSNER, op. cit., Droit du bail, n. 31 ad art. 257f CO; WEBER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5e éd. 2011, n. 6 ad art. 257f CO; Commentaire SVIT, op. cit., n. 33 ad art. 257f CO; VENTURI-ZEN-RUFFINEN, op. cit., p.147 ss n. 405 ss). L'usage non conforme à des modalités d'utilisation, prévues contractuellement, qui consistent en des points essentiels du bail, remplit cette exigence (cf. WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, in 14e Séminaire sur le droit du bail, 2006, p. 8 n. 22; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.3).

**2.1.2** Pour que l'efficacité du congé soit admise, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si les violations se poursuivent malgré l'avertissement

(arrêt du Tribunal fédéral 4A\_722/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.2). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b). En revanche, des délais de cinq mois (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3) et d'un peu plus de huit mois (arrêt précité du 10 avril 2012 consid. 5.3) n'ont pas été jugés excessifs. Le Tribunal fédéral a même qualifié de «court» un laps de temps de quatre mois et six jours (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd). Il y a lieu de rappeler néanmoins que tout est affaire de circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 3.1).

**2.2** En l'espèce, les parties ont convenu que les locaux étaient destinés à l'usage de bureaux et non à l'usage d'un salon de massage. D'une part, le contrat le prévoit expressément et, d'autre part, le formulaire d'inscription pour les locaux fait mention de la recherche de bureaux pour y exercer la profession de représentant commercial.

L'instruction menée par le Tribunal n'a pas permis d'établir que l'intimée aurait accepté ultérieurement une modification contractuelle s'agissant de la destination des locaux. Au contraire, il ressort des courriers électroniques échangés entre l'appelante et le Bureau de contrôle paritaire des chantiers, ayant ultérieurement été transmis à la régie, que la bailleuse n'était informée ni de la réelle destination des locaux ni de la réalisation des travaux d'aménagement. Les courriers échangés par la suite, en particulier les mises en demeure adressées par l'intimée les 3 juin 2014 et 11 juillet 2014 viennent corroborer cet état de fait, puisque, par celles-ci, la bailleuse a expressément mis la locataire en demeure de rétablir la situation. Les explications fournies par la locataire au sujet de E\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire duquel elle aurait obtenu l'autorisation de la bailleuse d'exploiter les locaux comme un salon de massage et de réaliser les travaux d'aménagement ne sauraient par ailleurs fonder l'établissement d'une modification contractuelle car elles n'ont pas été démontrées. Au contraire, l'employé de la régie chargé de la gestion des locaux concernés a indiqué ne jamais avoir été en contact avec E\_\_\_\_\_ mais uniquement avec un représentant d'une société de relocation.

Les enquêtes ont en outre démontré l'existence d'une violation persistante du contrat. La locataire a ainsi expressément déclaré que des personnes s'étaient prostituées dans les locaux dès le mois d'avril 2014, que les chambres étaient louées au prix de 100 fr. par jour et par pièce, et que le salon avait été annoncé à la Brigade des mœurs. Par ailleurs, le responsable du Bureau de contrôle paritaire des chantiers a confirmé que les locaux avaient été inspectés et qu'il avait été constaté la présence d'ouvriers construisant des cabines de massage.

---

L'appelante soutient que la durée écoulée entre le moment où l'intimée a connu la situation et sa première réaction serait trop longue et justifierait que le congé soit déclaré inefficace. Cela étant, son argument ne saurait être suivi au regard du temps écoulé et de la jurisprudence rappelée ci-dessus. Ainsi, même à considérer que l'intimée aurait eu connaissance de la situation lorsque le Bureau de contrôle paritaire lui a transmis le courrier électronique de la locataire (au plus tôt le 25 mars 2014), il ne se serait écoulé qu'un peu plus de deux mois avant la première mise en demeure adressée par la régie. Par ailleurs, la mise en demeure du 3 juin 2014 a été suivie d'une seconde mise en demeure, datée du 11 juillet 2014, soit à l'échéance du délai fixé dans le premier avertissement. Enfin, la Cour constate que l'intimée a résilié le contrat le 21 juillet 2014, soit immédiatement à l'échéance du second délai imparti à la locataire. Ainsi, il y a lieu de considérer que l'intimée a agi avec la célérité nécessaire, sans violer la jurisprudence selon laquelle le congé est inefficace lorsque le bailleur n'a pas agi avec célérité.

**2.3** Les autres conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO étant au surplus réalisées, les premiers juges ont ainsi valablement appliqué le droit en déclarant efficace le congé notifié le 21 juillet 2014, avec effet au 31 août 2014.

- 3.** L'appelante soutient par ailleurs que la résiliation serait contraire à la bonne foi et devrait être annulée.

**3.1** Au terme de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Les cas typiques d'abus de droit justifient l'annulation du congé sans qu'il soit toutefois 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 31 consid. 4a), car l'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui constitue une véritable chicane, qui consacre une attitude déloyale qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; 120 II 105 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3, in SJ 2011 I p. 69; 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.1 et 4C.61/2006 du 27 mai 2005 consid. 4.1 in SJ 2006 I p. 34; WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht, 4e éd. 2007, n. 4 ad art. 271 CO).

L'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui consacre une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts en présence (cf. Message du 27 mars 1985 concernant la révision du bail à loyer et du bail à ferme, FF 1985 I 1439 ch. 421.21; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744; 120 II 31 consid. 4a p. 33; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_575/2008 du 19 février 2009

---

consid. 4.3; HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1996, n. 78 ss ad art. 271 CO; LACHAT, Commentaire romand, 2003, n. 6 ad art. 271 CO).

L'admissibilité de l'annulation d'un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO n'est envisageable que dans des cas exceptionnels, par exemple lorsque le bailleur a imparti au locataire un délai pour se conformer au contrat et qu'il résilie ensuite avant l'échéance fixée (CPra Bail-[Pierre WESSNER], art. 257f CO N 48).

**3.2** En l'occurrence, l'intimée a résilié le contrat au motif que l'appelante ne faisait pas un usage des locaux conforme à celui convenu. Ce comportement est digne de protection et ne saurait être considéré comme étant contraire à la bonne foi. Au surplus, l'intimée a adressé deux mises en demeure à l'appelante, qui ne s'est pas conformée à ses obligations et qui n'a d'ailleurs pas indiqué souhaiter le faire.

Partant, le congé est valable.

- 4.** Aucune prolongation de bail ne peut être accordée en cas de résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO (art. 272a al. 1 let. b CO).

Le bail ayant pris fin le 31 août 2014, l'appelante occupe les locaux litigieux sans titre juridique depuis cette date (art. 267 al. 1 CO).

Il y a donc lieu de confirmer le jugement entrepris s'agissant de l'évacuation immédiate de la locataire.

- 5.** 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, 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 14 septembre 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/886/2015 rendu le 20 juillet 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16796/2014-2 OSB.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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).*