REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16899/2012 **ACJC/552/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 2 MAI 2023

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [VD], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 janvier 2014, comparant par Me Laurent BAERISWYL, rue L_____ 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

FONDATION EN PREVOYANCE B_____, sise c/o C_____ SA, _____ [GE], intimée, représentée par [la régie immobilière] D_____, _____ [GE], en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.05.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/97/2014 du 28 janvier 2014, expédié pour notification aux parties le 30 janvier 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé donné par la FONDATION DE PREVOYANCE B_____ à A_____ par avis officiel du 2 juillet 2012 pour le 31 décembre 2012 (ch. 1 du dispositif), accordé une unique prolongation de bail au 31 juillet 2013 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'il n'était pas contesté que de mai 2011 à janvier 2013, A_____ résidait seule dans un appartement de quatre pièces. Les conditions de la sous-occupation étaient ainsi réalisées le 2 juillet 2012 de sorte que la résiliation était valable. Il n'existait par ailleurs pas d'argument pour octroyer une prolongation de bail plus longue que celle d'une année prévue à l'art. 19 al. 1 RGL, arrivant à échéance le 31 juillet 2013.

B. **a.** Par acte déposé le 3 mars 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu, principalement, à l'annulation de la résiliation du bail portant sur un appartement de quatre pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis no. _____ avenue 1_____, [code postal] E_____ [GE], qui lui a été notifiée le 2 juillet 2012 et, subsidiairement, à l'annulation du chiffre 2 du dispositif du jugement et à la prolongation de son bail pour une durée de deux ans au moins.

Elle a fait valoir qu'à teneur d'une pratique administrative de l'Office du logement (ci-après : l'OCLPF) sur la sous-location d'une chambre dans un logement subventionné à une personne en formation, lorsque les conditions de sous-location sont remplies, les procédures en résiliation de bail introduites pour cause de sous-occupation sont suspendues pendant la durée de la sous-location. Ainsi, elle estimait que la procédure n'aurait pas dû se poursuivre et que le congé notifié par avis officiel du 2 juillet 2012 devait être annulé.

Subsidiairement, A_____ a soutenu que la fin du bail aurait des conséquences particulièrement pénibles pour elle, de sorte qu'il se justifiait de lui octroyer une prolongation de bail de minimum deux ans, ce d'autant plus que son comportement avait été irréprochable, notamment en ce qui concernait les recherches d'une solution de relogement. De plus, dès lors qu'elle sous-louait une pièce de son logement à une personne en formation, elle ne se trouvait plus en situation de sous-occupation.

b. Le 12 mars 2014, la FONDATION DE PREVOYANCE B_____ a changé de raison sociale et est devenue la FONDATION DE PREVOYANCE C_____.

c. Dans sa réponse du 3 avril 2014, la FONDATION DE PREVOYANCE C_____ (ci-après : la FONDATION) a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle a soutenu que le contrat de bail avait été valablement résilié. Par ailleurs, la sous-location d'une pièce n'était pas une solution durable. Elle ne correspondait pas au but de la loi, un appartement de quatre pièces étant destiné à une famille.

Par ailleurs, elle considérait que A_____ avait des exigences particulières quant à son logement, ce qui expliquait qu'elle n'ait pas trouvé de solution de relogement.

La FONDATION a produit deux courriers postérieurs au jugement, par lesquels elle avait transmis à A_____ trois annonces de location pour un appartement de quatre pièces à F_____ [GE], dont le loyer est fixé à 1'500 fr., un appartement de deux pièces et demie en ville de Genève, dont le loyer était fixé à 1'200 fr. et un appartement de trois pièces à G_____ [GE], dont le loyer était fixé à 1'391 fr. Elle a également produit des courriers de A_____ des 28 janvier et 8 février 2014, indiquant que les appartements de F_____ et de G_____ étaient trop chers et que le troisième était trop petit.

d. A_____ a répliqué le 12 mai 2014 et persisté dans ses conclusions.

e. La FONDATION a dupliqué le 2 juin 2014.

f. Les parties ont été avisées le 3 juin 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

g. Par ordonnance ACJC/1599/2014 du 18 décembre 2014, la Cour de justice a imparti aux parties un délai de dix jours dès réception pour déposer leurs observations relatives à la suspension de la procédure, compte tenu de la pratique administrative de l'Office du logement et de la sous-location d'une chambre faite par A_____.

h. Par détermination du 12 janvier 2015, A_____ s'est déclarée favorable à la suspension de la procédure, précisant toutefois ne plus avoir de sous-locataire mais être en discussion avec plusieurs étudiants afin de relouer une chambre aux mêmes conditions que précédemment.

i. Par courrier du 29 janvier 2015, la FONDATION s'est opposée à la suspension, indiquant qu'elle n'était pas disposée à « accorder de délai supplémentaire à la locataire ».

j. Par réplique du 23 février 2015, A_____ a allégué avoir conclu un contrat de sous-location avec H_____ le 31 janvier 2015, portant sur la sous-location

d'une chambre ainsi que des parties communes de l'appartement aux mêmes conditions locatives que les précédents contrats soumis à la FONDATION pour accord. Elle a précisé qu'elle avait requis l'autorisation de l'Office de sous-louer une chambre et que H_____ avait procédé aux formalités administratives nécessaires auprès de l'Office cantonal de la population et des migrations (ci-après : l'OCPM) afin de se domicilier à son adresse.

A l'appui de son écriture, elle a produit le contrat de sous-location, une attestation de l'Université de Genève du 6 janvier 2015 certifiant l'engagement de H_____ en qualité d'assistant-doctorant à compter du 1er janvier 2015, la demande de changement d'adresse de celui-ci ainsi que la demande d'autorisation à la FONDATION.

k. Par duplique du 17 mars 2015, la FONDATION a indiqué avoir autorisé, ainsi que l'Office du logement, la sous-location d'une chambre de l'appartement de A_____ pour une durée d'une année, soit jusqu'au 31 janvier 2016.

l. Les parties ont été avisées le 18 mars 2015 de ce que la cause était gardée à juger sur suspension de la présente procédure.

m. Par arrêt ACJC/500/2015 du 5 mai 2015, la Cour a suspendu la présente procédure pendant la durée de la sous-location et jusqu'au 31 janvier 2016, la partie la plus diligente devant solliciter la reprise.

n. Par courrier du 4 février 2016, la FONDATION a requis la reprise de la procédure.

o. Par pli du 19 février 2016, A_____ s'est opposée à la reprise, reprenant son argumentaire relatif à la pratique administrative de l'Office.

p. Par courrier spontané du 29 février 2016, elle a fait valoir que l'Office n'était pas en mesure de l'aider dans la recherche de solutions de relogement.

q. Le 1er mars 2016, l'Office a informé A_____ qu'elle était dispensée d'adresser au service compétent une nouvelle demande d'autorisation de sous-location aussi longtemps que le sous-locataire n'aurait pas achevé sa formation, soit en principe jusqu'au 31 décembre 2019. A teneur de la directive administrative, toute procédure visant la restitution de l'appartement occupé par A_____ devait être suspendue.

r. Par pli du 3 mars 2016, la FONDATION a transmis à la Cour le courrier de l'Office du 1er mars 2016, précisant qu'elle entendait suivre la décision de l'Office.

s. Les parties ont été avisées le 4 mars 2016 de ce que la cause était gardée à juger s'agissant de la suspension de la procédure.

t. Par arrêt ACJC/393/2016 du 18 mars 2016, la Cour a repris la procédure et l'a suspendue pendant la durée de la sous-location et jusqu'au 31 décembre 2019 au plus tard, la partie la plus diligente devant solliciter la reprise.

u. Par courrier du 22 novembre 2022, la Cour a imparti aux parties un délai échéant au 9 décembre 2022 pour que celles-ci lui fassent savoir si la sous-location avait été prolongée et, dans l'affirmative, à quelles conditions et pour quelle durée, et lui indiquent si la procédure conservait encore son objet.

v. Par pli du 5 décembre 2022, la FONDATION a indiqué qu'après vérification auprès de l'Office, A_____ se trouvait à nouveau seule à occuper l'appartement et qu'elle était donc en situation de sous-occupation. Par conséquent, aucune suspension de la résiliation de son bail ne pouvait être appliquée et la procédure conservait encore son objet.

w. Invitée à le faire, A_____ ne s'est pas prononcée au sujet de la détermination de la FONDATION du 5 décembre 2022.

x. Les parties ont été informées le 13 janvier 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 5 mars 2007, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue 2_____ no. _____, [code postal] E_____. Cet immeuble, de catégorie HLM, est soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) et son règlement d'exécution (RGL). La date prévue de la fin du contrôle sur l'immeuble a été fixée au 31 décembre 2028.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année et dix mois, du 1er mars 2007 au 31 décembre 2008, avec clause de renouvellement annuel.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 14'640 fr., soit 1'220 fr. par mois. Il a ensuite été porté, par avis de modification du 11 janvier 2013, à 15'978 fr., soit 1'331 fr. 50 par mois.

Les charges ont été fixées à 1'920 fr. par année, soit 160 fr. par mois.

b. Dès son entrée dans le logement, A_____ a partagé ce dernier avec sa fille, K_____, qui a déménagé courant mai 2011.

c. Début juin 2011, A_____ a informé la FONDATION de ce déménagement et s'est enquise de la possibilité d'échanger son appartement contre un appartement de trois pièces dans le même immeuble, afin de ne pas risquer de surtaxe pour sous-occupation.

Elle a par ailleurs indiqué que le départ de sa fille avait provoqué une baisse sensible de ses rentes. La charge financière de son appartement était ainsi devenue excessive, de sorte qu'elle cherchait un appartement plus petit à un loyer moindre.

Parallèlement, elle a indiqué à l'OCLPF, à la Commune de E_____ et à la [régie] D_____, en charge de la gestion de l'immeuble, qu'elle était à la recherche d'un appartement de trois pièces.

Elle s'est également adressée à la régie L_____, auprès de laquelle elle avait déjà été locataire d'un logement subventionné, et a sollicité l'aide du Service de protection des mineurs, lequel est intervenu en sa faveur auprès de la régie L_____ le 26 juillet 2011 et auprès de l'OCLPF le 3 août 2011.

Elle s'est finalement adressée [aux régies] M_____, N_____, O_____ ainsi qu'à P_____ dans le but de trouver un logement de trois pièces.

d. La demande de logement déposée par A_____ auprès de l'OCLPF a été enregistrée le 16 août 2011.

e. Les 13 et 17 octobre 2011, A_____ a adressé deux courriers à l'OCLPF dans le but de trouver rapidement un appartement de trois pièces.

L'OCLPF lui a répondu, par courrier du 21 octobre 2011, qu'il ne disposait d'une priorité de choix du locataire que pour 20% des logements subventionnés. Par ailleurs, plus de 5'900 demandes étant en attente, toute solution rapide de relogement était particulièrement difficile.

f. Le 20 mars 2012, l'OCLPF a convoqué A_____ à un entretien concernant la situation de sous-occupation de son logement.

g. Par décision du 25 juin 2012, l'OCLPF lui a indiqué avoir requis de la FONDATION la résiliation de son bail, en raison de la situation de sous-occupation. Son courrier précisait par ailleurs que A_____ disposait d'un délai de départ d'une année au plus à compter de la notification dudit congé.

h. Par avis officiel du 2 juillet 2012, la FONDATION, donnant suite aux instructions de l'OCLPF, a résilié le bail de l'appartement occupé par A_____, avec effet au 31 décembre 2012. Le motif invoqué était le non-respect de l'art. 31B LGL.

i. Par courrier du 25 juillet 2012, A_____ a formé réclamation contre la décision de l'OCLPF du 25 juin 2012. Elle sollicitait l'annulation de la décision de l'OCLPF et de la résiliation du 2 juillet 2012. Elle concluait en outre à ce qu'une solution concrète de relogement lui soit proposée et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de son bail d'au moins deux ans lui soit accordée.

j. Par requête déposée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 2 août 2012, A_____ a contesté le congé. Elle a conclu, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une première prolongation de deux ans au moins.

k. A la suite d'un entretien du 3 octobre 2012 dans le cadre de la procédure de réclamation, l'OCLPF a transmis à A_____, par courrier électronique du 23 octobre 2012, les conditions d'autorisation d'une sous-location d'une chambre à une personne en formation.

L'OCLPF a annexé sa pratique administrative concernant la sous-location d'une chambre dans un logement subventionné à une personne en formation, entrée en vigueur le 24 octobre 2002.

La pratique administrative PA/L/038.04 de l'Office du logement du 24 octobre 2012 a pour objectif de permettre la sous-location d'une chambre dans des appartements subventionnés à des personnes en formation. L'Office octroie une autorisation de sous-louer si (1) le propriétaire donne son accord à la sous-location, (2) la sous-location est limitée à une durée maximale correspondant à la durée de la formation entreprise, (3) le sous-locataire en formation est domicilié à l'adresse du logement considéré auprès de l'OCPM et (4) le loyer fixé n'excède pas le loyer charges comprises divisé par le nombre de pièces ou, en cas d'accès à l'ensemble des espaces communautaires, le loyer charges comprises divisé par le nombre de chambres, avec une éventuelle majoration maximale de 15% en cas d'ameublement.

l. Par décision sur réclamation du 23 octobre 2012, l'OCLPF a maintenu les termes de sa décision du 25 juin 2012.

Il a indiqué ne pas minimiser l'urgence de sa situation et les efforts entrepris par A_____ pour trouver une solution de relogement. Toutefois, l'OCLPF ne disposant d'une priorité de choix que pour 20% des logements subventionnés, toute solution rapide de relogement était difficile, au vu du nombre de demandeurs en attente.

De surcroît, l'OCLPF indiquait que cette conclusion s'imposait d'autant plus que A_____ avait limité sa demande de logement, en premier lieu, aux secteurs

Q_____ [GE], R_____ [GE], S_____ [GE] et E_____, même si le secteur géographique avait été élargi en octobre 2012.

m. A la suite de l'échec de la tentative de conciliation du 18 octobre 2012, l'affaire a été portée par A_____ par-devant le Tribunal le 19 novembre 2012.

n. La FONDATION n'a pas déposé de mémoire de réponse, malgré le délai fixé par le Tribunal au 28 janvier 2013, prolongé au 29 avril 2013.

o. Lors des deux audiences de débats tenues par le Tribunal les 18 septembre 2013 et 20 janvier 2014, A_____ a déclaré sous-louer, depuis janvier 2013, une chambre de son appartement à des étudiants en formation.

Il ressort des pièces produites à l'audience du 20 janvier 2014 que T_____ a loué une chambre dans l'appartement concerné du 16 janvier au 15 février 2013. La FONDATION et l'OCLPF ont donné leur accord à cette sous-location, respectivement les 28 janvier et 12 février 2013.

U_____ a également loué une chambre dans l'appartement concerné de juin à fin octobre 2013. La FONDATION et l'OCLPF ont donné leur accord à cette sous-location, respectivement les 25 juin et 8 août 2013.

A_____ a également demandé à l'OCLPF l'autorisation de sous-louer une chambre à V_____, de novembre 2013 à août 2014.

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizeriche Zivilprozessordnung, 3ème édition, 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 17'898 fr. La valeur litigieuse est de 53'694 fr. (17'898 fr. x 3 ans) et 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. **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les allégués et les pièces produites par les parties sont postérieurs au jugement de première instance. Ils sont donc recevables.

A titre préalable, la qualité de l'intimée sera rectifiée de FONDATION DE PREVOYANCE B_____ en FONDATION DE PREVOYANCE C_____.

3. **3.1**

3.1.1 Selon l'art. 31B LGL, le propriétaire de logements soumis à la LGL peut être requis par le service compétent de résilier le bail du locataire en cas, notamment, de sous-occupation.

A teneur de loi, il y a sous-occupation lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement (art. 31C let. e LGL).

Les pratiques administratives, qu'elles soient écrites ou constituées de la répétition de décisions identiques, constituent une source secondaire de droit administratif

(TANQUEREL, Manuel de droit administratif, Bâle, 2018, n°364ss); si elles ne peuvent contenir de règles de droit, elles peuvent cependant apporter des précisions quant à certaines notions contenues dans la loi ou quant à la mise en pratique de celle-ci (ATF 121 II 473 consid. 2b; ATA/216/2020 du 25 février 2020 consid. 11c).

Emise par l'autorité chargée de l'application concrète de la loi, la pratique administrative rend explicite une ligne de conduite, permettant d'unifier et de rationaliser la pratique, assurant de ce fait l'égalité de traitement et la prévisibilité administrative (ATA/259/2015 du 10 mars 2015 consid. 6b et les références citées).

La pratique administrative PA/L/038.04 de l'Office du logement du 24 octobre 2012 est maintenant référencée sous PA/L/038.05 et sa dernière mise à jour date du 20 août 2013. Elle a toujours pour objectif de permettre la sous-location d'une chambre dans des appartements subventionnés à des personnes en formation; l'Office octroie une autorisation de sous-louer si (1) la sous-location est limitée à une durée maximale correspondant à la durée de la formation entreprise, (2) le sous-locataire en formation est domiciliée à l'adresse du logement considéré auprès de l'OCPM et (3) le loyer fixé n'excède pas le loyer, charges comprises, divisé par le nombre de pièces ou, en cas d'accès à l'ensemble des espaces communautaires, le loyer, charges comprises, divisé par le nombre de chambres, avec une éventuelle majoration maximale de 15% en cas d'ameublement.

A teneur de cette pratique administrative, les procédures en résiliation de bail introduites pour cause de sous-occupation sont suspendues pendant la durée de la sous-location; ces procédures sont réactivées à la fin de la sous-location.

3.1.2 A teneur de l'art. 126 al. 1 CPC, le juge peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent; la procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

La suspension doit correspondre à un vrai besoin (cf. Message relatif au Code de procédure civile suisse du 26 juin 2006, FF 2006 6841, p. 6916; HALDY, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET et al. [éd.], 2011, n. 5 ss ad art. 126 CPC); il peut s'agir par exemple, comme l'art. 126 al. 1 CPC le prévoit, d'attendre la décision qui sera rendue dans une autre procédure et qui peut avoir une influence déterminante sur la procédure pendante.

A teneur de la jurisprudence, il convient de tenir compte des particularités propres aux procédures en cause (arrêt du Tribunal fédéral 1B_231/2009/ 1B_253/2009/ 1B_261/2009 du 7 décembre 2009, consid. 4.1).

Il y a lieu de faire une pesée des intérêts entre le principe de célérité et la mesure dans laquelle la procédure suspendue est dépendante de l'issue d'une autre procédure; l'intérêt à la suspension est ainsi plus important lorsque l'autre procédure tranche une question préjudicielle de la procédure suspendue, que lorsque dans l'autre procédure seule est en cause une administration de preuves qui peut aussi intervenir dans la procédure suspendue (STAEHELIN, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, SUTTER-SOMM ET al. [éd.], 3ème éd. 2016, n. 4 ad art. 126 CPC).

L'art. 126 CPC confère un large pouvoir d'appréciation au juge (WEBER, KuKo-ZPO, 2010, n. 2 ad art. 126 CPC).

Il fait partie des dispositions générales du Code de procédure civile (art. 1 à 196 CPC); selon le message du Conseil fédéral, cette partie comprend les dispositions applicables en principe à tous les types de procédure (cf. Message relatif au Code de procédure civile suisse du 26 juin 2006, FF2006, p. 6858).

D'après le message du Conseil fédéral relatif au CPC, les règles de la procédure ordinaire (art. 219 CPC) complètent les dispositions relatives à la procédure simplifiée (applicables aux contestations de congé, art. 243 al. 2 let. c CPC) dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère du procès (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 6841, pp. 6946 et 6957).

La doctrine relève qu'en l'absence de précision du texte légal, il faut considérer que la suspension peut intervenir d'office ou sur requête en tout état de cause, à savoir dès la conciliation et jusque, et y compris, en instance de recours (HALDY, op. cit., n. 8 ad art. 126 CPC) et quelle que soit la procédure applicable (STAEHELIN, op. cit. n. 4 ad art. 126 CPC).

3.2 En l'espèce, l'intimée allègue que la sous-location a pris fin et que l'appelante se trouverait aujourd'hui à nouveau en situation de sous-occupation. Dès lors que l'appelante ne s'est pas prononcée à ce sujet, bien qu'elle ait été invitée à le faire à deux reprises, la Cour retiendra que la suspension ne se justifie plus; la reprise de la procédure sera ordonnée.

4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que la résiliation était valable et de ne pas l'avoir fait bénéficier d'une prolongation de bail plus longue que celle allouée.

4.1

4.1.1 A teneur de l'art. 45 LGL, les locataires de logements de locaux soumis à la LGL bénéficient, à l'exception des règles relatives à la fixation des loyers dans les logements, de la protection contre les congés du code des obligations, les articles 31 à 31c LGL étant réservés.

Si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal (art. 266g al. 1 CO), soit trois mois pour un logement (art. 266c CO).

L'art. 31B al. 1 de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) stipule que le bailleur doit, sur demande de l'Office cantonal du logement, résilier le bail du locataire notamment en cas de sous-occupation (cf. ég. art. 7 al. 4 RLGL). L'art. 31 C let. e LGL prévoit qu'il y a sous-occupation lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement.

La sous-occupation constitue un motif de congé prévu par le droit public cantonal. Les congés donnés pour un tel motif, sur la base d'une décision entrée en force de l'Office du logement, constituent des congés pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO (ACJC/269/2016 du 29 février 2016 et ses références).

4.1.2 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'al. 2 de cette disposition. La durée maximale de la prolongation est de six lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux et de quatre ans lorsqu'il s'agit de bail d'habitations. Dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

Selon la jurisprudence, la prolongation du bail n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle. Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps que ne lui en donne le délai de résiliation ordinaire pour chercher de nouveaux locaux, et non pas de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de locaux au loyer avantageux (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 6.1; 4A_556/2015 du 3 mai 2016 consid. 4.2).

Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation du bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 consid. 2a). Il lui incombe de

prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités; 125 III 226 consid. 4b). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, comme de la durée de la procédure judiciaire qui prolonge en fait le bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_639/2018 précité consid. 6.1; 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 3.1), ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (cf. ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4C_425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4).

Le choix entre une ou deux prolongations doit permettre au juge de retenir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêts du Tribunal fédéral 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.3.1; 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1 et la référence au Message du Conseil fédéral); il peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêts du Tribunal fédéral 4A_386/2014 précité consid. 4.3.1; 4A_105/2009 précité consid. 3.2).

Aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f al. 3 et 4 CO).

4.1.3 En vertu de l'article 19 al. 1 RGL, le locataire d'un logement subventionné, en matière d'évacuation, dispose d'une année au plus à compter de la notification du congé par le bailleur pour libérer son appartement.

Les normes d'application des constructions subventionnées sont d'intérêt public et sont en principe prioritaires par rapport aux intérêts particuliers du locataire. Le délai de départ différé d'une année suivant la résiliation de bail (art. 19 al. 1 RGL) est généralement suffisant pour remédier aux conséquences pénibles du congé, ce qui conduit en principe au refus de toute prolongation (ACJC/269/2016 du 29 février 2016 et ses références).

Toutefois, la prolongation de bail prévue automatiquement en cas de résiliation pour sous-occupation d'un logement social ne dispense pas le juge d'examiner si le locataire peut prétendre à une prolongation plus longue dans le cadre de la pesée des intérêts qu'il doit obligatoirement effectuer (ACJC/269/2016 du 29 février 2016 et ses références). Il lui revient de mettre en balance l'intérêt public protégé par la disposition cantonale relative aux logements subventionnés et les intérêts particuliers du locataire. Comme la Cour de céans a déjà eu l'occasion de le trancher, même si l'intérêt public découlant de certaines dispositions de la LGL prime l'intérêt particulier du locataire, ce principe doit être relativisé. Certes, le

règlement cantonal prévoit un délai d'une année en faveur du locataire pour demeurer dans l'appartement, ce délai devant, toutes choses égales par ailleurs, lui permettre de trouver un logement de remplacement. Toutefois, cette norme ne tient compte ni de circonstances particulières relatives à la situation personnelle du locataire, ni de la situation du marché du logement à l'époque de la résiliation du bail (ACJC/55/2010 du 18 janvier 2010, consid. 6.1 ; ACJC/576/2008 du 5 mai 2008, consid. 2).

Si une pénurie de logements vacants comme celle qui sévit actuellement à Genève impose d'éviter que les situations de sous-occupation de logements subventionnés se prolongent pour permettre à des familles de trouver des logements adéquats, elle rend extrêmement difficile pour les locataires desdits logements dont le bail est résilié de trouver un nouvel appartement, d'autant que leurs moyens financiers s'avèrent par définition modestes. En conséquence, en présence de circonstances particulières, telle une grave pénurie de logements vacants, une pesée des intérêts doit être faite par le juge afin d'examiner si une prolongation de bail supérieure à une année peut être accordée (ibidem).

4.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que de mai 2011 à janvier 2013, l'appelante occupait seule un appartement de quatre pièces. Les conditions de la sous-occupation étaient ainsi réalisées le 2 juillet 2012 lorsque la résiliation a été adressée à l'appelante. Le congé est donc valable, de sorte que le grief est infondé sur ce point.

En ce qui concerne la prolongation de bail et au vu des circonstances particulières du cas concret, il se justifie néanmoins d'octroyer à l'appelante une prolongation de bail d'une durée de quatre ans, échéant le 31 décembre 2016. En effet, dans le cas particulier, l'appelante a immédiatement avisé l'OCLPF et l'intimée de la situation de sous-occupation dans laquelle elle se trouvait. De surcroît, elle a fait preuve d'un comportement irréprochable puisqu'elle a effectué de nombreuses démarches afin de se reloger, tant auprès des bailleurs sociaux que de bailleurs privés et ce dès le début de la situation de sous-occupation. Les seules trois propositions de logement que l'intimée et l'OCLPF lui ont fait parvenir depuis juin 2011 ne correspondaient pas à ses besoins, soit un appartement de trois pièces, pour un loyer inférieur à 1'200 fr. L'appelante disposait en outre de revenus limités et cherchait un logement plus petit et au loyer réduit en raison de la diminution de ses rentes, lié au départ de sa fille du logement. Dans la pesée des intérêts, il y a lieu de prendre en considération le fait que ni l'OCLPF ni l'intimée n'ont informé l'appelante de l'existence d'une pratique administrative autorisant la sous-location à une personne en formation lui permettant de suspendre ou même d'éviter la procédure de résiliation. L'appelante n'a en effet été avisée de cette pratique que le jour où elle a reçu la décision sur réclamation de l'OCLPF. En outre, elle a sous-loué pendant plusieurs années une chambre de son appartement

à une personne en formation. Elle ne se trouvait ainsi plus, pendant toutes ces années, en situation de sous-occupation et l'intérêt public visant à éviter la sous-occupation n'était plus menacé.

Le chiffre 2 du jugement entrepris sera par conséquent annulé et il sera octroyé à la locataire une unique prolongation de bail de 4 ans, échéant au 31 décembre 2016.

5. En application 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).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

Préalablement :

Ordonne la reprise de la procédure.

Rectifie la qualité de la partie de FONDATION DE PREVOYANCE B_____ en FONDATION DE PREVOYANCE C_____.

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 3 mars 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/97/2014 rendu le 28 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16899/2012.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Accorde à A_____ une unique prolongation de bail échéant au 31 décembre 2016.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

<u>Indication des voies de recours</u> :

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