

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21625/2008

ACJC/1137/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2011

Entre

Madame R_____, domiciliée rue _____, case postale _____, 1211 Genève 1, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 septembre 2010, comparant par Me Mike Hornung, avocat, 9, place du Bourg-de-Four, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

G_____SA, p.a. **R_____SA**, 16, rue _____, 1207 Genève, intimée, comparant par Me Dominique Burger, avocat, 5, avenue Léon-Gaud, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2011.

EN FAIT

- A. Par acte déposé au greffe de la Cour le jeudi 28 octobre 2010, R_____ appelle du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 septembre 2010 et communiqué aux parties le 28 septembre 2010. Ce jugement a déclaré valable le congé notifié le 4 août 2008 pour le 30 septembre 2008 par G_____SA à R_____ concernant le bail de l'appartement de 3 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue _____ à Genève, condamné l'appelante à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens ainsi que de tout tiers l'appartement précité en le laissant en bon état de propreté et de réparations locatives et débouté les parties de toutes autres conclusions.

L'appelante conclut à l'annulation dudit jugement, à l'inefficacité du congé notifié le 4 août 2008, subsidiairement à l'annulation dudit congé et encore plus subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans.

G_____SA, intimée, conclut à la confirmation dudit jugement.

- B. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

Par contrat de bail du 1^{er} mai 2006, G_____SA, alors représentée par la régie S_____SA, a loué à R_____ un appartement de 3 pièces, à destination d'habitation exclusivement, au 2^{ème} étage de l'immeuble rue _____, à compter du 1^{er} juin 2006, pour la durée d'une année. Le bail se renouvelle tacitement d'année en année sauf résiliation notifiée trois mois au moins avant une échéance.

Le loyer s'élève à 1'080 fr. par mois plus une provision mensuelle pour la fourniture du chauffage et de l'eau chaude de 120 fr. Le bail a été signé par R_____ et, pour S_____SA, par B_____ (pièce dem. no 1).

Alertée par des locataires de l'immeuble, la régie mandataire a écrit à l'appelante en date du 4 juillet 2008 pour lui faire part qu'elle avait constaté que cette dernière n'occupait pas l'appartement considéré qui se trouvait sous-loué sans l'autorisation de la bailleuse, l'enjoignant à réintégrer le logement d'ici au 31 juillet 2008, sous peine de résiliation du bail. Une copie de ce pli était adressée, à toutes fins utiles, séparément à Monsieur R_____.

Par lettre du 4 août 2008, la régie procéda à la résiliation du bail pour le 30 septembre 2008 après avoir constaté que la mise en demeure du 4 juillet était restée vaine en ce sens que la locataire n'avait pas réintégré l'appartement. A cette lettre était joint un avis officiel de résiliation du bail. Une semblable communication a été envoyée à toutes fins utiles à Monsieur R_____.

Par requête envoyée par pli postal le 4 septembre 2008 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la locataire a conclu à l'inefficacité du congé;

elle contestait son motif, la sous-location étant connue de la bailleresse dès l'origine, l'appartement ayant été loué pour le mettre à disposition d'un de ses employés, ce dont la bailleresse avait été informée à la conclusion du bail. La locataire concluait à titre subsidiaire à l'annulation du congé et plus subsidiairement à une prolongation de bail de quatre ans. Non conciliée à l'audience du 4 décembre 2008, la cause a été introduite devant le Tribunal des baux et loyers le 8 décembre 2008.

Par conclusions du 6 mars 2009, la bailleresse s'est opposée à la demande et a conclu reconventionnellement à la validité de la résiliation du bail et à ce que la locataire soit condamnée à évacuer les locaux considérés. Elle a découvert après coup que les locaux étaient sous-loués à des employées du cabaret de la locataire, sans que son accord n'ait été requis au préalable; de nombreux visiteurs nocturnes fréquentent les locaux loués, produisant bruits et nuisances. Les locataires de l'immeuble s'étaient plaints par lettre du 2 février 2009 que le bruit provenant des locaux dépassaient toute limite acceptable.

Lors de la comparution personnelle du 22 septembre 2009, l'administrateur de la bailleresse a déclaré avoir appris fortuitement que la locataire en titre n'occupait pas personnellement l'appartement à la suite de l'altercation entre les deux occupantes de l'appartement qui n'arrivaient pas à se débarrasser de clients importuns.

Il s'opposait à toute prostitution dans l'immeuble, en en faisant une question de principe tant pour lui que pour les locataires ainsi que leurs enfants.

Le Tribunal a entendu divers témoins. J_____ (témoin no 1) avait été employé de G_____SA de juin 2000 à juin 2006. Il avait fait signer le contrat de bail à la locataire qui lui avait déclaré y loger les employés de son restaurant aux Pâquis à des fins d'habitation. Le témoin ignorait que la locataire était propriétaire de night-clubs et de cabarets mais l'a appris très rapidement après. La régie n'était pas au courant que l'appartement serait occupé par des tiers, ni non plus informée de l'activité de la locataire.

D_____ connaît la locataire et surveille les caisses de ses établissements.

Toutes sortes d'employés habitent l'appartement : le personnel fixe ainsi que le personnel temporaire comme les actrices. Le témoin a été présent lors des discussions en vue de la conclusion du bail qui a eu lieu au restaurant de la locataire. A cette occasion, cette dernière a indiqué au représentant du propriétaire, la société G_____SA, qu'elle entendait mettre l'appartement à disposition de ses employés, tant son personnel que des actrices qui ne resteraient à Genève qu'un ou deux mois. Pour le témoin, ce représentant était d'accord avec ces modalités du fait qu'il a accepté de signer le bail.

O_____ s'occupe de l'immeuble depuis une année auprès de la régie mandataire. Lors d'une visite technique, le témoin a été interpellé par une jeune femme qui se plaignait d'être suivie par un jeune homme qui s'était introduit dans l'immeuble en dépit de la sécurisation de la porte d'entrée. Le témoin a ramené la jeune femme à l'appartement litigieux. Cette dernière est originaire d'un pays de l'Est et parlait assez mal le français. La jeune femme était assez apeurée par l'insistance du jeune homme que le témoin a fait quitter l'immeuble. Celui-ci est occupé au 1^{er} étage par des bureaux loués par deux O.N.G. et le reste à des personnes âgées qui y résident depuis plus de trente ans, de même qu'à des fonctionnaires internationaux. Il doit y avoir une ou deux familles avec enfants. Le témoin n'a pas reçu de plainte écrite, ni de téléphone de la part de locataires de l'immeuble.

F_____ confirme la lettre qu'il a adressée à la régie. Il disposait d'un appartement dans l'immeuble considéré pour y loger un de ses employés qui s'est plaint de bruits excessifs provenant, durant la nuit, d'un appartement du 2^{ème} étage de l'immeuble et de va-et-vient incessants; il voulait changer d'appartement.

U_____ travaille depuis huit ans à la régie mandataire, qui a repris la gestion de l'immeuble en 2007, soit après l'établissement du bail litigieux. La régie a reçu des plaintes téléphoniques de locataires, notamment de personnes âgées qui sont maintenant en EMS. Ces personnes se plaignaient principalement du va-et-vient et de nuisances sonores nocturnes. Il n'y a plus de famille dans l'immeuble. Les plaintes ont été reçues en 2008. L'appartement en cause est occupé par trois ou quatre filles. Un jeune cadre a mis fin à sa location car il ne se sentait pas suffisamment en sécurité dans l'immeuble. La dernière plainte reçue par la régie remonte au début du mois de février 2010. Elle a été donnée par téléphone et concernait du bruit et du va-et-vient provenant de l'appartement en cause.

A_____ est le concierge de l'immeuble depuis deux ans. Une dame âgée habitant au 2^{ème} étage est venue se plaindre des nuisances sonores provenant de l'appartement au même étage situé au fond du couloir. Elle déplorait entendre des femmes et des hommes parler fort. Le 27 février 2010, le concierge a trouvé des préservatifs usagés au milieu du couloir du 2^{ème} étage en faisant le nettoyage de l'immeuble. L'appartement en cause est occupé par des filles et chaque semaine cela change. Présentement, l'appartement est occupé par deux russes et par une fille basanée. Une autre locataire du 3^{ème} étage s'est plainte du bruit provenant du dessous, notamment des cris de femme et du va-et-vient. Le témoin a constaté que les cris provenaient de l'appartement considéré ainsi que le va-et-vient d'hommes se rendant dans cet appartement. Les locataires s'en sont plaints et se sentent en insécurité. A plusieurs reprises, le témoin, après avoir entendu des cris provenant de l'appartement, s'est rendu sur les lieux pour cette raison.

Dans leurs conclusions du 21 mai 2010, les parties ont persisté dans leurs positions. Pour la locataire, la sous-location était autorisée ou à tout le moins autorisable. Le maintien du bail n'est pas devenu insupportable.

Pour la bailleuse, l'utilisation des locaux est contraire à la destination prévue au contrat à usage d'habitation exclusivement. Les activités nocturnes sont incommodes pour les voisins. La résiliation est valable et la demande en évacuation fondée.

- C. Le jugement querellé considère que contrairement à la destination du contrat, les locaux loués ne sont pas utilisés à des fins d'habitation mais plutôt comme un lieu de prostitution. Les jeunes femmes qui l'occupent et qui changent régulièrement, de même que les va-et-vient d'hommes pendant la nuit et les perturbations qui en ont découlé, portent atteinte à la tranquillité et créent un réel climat d'insécurité. Les conditions de la résiliation du contrat sont réunies. Le bienfondé du congé anticipé ne permet pas de prolonger le contrat et conduit à l'évacuation de la locataire et de tout tiers occupant l'appartement.
- D. L'appelante conteste que ses employées, qui ont occupé ou occupent encore l'appartement, se livrent à la prostitution. Les plaintes n'ont concerné que de rares va-et-vient de personnes et des propos parfois trop forts. Le motif du congé ne réside que dans une sous-location non autorisée qui ne peut l'être puisque le représentant de la bailleuse ayant signé le bail en avait été informé. En tout état, la sous-location était autorisable.

Pour l'intimée, lors de la conclusion du bail, la locataire a simplement mentionné y loger des employés de son restaurant mais en tout cas pas des danseuses de cabaret et autres filles s'adonnant à des activités sexuelles de nature à porter atteinte à la tranquillité de l'immeuble et de ses habitants. Son administrateur ignorait que l'appartement ne serait pas occupé par la locataire elle-même. La régie S_____SA, qui a signé le bail, n'en était pas non plus informée. L'activité non-autorisée des sous-locataires n'est pas différente du motif invoqué par la bailleuse à l'appui de la résiliation. L'activité de prostitution a été établie par les enquêtes et les inconvénients de bruit et de va-et-vient qui en découlent portent atteinte aux égards dus aux voisins. La locataire n'a jamais sollicité la bailleuse de l'autoriser à sous-louer l'appartement. Lors de la protestation de la bailleuse à l'encontre de la sous-location, l'appelante n'a pas réagi ni même sollicité le consentement de la bailleuse. Cette dernière aurait pu s'y opposer valablement au cas où son consentement aurait été requis du fait des inconvénients prouvés découlant de la situation.

EN DROIT

-
1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision. S'agissant en l'espèce d'un appel contre un jugement notifié aux parties avant le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure.

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et le délai prescrits (art. 443 et 444 aLPC).

La locataire conteste la validité de la résiliation de son bail et sur demande reconventionnelle la bailleresse conclut à l'évacuation de la locataire et de tout tiers occupant les locaux. Il en découle que le jugement querellé a été rendu en premier ressort, en sorte qu'il s'agit d'un appel ordinaire (art. 56P al. 2 aLOJ), pour lequel la Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen (BERTOSSA/GAILLARD/-GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, no 15 ad art. 291 LPC).

2. **2.1** L'appelante fait grief au Tribunal des baux et loyers de s'être écarté du motif de la résiliation du bail et même d'en avoir fait une totale abstraction pour admettre la validité du congé.

L'avis officiel de résiliation adressé par la bailleresse à sa locataire mentionne la sous-location non-autorisée, telle que visée dans le courrier d'accompagnement qui rappelle une précédente lettre de mise en demeure invitant la locataire à réintégrer le logement et mettre un terme à la sous-location.

L'appelante estime que la bailleresse avait été avisée qu'elle prenait les locaux à bail pour les mettre à disposition d'employés de son restaurant et qu'ainsi la résiliation est contraire à la bonne foi et doit être annulée. Un collaborateur de la bailleresse en avait été informé lors de la conclusion du bail.

Il faut toutefois relever que ni l'administrateur de la bailleresse ni sa régie mandataire qui a procédé, elle, à la signature du bail figurant sur l'exemplaire produit à la procédure, n'en avaient été informés. En outre, l'extrait du Registre du commerce démontre que l'employé qui avait reçu ladite information de la part de la locataire ne dispose pas d'une signature quelconque de nature à engager la société bailleresse de sorte que l'appelante n'est pas en mesure de prouver qu'elle aurait été autorisée, même tacitement, à sous-louer les locaux lors de l'établissement du bail. L'employé en question a été informé de manière assez vague et surtout incomplète; ce collaborateur a déclaré sous la foi du serment que la locataire lui avait dit vouloir loger des employés de son restaurant et qu'il ignorait qu'elle était propriétaire de night-clubs et cabarets, ainsi que le fait que des danseuses de cabaret, voire des prostituées, occuperaient les lieux. Ce même employé (témoin no 1) a ajouté, sous la foi du serment, que la régie n'était pas informée

que l'appartement serait occupé par des tiers ni non plus de l'activité de la locataire.

A ce stade de l'examen, est retenu que la locataire n'a pas informé la bailleuse de son intention de sous-louer les locaux en vue de l'exercice de la prostitution.

2.2 L'appelante n'a pas prétendu avoir sollicité l'autorisation de sous-louer de la part de la bailleuse. Selon le contrat cadre romand, une telle autorisation doit être donnée en la forme écrite (art. 8); la jurisprudence a toutefois considéré que cette exigence ne change rien aux conditions de validité de la sous-location, telles qu'elles résultent de l'art. 262 CO, mais ne fait que préciser les exigences de forme dans le but de permettre de clarifier les rapports entre les parties et de faciliter la preuve qu'une sous-location est régulière, ce tant dans l'intérêt du bailleur, du sous-bailleur que du sous-locataire (SJ 2010 p. 22, consid. 3.3.3).

3. 3.1 L'art. 262 al. 2 CO autorise le bailleur à refuser son consentement à la sous-location que :

- a.** si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location;
- b.** si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives;
- c.** si la sous-location présente, pour le bailleur, des inconvénients majeurs.

La procédure ne permet pas de déterminer quelles sont les conditions des sous-locations passées et présentes; il n'est donc pas établi que celles-ci soient abusives. En conséquence, la bailleuse ne peut s'opposer valablement à la sous-location que si cette dernière présente pour elle des inconvénients majeurs.

Tel est le cas lorsque la destination des locaux est modifiée de manière sensible (LACHAT, *Le bail à loyer*, éd. 2008 p. 570). Pour HIGI, toute violation d'une clause du contrat principal constitue un inconvénient majeur pour le bailleur (Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, ad. art. 262 CO nos 45-46).

Selon LACHAT, pour apprécier s'il y a un inconvénient majeur, il faut examiner la situation de manière objective, sans s'arrêter aux opinions subjectives du bailleur et du locataire. En particulier, la sous-location peut être refusée lorsque le sous-locataire veut y exercer une activité illicite (exploitation d'un restaurant sans certificat de cafetier) ou contraire aux mœurs («salon de massage»), voire concurrencer le bailleur ou d'autres locataires de l'immeuble (que le bail l'interdise ou non) (ibidem, p. 570 in fine et p. 571 in limine).

3.2 En l'occurrence, les témoins entendus par le Tribunal s'accordent à reconnaître que le logement litigieux abrite deux, voire trois jeunes femmes qui reçoivent des

hommes principalement la nuit provoquant bruits et va-et-vient dans l'immeuble au point d'importuner les voisins qui s'en sont plaints à répétées reprises; un employé de la régie a dû même intervenir pour faire sortir de l'immeuble un jeune homme qui s'y était introduit et qui importunait une jeune femme d'un pays de l'Est, occupant l'appartement litigieux et fortement apeurée par l'insistance de l'intrus. Le concierge de l'immeuble a confirmé l'état de salissure du couloir sur le palier considéré, les changements réguliers des filles occupant l'appartement; lors de sa déposition, il s'agissait de deux russes et d'une «fille basanée». Ce témoin a attesté des cris et du va-et-vient provenant de l'appartement et s'est même déplacé à plusieurs reprises spécialement en raison de ces circonstances.

Ces inconvénients, dûment prouvés, autorisent la bailleuse à s'opposer à la sous-location et à procéder ainsi à la résiliation du bail pour ce motif, cette dernière ne contrevenant pas aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

- 4. 4.1** A l'appui de la résiliation anticipée du contrat, la bailleuse invoque l'art. 257f al. 3 CO qui dispose que lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat. Les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Cette dernière condition formelle - d'ailleurs non contestée - est en l'occurrence réalisée.

L'art. 257 f al. 3 CO requiert en outre la réalisation de quatre conditions cumulatives suivantes :

- le locataire concerné ne respecte pas les égards dus aux autres habitants de l'immeuble, par une attitude qui porte atteinte, notamment à la tranquillité;
- le manque d'égards doit revêtir un certain degré de gravité;
- le locataire a persisté dans son comportement, à ce même caractère de gravité, malgré la protestation reçue du bailleur, et ce quelque temps après cette dernière;
- le maintien du bail est insupportable pour le bailleur ou les habitants de l'immeuble.

4.2 Les circonstances évoquées au point 3.2 ci-dessus démontrent à satisfaction de droit que les conditions d'application de l'art. 257 f al. 3 CO sont remplies :

- la destination des locaux loués exclusivement à l'habitation a été détournée de son but pour l'activité de prostitution à laquelle s'adonnent les différentes occupantes,
- la locataire se désintéresse totalement de cette situation et n'a pas voulu y mettre fin en dépit de la protestation de la bailleuse,
- la gravité des inconvénients a été rapportée par les témoins,
- le maintien du bail est insupportable pour les habitants de l'immeuble autant que pour la bailleuse dont l'administrateur a été catégorique sur son opposition à de tels comportements qu'il n'entend pas tolérer.

L'application de l'art. 257f al. 3 CO sera par conséquent admise, les inconvénients découlant de la sous-location des locaux occupés par des personnes s'adonnant à des activités sexuelles portant atteinte à la tranquillité de l'immeuble et de ses habitants. De tels inconvénients justifiaient également le refus d'admettre la sous-location. La locataire n'aurait ainsi pas pu obtenir l'autorisation de sous-louer aux fins de prostitution. Partant, la sous-location non autorisée justifie le congé extraordinaire fondé sur l'art. 247 al. 3 CO.

La résiliation du bail ne contrevient pas non plus aux règles de la bonne foi et sera reconnue valable, à l'instar du jugement rendu. Au reste, la Cour rejoint entièrement les premiers juges pour constater avec eux que les conditions posées par l'art. 257f al. 3 CO sont réalisées.

5. A raison, le Tribunal a statué que le bien-fondé du congé selon l'art. 257f al. 3 CO ne laisse pas de place aux prétentions de la locataire, fondées sur les art. 271a et 272a CO conformément à la doctrine (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, n. 43 ad art. 257f CO), quant aux autres hypothèses d'annulation de congé et d'une prolongation éventuelle du bail.
6. Du fait de l'admission de la validité de la résiliation du bail, son échéance est ainsi intervenue et le locataire doit restituer la chose louée, selon l'art. 267 al. 1 CO. Pour n'y avoir pas procédé à ce jour, la demande reconventionnelle est par conséquent fondée, et la locataire de même que tout tiers occupant l'appartement sont condamnés à évacuer les lieux.
7. Le litige a trait à la contestation de la validité de la résiliation du bail et, sur demande reconventionnelle, à l'évacuation de la locataire. La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., au sens de la LTF.
8. L'appelante, qui succombe dans ses conclusions, supportera l'émolument d'appel (art. 447 al. 2 aLPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par R_____ contre le jugement JTBL/1206/2010, rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 septembre 2010 dans la cause C/21625/2008-3-B.

Au fond :

Confirme ledit jugement.

Condamne R_____ à payer un émolument de 300 fr. en faveur de l'Etat de Genève

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, président; Monsieur Jean-Marc STRUBIN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Lucien BACHELARD, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

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.