REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24404/2020 **ACJC/1497/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 NOVEMBRE 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er décembre 2022, représenté par Me Manuel BOLIVAR, avocat, rue des Pâquis 35, 1201 Genève,

et

B_____ SA, p.a. C_____, sise _____, intimée, représentée par Me Mike HORNUNG, avocat, place du Bourg-de-Four 9, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.11.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/910/2022 du 1er décembre 2022, reçu par les parties le 7 décembre 2022, le Tribunal des baux et loyers a constaté l'efficacité du congé notifié le 6 novembre 2021 (*recte : 6 novembre 2020*) pour le 31 décembre 2020 par B_____ SA (ci-après : la bailleresse) à A_____ (ci-après : le locataire), concernant le studio au 5ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ (*recte : Rue 1_____ no. _____*) à Genève (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute personne faisant ménage commun avec lui, le studio au 5ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ (*recte : Rue 1_____ no. _____*) à Genève (ch. 2), a ordonné la transmission de la cause à l'expiration du délai d'appel au Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue par l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a.** Par acte expédié le 19 janvier 2023 à la Cour de justice, le locataire forme appel contre ce jugement. Il conclut principalement à ce que la Cour déclare inefficace la résiliation du contrat de bail à loyer le liant à B_____ SA, donnée par celle-ci pour le 31 décembre 2020, relatif au studio sis rue 1_____ no. _____ à Genève. Subsidiairement, il conclut à ce que la Cour annule la résiliation du bail en question.

Le locataire fait grief au Tribunal des baux et loyers d'avoir retenu de manière incorrecte qu'il aurait violé ses obligations contractuelles. Il soutient que les preuves apportées ne permettent pas d'aboutir à une telle conclusion et que le Tribunal aurait au contraire dû constater que la bailleresse avait échoué à démontrer une occupation commerciale du logement. Selon lui, les premiers juges ont également considéré à tort que ses explications relatives à son besoin de disposer d'un deuxième logement n'étaient pas convaincantes. De plus, aucun délai ne lui avait été imparti pour rétablir une situation conforme au droit, avec pour conséquence que le congé notifié quelques jours seulement après l'envoi d'une lettre d'avertissement devait être déclaré inefficace. Enfin, le locataire se plaint de ce que le Tribunal n'ait pas fait droit à son argument relatif au vice de forme qui entachait ladite lettre d'avertissement. Selon lui, faute de comporter la signature de deux représentants dûment autorisés selon le registre du commerce, l'avertissement n'a pu déployer aucun effet.

b. Dans sa réponse du 22 février 2023, B_____ SA conclut à la confirmation du jugement entrepris.

La bailleresse expose que, contrairement à ce qui est soutenu par le locataire, les plaintes des voisins sont antérieures à la résiliation. Les autres éléments du dossier, plus particulièrement le rapport du détective mandaté par elle, corroborent les dires des voisins et démontrent que le logement est utilisé à des fins commerciales. Les dénégations du locataire, de même que ses explications

quant à son besoin de disposer d'un deuxième logement, ne sont pas crédibles. La bailleresse relève encore que la condition de la protestation écrite préalable du bailleur est remplie, l'art. 13 CO n'étant au demeurant pas applicable à ladite protestation.

c. Par courrier du 14 avril 2023, le locataire a répliqué, persistant dans ses conclusions.

d. La bailleresse n'ayant pas dupliqué, les parties ont été avisées le 7 juin 2023 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. En date du 31 mai 2018, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un studio (n° 2_____), au 5ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation exclusivement.

Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, du 1er juin 2018 au 31 mai 2019, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

Le loyer mensuel a été fixé à 1'500 fr. et les charges à 85 fr.

b. Par courriel du 27 janvier 2020, D_____, locataire d'un studio au 5ème étage de l'immeuble précité, s'est plaint auprès de la bailleresse du fait qu'il n'arrivait pas à dormir "*à cause des filles qui sont en train de bosser au 5ème étage*" et qui causaient des nuisances sonores (bruits de talons, portes qui claquent) jusqu'à 3 heures du matin. Il joignait à son courriel un plan indiquant que son appartement se trouvait au fond du couloir, à gauche, et que l'un des deux appartements visés par sa plainte se situait à côté du sien.

c. Par courriels des 4 septembre et 6 octobre 2020, E_____, locataire depuis le 15 juin 2020 du studio n° 45 situé au 4ème étage de l'immeuble, s'est plaint à son tour auprès de la bailleresse de nuisances sonores diurnes et nocturnes (coups dans les murs et sur le sol, pas très lourds, déplacement de meubles, cris) engendrées par des locataires du 5ème étage.

d. A la demande de la bailleresse, F_____ SARL a mené une enquête dans l'immeuble et dressé un rapport dont il ressort notamment que le 22 octobre 2020, à 20h56, un homme était arrivé au 5ème étage, avait fait des allers et retours dans le couloir, puis envoyé un message et la porte du studio n° 2_____ s'était alors ouverte, une femme lui disant bonsoir et le faisant entrer. L'homme avait quitté le studio à 21h30. A 22h35 le même jour, un autre homme était arrivé, portant à la main un sac en plastique avec des courses. Il avait frappé à la porte du studio n° 2_____, une femme lui ouvrant et le faisant entrer.

e. Le 26 octobre 2020, B_____ SA a, par l'entremise de la régie [immobilière] C_____, adressé un courrier de mise en demeure à A_____. Selon ce courrier, une activité de prostitution ne pouvant être tolérée avait été constatée dans son

studio. A_____ était donc sommé de cesser ladite activité avec effet immédiat et de réintégrer les locaux, à défaut de quoi le bail serait résilié sans autre avis. Ledit courrier portait la signature de deux employés de la régie.

f. Par courriel du 28 octobre 2020 adressé à B_____ SA, A_____ a contesté ces accusations.

g. Par avis du 30 octobre 2020, reçu le 6 novembre suivant par A_____, B_____ SA a résilié le bail de manière extraordinaire pour le 31 décembre 2020.

h. Par requête du 30 novembre 2020, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 18 janvier 2021 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 15 février 2021, A_____ a conclu à l'inefficacité de la résiliation du 30 octobre 2020, subsidiairement à son annulation et, plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

Il a fait dans un premier temps valoir que la mise en demeure du 26 octobre 2020 n'était pas valable car elle n'avait pas été signée par des personnes ayant le pouvoir de représenter la régie. La résiliation avait ensuite été envoyée deux jours après la sommation, le délai permettant au locataire de rétablir une situation conforme au droit étant trop bref. Enfin, les reproches formulés étaient contestés.

i. Dans sa réponse du 12 avril 2021, B_____ SA a conclu à la validation de la résiliation et au refus de toute prolongation de bail.

A l'appui de sa réponse, elle a notamment produit la copie d'une attestation établie par l'OCPM le 25 mars 2021 dont il ressort que le locataire était alors domicilié à la rue 3_____ no. _____ [au quartier des] I_____.

j. Le 6 avril 2021, B_____ SA a introduit devant le Tribunal des baux et loyers une requête en évacuation et en exécution à l'encontre de A_____ (C/633/2021), qui a conclu au déboutement de celle-ci dans sa réponse du 28 mai 2021, requérant préalablement la suspension de dite procédure jusqu'à droit jugé sur sa propre requête.

k. Entretemps et par courriel du 21 avril 2021, E_____ a informé B_____ SA que les nuisances sonores engendrées par l'occupante du studio n° 2_____ étaient quotidiennes et insupportables. Chaque nuit depuis son emménagement en juin 2020, il entendait des pas lourds, des coups dans les murs, du mobilier déplacé et des douches qui coulaient (5-6 par nuit), jusqu'à 2-3 heures du matin.

l. Par ordonnance du 2 juin 2021, les procédures C/24404/2020 et C/633/2021 ont été jointes sous le numéro de cause de la première.

m. Lors de l'audience de débats du 14 décembre 2021, B_____ SA a produit des pièces complémentaires, soit notamment une fiche de salaire de A_____ du

mois de février 2018 de laquelle il ressort qu'il réalise un revenu mensuel brut de 4'500 fr, soit 4'185 fr. 75 nets, pour une activité exercée à plein temps, ainsi que la copie de la demande de location concernant le studio dans laquelle il a indiqué un salaire brut de 4'500 fr. + 1'800 fr.

Le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties.

A_____ a déclaré que son domicile actuel, annoncé à l'OCPM, se trouvait à la rue 6_____ no. _____ depuis le 1er novembre 2021. A l'époque des faits, il se trouvait à la rue 3_____ no. _____, aux I_____. Il a expliqué utiliser le studio litigieux en fonction de ses besoins, notamment professionnels. Il était directeur d'une entreprise qui gérait une *Business school* spécialisée dans le domaine _____. Depuis l'été 2018, son bureau se trouvait à la rue 5_____, soit deux rues plus loin. Il lui était donc parfois pratique de loger dans le studio lorsqu'il finissait tard ou qu'il devait commencer tôt. Il estimait qu'en semaine, il logeait à raison de 50% dans chaque logement. Il a déclaré avoir meublé assez simplement le studio d'un lit, d'un siège, d'une commode, d'une table de chevet et d'un lave-linge. A l'époque, il avait une amie qui habitait au Mexique et qu'il invitait parfois dans ce logement, parfois aux I_____, en fonction de leur humeur. Il n'a pas souhaité communiquer son nom ni sa profession. Selon lui, le rapport d'enquête du 22 octobre 2020 décrivait des activités normales d'habitants. Invité à commenter le passage "20:56", il a déclaré avoir peut-être invité quelqu'un ce soir-là sans toutefois s'en souvenir, au vu de l'écoulement du temps. Quatre studios étaient disposés du même côté du couloir, le sien étant le 3ème depuis la gauche. Il estimait que dans ces circonstances, il était difficile pour l'enquêteur, depuis sa position, de distinguer si les mouvements décrits dans son rapport concernaient le studio n° 2_____ ou le studio voisin. A ses dires, il avait déménagé à J_____ [soit à la rue 6_____] car le logement lui convenait mieux. Il n'avait pas trouvé d'appartement plus à proximité de son lieu de travail. Son loyer s'élevait à 2'660 fr., charges comprises. Il a refusé de dévoiler son salaire, tout en précisant qu'il avait bénéficié d'une augmentation; s'il avait pu obtenir cet appartement, c'est qu'il en avait les moyens. Il a refusé de répondre à la question de savoir s'il avait annoncé, lors de la conclusion de ce contrat de bail, qu'il avait des frais de loyer pour le studio de la rue 1_____. Il ne lui a pas semblé que le formulaire de location contenait cette question.

G_____, directrice chez C_____ [régie immobilière], a déclaré qu'avant la plainte écrite de D_____, il y avait eu plusieurs griefs communiqués oralement par téléphone. En 2020, les plaintes s'étaient intensifiées. La régie avait déjà eu des suspicions de prostitution en 2018 et avait alors convoqué A_____ pour qu'il s'explique. Il leur avait alors paru sincère. L'enquête avait finalement été mise en œuvre car il y avait plusieurs cas de prostitution à cet étage de l'immeuble. D'autres procédures étaient d'ailleurs pendantes devant le Tribunal. L'enquêteur avait eu pour mission de cibler trois studios dans lesquels il y avait des soupçons de prostitution.

n. Lors de l'audience de débats du 17 mai 2022, le Tribunal a procédé à l'audition de E_____ en qualité de témoin, lequel a confirmé qu'il n'y avait jamais eu d'interruption dans les nuisances décrites dans ses courriels des 4 septembre 2020, 6 octobre 2020 et 16 juin 2021, qui perduraient mais dans une plus faible intensité. Il n'était jamais parvenu à identifier clairement d'où provenaient les bruits mais il était certain qu'ils émanaient du 5ème étage. Tant D_____, locataire du 5ème étage, que son voisin de palier lui avaient indiqué que les bruits étaient issus de l'appartement n° 2_____. A une reprise, il avait frappé à la porte du studio n° 2_____ pour se plaindre du bruit. Personne ne lui avait ouvert mais il avait pu parler à une femme qui se trouvait à l'intérieur et qui avait contesté toute nuisance sonore. A une autre reprise, il était monté au 5ème étage et avait écouté à travers la porte si les bruits provenaient de là. La porte s'était ouverte et il avait vu une femme dans l'appartement. E_____ a expliqué avoir pu identifier dans ses courriers le studio n° 2_____ grâce à la pastille numérotée apposée à côté de la sonnette. Une autre fois, en février ou mars 2022, il avait entendu des bruits de rapports sexuels provenant de l'appartement en question. Il avait vu un homme d'une cinquantaine d'années sortir du studio et environ un quart d'heure plus tard, un autre homme y entrer à son tour. En novembre 2021, ne supportant plus le bruit, il était retourné vivre chez sa mère jusqu'en janvier 2022.

Egalement entendu comme témoin le 17 mai 2022, H_____, directeur de F_____ SARL depuis 2001, a pour, sa part, confirmé être le rédacteur du rapport d'enquête du 22 octobre 2020. Il a confirmé sa teneur, précisant qu'il n'y avait rien à y changer, rajouter ou enlever. Il avait reçu pour mandat d'observer les allers-venues au 5ème étage, en particulier de surveiller trois appartements, dont le n° 2_____, et de dresser un constat des faits. Il avait reçu un plan de l'étage, qu'il avait emporté avec lui afin d'éviter toute erreur sur le studio concerné. Il était positionné de l'autre côté du couloir, proche de l'ascenseur, dans les escaliers entre les 5ème et 6ème étages. Lorsqu'il entendait du bruit, il n'avait qu'à descendre trois ou quatre marches et se pencher pour distinguer l'endroit où la personne se rendait. Il était intervenu dans l'immeuble les 16 et le 22 octobre 2020. Le 16 octobre 2020, il avait entendu du bruit provenant d'un seul appartement. Le 22 octobre 2020, il n'avait pas entendu de bruits, lesquels auraient été mentionnés dans le rapport cas échéant.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Dans 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 19'020 fr. En prenant en compte la période de trois ans précitée, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (19'020 fr. x 3 ans = 57'060 fr.).

La voie de l'appel est ainsi 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), contre une décision finale de première instance au sens de l'art. 308 al. 1 CPC. Il est ainsi 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, mais uniquement dans la limite des griefs qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4); en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.5 Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 6 ad art. 316 CPC). En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés.

La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. Le Tribunal a retenu que l'usage réellement fait de l'appartement par le locataire ne correspondait pas aux stipulations contractuelles et qu'il découlait de l'ensemble des éléments du dossier que l'appartement était utilisé en violation de celles-ci. Les explications données par le locataire quant à son besoin allégué de disposer d'un deuxième logement n'étaient pas convaincantes. Ayant fait l'objet d'un avertissement écrit de la bailleresse le 26 octobre 2020, le sommant de cesser immédiatement l'activité de prostitution exercée dans l'appartement, le locataire s'était borné à contester les agissements qui lui étaient reprochés, sans autre forme d'explications. S'agissant de l'affectation d'un logement à de la prostitution, la preuve d'une situation insupportable pour le bailleur ou les voisins n'était pas nécessaire, quand bien même il était relevé que la bailleresse avait produit dans la

procédure les plaintes écrites de plusieurs locataires. Dans ces circonstances, le congé notifié le 6 novembre 2020 pour le 31 décembre 2020 était efficace. L'instance précédente a également relevé que l'argument du locataire relatif à la prétendue non-conformité de la signature apposée sur l'avis de résiliation n'était pas suffisamment motivé et tombait dans tous les cas à faux. Le congé étant fondé sur l'art. 257f al. 3 CO, aucune prolongation de bail ne devait être accordée. La demande reconventionnelle de la bailleresse tendant à l'évacuation du locataire devait quant à elle être admise, son exécution étant toutefois du ressort du tribunal de l'exécution, dans la composition prévue par la loi.

2.1 Dans un premier grief, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir apprécié les faits de manière incorrecte (art. 310 let. b CPC), en basant ses constatations essentiellement sur des faits postérieurs à la notification du congé pour retenir que la résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO était efficace.

L'appelant fait également grief aux premiers juges d'avoir retenu à tort que ses explications relatives à son besoin de disposer d'un deuxième logement n'étaient pas convaincantes.

Est donc litigieuse en premier lieu la condition de la violation par le locataire de son devoir de diligence tel que prévu à l'art. 257f al. 1 CO.

2.2 La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire ou un manque d'égards envers les voisins, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.1, ATF 132 III 109 consid. 5). Si l'une de ces conditions fait défaut, le congé est inefficace (arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2016 consid. 3.1.2 et réf., notamment ATF 135 III 441 consid. 3.3). Le Tribunal fédéral a également eu l'occasion de préciser dans l'ATF 132 III 109 que la condition du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur doit être relativisée lorsque le locataire persiste à violer les stipulations concernant l'utilisation de la chose (consid. 5).

D'après cette même jurisprudence, une résiliation anticipée sur la base de l'art. 257f al. 3 CO peut intervenir notamment lorsque le locataire affecte la chose à une utilisation incompatible avec la convention des parties (ATF 132 III 109 consid. 2; 123 III 124 consid. 2a). Dans un arrêt subséquent, qui portait sur un cas similaire à la présente espèce, à savoir que l'un des locataires d'une villa pourtant destinée à l'habitation selon le bail conclu, agissant à des fins lucratives, sous-louait régulièrement des chambres à des prostituées pour que celles-ci s'y livrent à leur activité professionnelle, le Tribunal fédéral a relevé que l'exercice régulier d'une telle activité dans les locaux loués entrait clairement en contradiction avec la

notion d'habitation (arrêt du Tribunal fédéral 4A/429/2010 du 6 octobre 2010, consid. 2.2). Se référant toujours à l'ATF 132 III 109 les juges fédéraux ont souligné que l'usage de la chose louée relève de la liberté contractuelle et que le contrat conclu doit être respecté. Si le bailleur n'a cédé l'usage de la chose que pour un but déterminé et que le locataire l'a accepté en signant le contrat, les deux parties se trouvent liées quant à l'usage de la chose. Le locataire ne peut imposer unilatéralement au bailleur une modification du contrat que celui-ci ne veut pas, en utilisant la chose louée contrairement à la convention des parties. Le bailleur est en droit d'exiger le respect du contrat, sans qu'il soit nécessaire en plus que la violation des clauses contractuelles cause des inconvénients plus ou moins importants. En l'occurrence, le Tribunal fédéral a considéré qu'il était sans pertinence de savoir si la prostitution dans la villa louée causait ou non des nuisances pour les voisins (consid. 2.3).

2.3 A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En tant que règle sur la répartition du fardeau de la preuve, l'art. 8 CC détermine laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve d'un fait pertinent. Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 129 III 18 consid. 2.6; 126 III 189 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_566/2015 du 8 février 2016 consid. 4.3).

En cas de congé extraordinaire, comme notamment celui fondé sur l'art. 257f al. 3 CO, il appartient au bailleur d'apporter la preuve de la validité du congé (ATF 138 III 59 consid. 2.1). Le juge du fait apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, si le manquement imputable au locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utiles (art. 152 al. 1 CPC). Le droit à la preuve consiste à pouvoir démontrer la véracité des faits pertinents qui ont été allégués par l'administration des moyens adéquats de preuve, requis en temps utile et en la forme prescrite (Message du Conseil fédéral relatif au code de procédure civile suisse du 28 juin 2006, in FF 2006 6841, p. 6922). Les moyens de preuve admissibles sont le témoignage, les titres, l'inspection, l'expertise, les renseignements écrits et l'interrogatoire et la déposition des parties (art. 168 CPC). Les parties sont tenues de collaborer à l'administration des preuves. Elles ont en particulier l'obligation de produire les documents requis (art. 160 al. 1 let. b CPC).

Selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi (art. 2 CC et art. 52 CPC), la partie qui n'a pas la charge de la preuve doit néanmoins collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir (arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.2 et

réf.). Cette obligation, de nature procédurale, n'implique nullement un renversement du fardeau de la preuve (arrêt 4A_257/2014 du 29 septembre 2014 consid. 3.5 et les réf.). Le tribunal peut cependant tenir compte du refus de collaborer au stade de l'appréciation des preuves (cf. art. 164 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_730/2013 du 24 avril 2014 consid. 6.2). En effet, aux termes de l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées.

L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigée, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2).

2.4 En l'espèce, tant les pièces produites par l'intimée que les témoignages recueillis permettent de conclure qu'au moment de la mise en demeure notifiée au locataire, le logement litigieux n'était pas utilisé de façon conforme au contrat, à savoir à des fins d'habitation, mais au contraire qu'il s'y déroulait de façon régulière une activité (commerciale) apparentée à de la prostitution.

Il est vrai que le voisin du 4ème étage, E_____, n'a pas pu lui-même identifier dans un premier temps, soit en septembre 2020, la source des nuisances dont il s'est plaint et qu'il s'est contenté de rapporter par la suite à la régie les constatations faites par son voisin du dessus, D_____, ainsi que par son voisin de palier. D_____ a en revanche pour sa part clairement désigné, en janvier 2020 déjà, le studio litigieux comme l'une des sources de nuisances dont il se plaignait, comme cela ressort du plan manuscrit produit par l'intimée.

Afin de confirmer ses soupçons, l'intimée a engagé un détective privé, dont le rapport d'enquête est sans équivoque quant aux constatations faites le 22 octobre 2020 au soir, à savoir la présence d'une femme dans l'appartement N° 2_____, ayant accueilli tour à tour dans ledit appartement deux hommes manifestement étrangers à l'immeuble. Lors de son audition, le témoin H_____ a confirmé être l'auteur de ce rapport et en a également confirmé la teneur. Il a déclaré qu'il était en possession d'un plan des studios lors de son intervention, de manière à éviter toute erreur. Il a également expliqué qu'il n'avait qu'à descendre trois ou quatre marches et se pencher pour distinguer l'endroit où la personne se rendait. Il ressort encore des témoignages et des pièces produites que le studio N° 2_____ pouvait être clairement identifié grâce à la pastille numérotée apposée à côté de la sonnette.

Dès lors, il n'a pas pu y avoir de confusion avec un autre appartement du même étage. Au surplus, la question de savoir si des nuisances proviennent également d'autres appartements situés au même étage n'est pas pertinente pour l'issue de la présente procédure.

2.5 Les allégations de l'appelant selon lesquelles il utiliserait régulièrement le logement litigieux ne sont quant à elles étayées de façon probante par aucun élément du dossier. En particulier, ses explications relatives à la prise d'un nouvel appartement à J_____ [soit à la rue 6_____] en 2021, alors même qu'il a allégué conserver le bail portant sur le studio litigieux pour des motifs de convenance liées à sa proximité avec son lieu de travail, ne sont pas crédibles. Aucun élément du dossier ne confirme les allégations de l'appelant selon lesquelles il séjourne régulièrement dans l'appartement litigieux.

L'appelant n'a apporté aucune explication plausible expliquant la présence, dans son studio, de femmes recevant des hommes le soir. De plus, comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, les montants des deux loyers à charge de l'appelant en 4'245 fr. par mois ne sont pas compatibles avec le revenu de 6'300 fr. bruts qu'il a allégué percevoir. L'appelant n'a de plus fourni aucune pièce justifiant de ses revenus allégués, ni aucune information sur l'amie qui occupait selon lui occasionnellement son appartement. Il n'a ainsi pas pleinement collaboré à l'administration des preuves et doit se laisser opposer cette défaillance.

2.6 La mise en demeure du 26 octobre 2020 a été motivée par les plaintes préexistantes émanant de plusieurs voisins ainsi que par la teneur du rapport de F_____ SARL, dont il ressort que les locaux loués n'étaient, à l'automne 2020 à tout le moins, pas utilisés conformément aux stipulations contractuelles, à savoir comme habitation. Au vu de ces constatations, la bailleresse était fondée à émettre un avertissement avec menace de résiliation immédiate du bail, puis, au vu de la réponse laconique de l'appelant dont il ressort qu'il n'entendait pas donner suite à cette protestation, à résilier le bail en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Dans ces circonstances, la Cour retiendra, à l'instar du Tribunal, que la condition de la violation du devoir de diligence imposé au locataire était remplie au moment de la résiliation du bail.

3. **3.1** Dans un second pan de son argumentation, l'appelant se plaint d'une mauvaise application du droit (art. 310 let. a CPC), au motif que la bailleresse ne lui a pas imparti un délai suffisant pour se conformer à ses obligations. Il reproche également aux premiers juges d'avoir considéré que la mise en demeure de la bailleresse remplissait les conditions légales.

Est donc litigieuse en second lieu la condition de la notification (valable) d'une protestation écrite au sens de la deuxième condition posée par l'art. 257f al. 3 CO, respectivement le fait de savoir si la bailleresse aurait dû impartir un délai au locataire pour se mettre en conformité (troisième condition de l'art. 257f al. 3 CO portant sur la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation).

3.2 A teneur de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son

devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

L'avertissement écrit du bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3). La forme écrite est celle prévue à l'art. 13 CO, à savoir une signature manuscrite (BK-GIGER, art. 257f CO N 94). Se fondant sur la solution retenue par le Tribunal fédéral dans son arrêt 4C.324/2002 du 3 mars 2003 (consid. 3), plusieurs auteurs considèrent toutefois qu'un avertissement oral suffit s'il est ensuite complété par une protestation écrite. LACHAT considère quant à lui que selon les circonstances, la lettre d'avertissement peut être remplacée par une autre manifestation écrite dont le contenu est intelligible par le locataire, par exemple un courrier électronique (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, note en p. 886). La doctrine estime également que le bailleur est en droit de se dispenser de signifier une protestation, s'il apparaît à l'évidence qu'elle sera inutile (art. 108 ch. 1 CO par analogie; CPra Bail-WESSNER, art. 257f CO N 35).

La doctrine souligne encore que, contrairement à ce que prescrit l'art. 257d CO, la sommation écrite signifiée par le bailleur en vertu de l'art. 257f al. 3 CO ne doit pas être assortie d'un délai à l'encontre du locataire, ni même d'une menace de résiliation (CPra Bail-WESSNER, art. 257f CO N 34).

La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs au sens de l'art. 257f al. 3 CO exige quant à elle que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêt du Tribunal fédéral 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3).

3.3 Dans le cadre d'une société anonyme, le conseil d'administration représente la société à l'égard des tiers (art. 718 al. 1 CO). Celui-ci peut déléguer le pouvoir de représentation à un ou plusieurs de ses membres (délégués), ou à des tiers (directeurs; art. 718 al. 2 CO). Il est tenu de communiquer au Registre du commerce le nom des personnes qui ont le droit de représenter la société (art. 720 CO). Ce système de représentation n'exclut toutefois pas que la société se fasse représenter, selon les règles des art. 32 ss CO, par un administrateur, un actionnaire ou même un tiers, par exemple un avocat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.5; 4A_36/2011 du 15 mars 2011 consid. 2.2.2 et la doctrine citée; voir également ACJC/1484/1995 du 20 novembre 1995 consid. 3 et les références citées).

La Chambre d'appel en matière de baux et loyers a ainsi retenu à plusieurs reprises que la teneur du Registre du commerce ne contraignait pas une personne morale à agir exclusivement sous la signature des collaborateurs autorisés pour ce faire. En d'autres termes, la régie mandatée par le bailleur peut sans autre, sur la base des art. 32 ss CO, designer l'un de ses collaborateurs ne disposant pas de la signature individuelle selon le Registre du commerce pour entreprendre en son nom des

actes juridiques tels que 1'envoi d'une résiliation de bail (arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du 10 novembre 1997 public in Droit du bail 1999 n. 21 p. 29 ch. 3; dans le même sens : ACJC/1457/2010 du 13 décembre 2010 consid. 2.4; ACJC/1484/1995 du 20 novembre 1995 consid. 3 et ACJC/421/2018 du 9 avril 2018 consid. 3.2).

3.4 En l'espèce, en date du 26 octobre 2020, la bailleresse a, par l'entremise de la régie, adressé au locataire une lettre de mise en demeure le sommant de cesser avec effet immédiat l'activité de prostitution constatée dans son appartement et de réintégrer les locaux, faute de quoi il était indiqué que le bail serait résilié sans autre avis.

Au vu des opinions doctrinales citées au considérant précédent, il s'avère que l'exigence de la forme écrite posée par l'art. 257f al. 3 CO vise principalement à assurer la clarté de la protestation du bailleur et sa bonne compréhension par le locataire. Or, l'appelant ne fait pas valoir que le défaut de pouvoirs de représentation concernant l'un des deux signataires de la mise en demeure du 26 octobre 2022 lui aurait porté préjudice. Ce courrier satisfaisait donc aux exigences de l'art. 257f al. 3 CO; l'appelant commet un abus de droit en se prévalant de l'inefficacité de l'avertissement, à l'instar de ce qui a été retenu par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 4A_25/2019 du 15 avril 2019 (consid. 4.3).

A cela s'ajoute que, selon une jurisprudence établie de la Cour, la régie pouvait désigner, en vertu des règles sur la représentation, des personnes non inscrites au Registre du commerce ou ne disposant que d'une signature collective pour entreprendre des actes juridiques en son nom et notamment pour l'envoi de la mise en demeure litigeuse. Celle-ci est dès lors valable.

3.5 Pour ce qui est du grief soulevé par l'appelant en lien avec l'absence de délai de mise en conformité, l'on rappellera que le locataire a adressé à la régie en date du 28 octobre 2020, soit immédiatement après la réception de l'avertissement du 26 octobre 2020, un courriel par lequel il contestait les accusations dirigées à son encontre.

Il ressort de façon claire de cette réponse que le locataire n'entendait pas donner une quelconque autre suite à la mise en demeure reçue. La fixation d'un délai plus long n'aurait de toute évidence rien changé, quoiqu'en dise l'appelant dans ses écritures. Au demeurant et comme cela a été relevé au considérant précédent, l'avertissement exigé par l'art. 257f al. 3 CO ne doit pas nécessairement comporter la fixation d'un délai de mise en conformité.

Partant, la bailleresse était fondée, au vu de la réponse laconique de l'appelant, à résilier le bail sans plus attendre, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

3.6 Dans ces circonstances, la Cour considère, à l'instar du Tribunal, que toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient remplies au moment de la résiliation du bail et que le congé est valable. L'évacuation du locataire doit par voie de conséquence également être confirmée.

4. L'appelant conclut à titre subsidiaire à l'annulation de la résiliation litigieuse.

4.1 La résiliation du bail est annulable uniquement si elle contrevient aux règles de la bonne foi. Ces règles sont notamment violées lorsque la résiliation est purement chicanière, ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, ou se fonde sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (art. 271 CO).

4.2 En l'espèce, l'appel ne contient aucune motivation à l'appui d'une telle conclusion. L'appelant n'indique en particulier pas en quoi la résiliation contreviendrait aux règles de la bonne foi, ce qui justifierait son annulation.

En tout état, il ne ressort pas de la procédure que la résiliation serait fondée sur des motifs contraires à la bonne foi. Bien au contraire, la motivation du congé résulte de l'activité de prostitution qui se déroule dans l'appartement loué, en contradiction avec la destination des locaux telle que prévue par le contrat de bail.

4.3 Dans ces circonstances, la Cour ne donnera pas suite à cette conclusion subsidiaire.

5. La désignation erronée de l'immeuble dans le dispositif du jugement de première instance constitue une inadvertance du Tribunal, puisque les locaux loués se situent au no. _____, rue 1_____ et non au no. _____ comme indiqué par erreur par le Tribunal. Ladite erreur pourrait susciter des difficultés lors de l'exécution du jugement. Dans ces circonstances, la Cour rectifiera d'office l'adresse de l'appartement litigieux.

Il en ira de même de l'erreur relative à la date de notification du congé, laquelle est le 6 novembre 2020 et non le 6 novembre 2021.

6. 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, tant 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 19 janvier 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/910/2022 rendu le 1er décembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24404/2020-25.

Au fond :

Rectifie de la manière suivante les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement :

Constate l'efficacité du congé notifié le 6 novembre 2020 pour le 31 décembre 2020 à A_____, concernant le studio au 5ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.

Condamne A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute personne faisant ménage commun avec lui, le studio au 5ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.

Rejette l'appel pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président	La greffière
Ivo BUETTI	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.