

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29288/2007

ACJC/710/2009

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 15 JUIN 2009

Entre

X_____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} décembre 2008, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

d'une part,

et

Y_____ **SA**, intimée, comparant par Me Joël CHEVALLAZ, avocat, rue du Marché 20, case postale 3465, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

Par acte du 22 janvier 2009, X_____ appelle d'un jugement JTBL/1605/2008, rendu le 1^{er} décembre 2008 et notifié par plis du 5 du même mois, à teneur duquel le Tribunal des baux et loyers d'une part rejette sa demande principale en constatation de la durée indéterminée du contrat de bail la liant à Y_____ SA et subsidiairement en prolongation du bail pour une durée de quatre ans, d'autre part la condamne, sur demande reconventionnelle de la bailleuse, à évacuer immédiatement de ses biens, de sa personne et de tout tiers, l'appartement de 2 ½ pièces qu'elle occupe, sis au 1^{er} étage de l'immeuble situé à la rue _____ 15/17, à Genève.

L'appelante reprend, le jugement attaqué étant mis à néant, ses conclusions de première instance, tant principales que subsidiaires.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement déféré.

Les éléments suivants résultent du dossier :

- A.** Le 6 janvier 2007, X_____ et A_____ ont pris en sous-location, sans autorisation du bailleur, l'appartement de 2 ½ pièces sis au 1^{er} étage de l'immeuble situé à la rue _____ 15/17, loué à B_____ par Y_____ SA. Exception faite du premier mois où il a été réduit à 1'400 fr., le sous-loyer a été fixé à 1'800 fr.; une caution de même montant a été constituée. Le montant du loyer a régulièrement été versé au sous-bailleur et la caution a effectivement été constituée.

Le 25 janvier 2007, X_____ et A_____ ont informé la régie en charge de l'immeuble de l'existence de la sous-location, expliquant être dans l'attente de réponses pour d'autres logements et espérer pouvoir quitter les lieux au plus vite. X_____ a alors appris par la régie que le bail de B_____ avait été résilié au 31 décembre 2006, en raison du non-paiement du loyer, lequel s'élevait à 950 fr. mensuellement.

- B.** La régie est intervenue auprès du locataire principal, obtenant le remboursement des sommes perçues des sous-locataires, sommes dont partie a été affectée au loyer du bail principal de l'appartement, pour la période ultérieure au 1^{er} janvier 2007.

Les parties sont par ailleurs entrées en discussion en vue de la conclusion d'un bail principal.

Sur le sujet, X_____ a expliqué, devant les premiers juges, qu'elle avait suggéré à la régie de lui laisser, avec sa colocataire, l'appartement litigieux à bail, puisqu'elles l'occupaient; la régie lui avait répondu qu'elle allait y réfléchir. Elle avait recontacté la régie en février 2007 et "tout s'était fait".

La bailleuse, pour sa part, a expliqué qu'elle avait été touchée par la situation de l'appelante et de sa colocataire, motif pour lequel elle avait accepté d'entrer en matière sur la conclusion d'un bail principal.

- C. Par contrat signé le 1^{er} mars 2007, les parties ont convenu d'un bail à loyer portant sur l'appartement précédemment sous-loué par l'appelante. Entendue par les premiers juges, cette dernière a exposé, sans être contestée, qu'à la signature du bail "tout s'était passé en cinq minutes". Elle avait été "si contente de signer" qu'elle "n'avait pas posé beaucoup de questions". La représentante de la régie lui avait simplement indiqué, d'une part, que le loyer mensuel passerait de 950 fr. à 1'250 fr., d'autre part que "si elle entendait parler d'elle ou de sa colocataire, (elles) ne pourraient pas rester dans l'appartement l'année suivante".

Le contrat de bail de X_____, signé le 1^{er} mars 2007, mentionne ce qui suit, s'agissant de sa durée :

"Durée du bail: Un an à terme fixe

Début: 1^{er} mars 2007 Fin: 28 février 2008.

Renouvellement selon article 13 des Conditions générales et règles et usages locatifs".

Sous "conditions particulières", il est précisé de manière mise en évidence qu'"en raison des Fêtes de fin d'année, le présent bail ne peut être résilié pour le 31 décembre" et qu'il est soumis aux Conditions générales et règles et usages locatifs, édition 2006, dont les parties admettent avoir connaissance.

Le susdit article 13 des Conditions générales et règles et usages locatifs, édition 2006, a la teneur suivante :

"Renouvellement et dénonciation:

Trois mois au moins avant l'échéance du bail, les parties s'avertissent par écrit de leurs intentions au sujet de son renouvellement pour une nouvelle période d'un an ou de sa dénonciation. L'art. 12, alinéa 2, est réservé.

S'il n'est pas fait usage des possibilités énoncées ci-dessus, le présent bail est reconduit tacitement aux conditions en vigueur pour une année, et ainsi d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties donnée trois mois au moins à l'avance".

En cas de terme fixe, le bail prend fin sans congé, à l'expiration de la durée convenue".

Il est précédé d'un article 12, ne comportant qu'un seul alinéa, dont la teneur est la suivante :

"Durée du bail

A moins que les parties ne prévoient d'un terme fixe, le bail est conclu pour une période initiale d'une année. Cette durée ne s'applique pas aux logements de service, de vacances, meublés, ou en cas d'autres circonstances exceptionnelles qui doivent être expressément mentionnées dans le contrat".

D. Aucune dénonciation formelle du bail n'était intervenue au 30 novembre 2007.

Il n'est pas allégué que les parties aient eu des discussions au sujet de ce qu'il allait advenir de leurs rapports au-delà de fin février 2008.

Par courrier du 14 janvier 2008, la régie a rappelé à X_____ que son bail venait à échéance le 28 (recte 29) février 2008, lui proposant de fixer ce jour-là l'état des lieux de sortie.

X_____ est demeurée dans les locaux.

E. Précédemment, soit le 12 décembre 2007, X_____ a saisi la Commission de conciliation des baux et loyers de la présente requête, sollicitant d'une part, *principalement*, la constatation qu'elle était au bénéfice d'un bail de durée indéterminée, *subsidièrement*, une prolongation de bail de quatre ans échéant au 28 février 2012; elle a d'autre part requis que le loyer soit fixé judiciairement. Cette requête a été inscrite sous no C/29288/2007 s'agissant des conclusions en constatation et en prolongation de bail et sous no C/28745/2007 s'agissant de la fixation du loyer.

Par décision du 13 juin 2008, la Commission de conciliation, après avoir retenu que le bail avait été conclu à terme fixe, a accordé à la locataire une unique prolongation au 31 octobre 2008.

F. Le 4 juillet 2008, X_____, contestant la décision de la Commission de conciliation des baux et loyers du 13 juin 2008, a porté la cause devant le Tribunal des baux et loyers.

A l'appui de sa position, elle a fait valoir que les mentions du bail relatives, d'une part, au renouvellement tacite du bail selon l'article 13 des conditions générales, d'autre part, à l'impossibilité de résilier le bail pour le 31 décembre, conduisaient à retenir l'existence d'un bail de durée indéterminée. Pour justifier la durée de la prolongation sollicitée à titre subsidiaire, elle s'est référée à la pénurie de logement actuelle à Genève, précisant qu'elle occupait désormais seule l'appartement litigieux, qu'elle travaillait précédemment à 90% à l'Hôpital cantonal, qu'elle se déplaçait à vélo et qu'elle devait s'absenter deux semaines par mois de Genève, en raison d'une formation professionnelle complémentaire entreprise dans le sud de la France, dans le cadre de laquelle elle devait présenter un examen en octobre 2008 qui serait suivi d'un stage pratique dans une ville française de son choix.

La bailleresse a reconventionnellement conclu à la constatation que les parties étaient liées par un contrat de durée déterminée, au rejet de la demande de prolongation de bail, enfin à l'évacuation de la locataire. A l'appui de sa position, elle a fait valoir que le contrat de bail mentionnait, de manière dépourvue d'ambiguïté, que celui-ci était conclu "à terme fixe" et qu'il prendrait fin à fin février 2008. Aucun doute ne subsistait non plus à ce sujet à la lecture des conditions générales auxquelles il était soumis, l'impossibilité de résilier le bail pour le 31 décembre devant être mise en lien avec les possibilités de résiliation anticipée offertes au bailleur (art. 257d, 257f, 261, 266g ou encore 266h CO) ou au locataire (art. 258 al. 2; 259b; 266g ou encore 266i CO). Les circonstances particulières ayant entouré la conclusion du bail, la courte durée des relations contractuelles entre les parties, enfin l'absence de toute démarche de la locataire tendant à retrouver un nouveau logement, justifiaient le rejet des conclusions en prolongation de bail.

- G.** Le jugement attaqué retient en substance que le bail signé par les parties est stipulé être "d'un an à terme fixe", avec l'indication des dates, soit du 1^{er} mars 2007 au 28 février 2008 et qu'il contient deux clauses préimprimées, l'une faisant référence aux conditions générales de renouvellement du bail et l'autre excluant toute résiliation au 31 décembre. Dans la mesure où les parties pouvaient d'avance prévoir la reconduction du bail de durée déterminée à son échéance, "la coexistence des différents vocables" n'était pas contradictoire, et l'inclusion dans le contrat des clauses susmentionnées pouvait soit "s'inscrire dans l'optique d'une reconduction éventuelle ultérieure du bail", soit résulter d'une "inadvertance de la régie". La question pouvait cependant demeurer indécise, puisque l'expression "terme fixe", soulignée par les parties, avait "préséance" sur les conditions générales pré-imprimées. A cela s'ajoutait qu'en rappelant à la locataire, le 14 janvier 2008, que son bail prenait fin à fin février 2008, la bailleresse avait clairement signifié son intention de ne pas reconduire le bail à son échéance. Enfin, en initiant la présente procédure avant de recevoir ce courrier, la locataire avait clairement montré que pour elle aussi, les termes du contrat étaient clairs. Les conclusions constatatoires de la locataire devaient, partant, être rejetées.

Il en était de même de la conclusion tendant à l'octroi d'une prolongation de bail : la locataire était consciente de conclure un bail de courte durée; elle n'avait fait état d'aucune démarche entreprise en vue de trouver un logement adapté à sa situation financière et à ses besoins, se limitant à invoquer la pénurie de logements sévissant dans le canton, passivité non justifiée, même au vu des absences de la locataire de Genève, en raison de la formation suivie à l'étranger; enfin, le simple fait qu'elle doive renoncer à se rendre en vélo à son travail ne pouvait être considéré comme une conséquence pénible, d'autant plus que, précédemment et alors qu'elle exerçait le même emploi, elle habitait à Thonon les Bains.

La locataire ne disposant plus de titre à occuper les locaux depuis le 1^{er} mars 2008, la demande d'évacuation de la bailleresse était enfin fondée.

Les arguments des parties devant la Cour seront repris ci-après dans la mesure utile.

EN DROIT

1. L'intimée soutient que l'appel est tardif pour avoir été expédié le 22 janvier 2009, à l'encontre d'un jugement notifié aux parties par plis LSI du 5 décembre 2008; elle fait valoir que la suspension des délais durant la période de Noël (art. 30 LPC) ne s'applique pas aux causes relevant de la juridiction des baux et loyers, en raison du caractère simple et rapide que doit revêtir la procédure en la matière en application du droit fédéral.

A teneur de l'art. 443 LPC, le délai d'appel en matière de baux et loyers est de 30 jours. L'art. 30 LPC, applicable aux délais fixés par la LPC, à l'exclusion de ceux fixés par d'autres lois ou par le droit fédéral (ACJC/631/2004), prévoit une suspension, en particulier, du 18 décembre au 1^{er} janvier inclusivement.

A l'appui de sa position, l'intimée s'appuie sur l'art. 30 al. 2 LPC, à teneur duquel la suspension des délais ne trouve pas application dans le cadre, notamment, des procédures d'évacuation; elle s'appuie, sur le sujet, sur l'avis de MORVAN/HOFMANN (Questions choisies de procédure civile genevoise en matière de baux et loyers, in SJ 2008 II 85) et fait valoir que la suspension des délais est contraire au principe de célérité découlant de l'art. 274d al. 2 CO.

La Cour a déjà eu l'occasion de juger à de nombreuses reprises, s'appuyant sur les commentateurs (BERTOSSA/GAILLARD /GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la LPC, no 3 ad art. 30 LPC) que la liste de l'art. 30 LPC était exhaustive, partant, que la suspension des délais de l'art. 30 LPC était applicable en matière de baux et loyers, l'exception visée à l'art. 30 al. 2 LPC ne concernant, en matière de bail à loyer, que des procédures d'évacuation pour non-paiement de loyer (entre autres : ACJC/1292/2008; 1041/2007; /1142/2001; implicitement ACJC/1133/2001).

Aucune considération ne rend nécessaire un nouvel examen de la question.

L'appel respecte dès lors le délai légal de 30 jours, compte tenu de la suspension des délais durant la période de Noël. Il respecte également la forme prescrite par la loi (art. 444 LPC) et sa recevabilité doit dès lors être admise.

2. L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu que le bail conclu entre les parties était de durée déterminée, partant qu'il prenait fin le 29 février 2008 par le simple fait de l'écoulement du temps. Elle fait valoir qu'aucun accord n'est intervenu au sujet de la durée du contrat, partant que celui-ci doit faire l'objet

d'une interprétation objective; le formulaire de bail qui lui a été soumis pour signature, établi par l'intimée, souffrait de contradictions, puisque la mention figurant sous "durée" (*un an terme fixe*) était immédiatement suivie d'un renvoi à l'art. 13 des conditions générales, prévoyant un renouvellement tacite du contrat; à cela s'ajoutait que le bail contenait une condition particulière, mise en évidence par un caractère gras, selon laquelle la résiliation ne pouvait intervenir au 31 décembre, clause qui ne trouvait son sens que dans l'hypothèse d'un contrat de durée indéterminée. Dans la mesure où la portée du vocable "*terme fixe*" échappe au "consommateur lambda" (sic), elle était en droit de penser, "sans faire preuve d'une particulière mauvaise foi", que le bail proposé se renouvellerait après le 28 février 2008. Cette interprétation était corroborée par les circonstances ayant entouré la conclusion du bail, puisque la signature du bail n'avait été précédée d'aucune négociation et qu'elle s'était abstenue de poser quelque question que ce soit. En retenant que les parties étaient liées par un bail de durée déterminée, les premiers juges auraient violé "leur libre pouvoir d'appréciation" découlant des art. 274d al. 3 CO et 435 LPC, ainsi que les principes découlant de l'art. 18 CO.

L'appelante reproche également aux premiers juges d'avoir statué sans enquêtes, faisant valoir qu'il aurait été nécessaire d'entendre la représentante de la bailleuse avec laquelle avaient été menées les discussions en relation avec la conclusion du contrat de bail, ainsi que son ex-colocataire, en relation avec les accords conclus par elle-même avec cette dernière.

L'intimée, pour sa part, fait valoir qu'il résulte clairement et sans ambiguïté du libellé du bail que celui-ci est conclu pour "un an, terme fixe", mention qui est spécifiquement expliquée à l'art. 13 des conditions générales applicables et dont le sens peut, au demeurant, être vérifié au moyen d'un simple dictionnaire. L'interprétation objective à laquelle se sont livrés les premiers juges doit ainsi, à son sens, être confirmée.

2.1 A teneur de l'art. 255 CO, le bail à loyer peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de leur convention (art. 18 al. 1 CO).

La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 132 III 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances

(interprétation dite objective, arrêt du Tribunal fédéral 4C.374/2006 du 15 mars 2007 partiellement publié, sur un autre point, aux ATF 133 III 201).

Pour dégager le sens des engagements réciproques des parties, les premiers juges ont procédé à l'interprétation objective du contrat : dans cette mesure, les griefs tirés des art. 274d CO et 435 LPC (principes de la maxime inquisitoire sociale et de la libre appréciation des preuves) tombent à faux.

2.2 En l'espèce, aucune circonstance précise n'a été évoquée, au sujet de la manière dont les discussions préalables à la signature du contrat de bail se sont déroulées; plus spécifiquement, il n'a pas été allégué que des discussions particulières auraient porté sur la durée du bail, ni qu'une tierce personne y aurait assisté; tout au plus l'appelante a-t-elle affirmé n'avoir posé aucune question, et a-t-elle allégué devant les premiers juges que la représentante de la bailleuse lui a indiqué que, si elle n'entendait pas parler ni d'elle, ni de sa colocataire, le bail pourrait être renouvelé à son échéance. Ces allégués n'ont pas fait l'objet de contestation et la réalité de ces propos peut dès lors être admise. Enfin, la teneur des accords entre l'appelante et son ancienne colocataire est sans incidence sur l'issue de la présente cause. Les premiers juges pouvaient ainsi statuer, comme ils l'ont fait, sur la base des écritures et déclarations des parties ainsi que des pièces produites, sans violer ni le principe de la maxime inquisitoire sociale, ni le droit à la preuve de l'appelante.

La volonté réelle des parties, s'agissant de la durée du bail, ne pouvant être établie, les premiers juges ont avec raison procédé à une interprétation objective du contrat signé par les parties.

Sous la mention "Durée", le contrat mentionne expressément que le bail est conclu pour une durée d'un an, à terme fixe, soit du 1^{er} mars 2007 au 28 février 2008. Certes, il est ensuite renvoyé, s'agissant du renouvellement du bail, à l'art. 13 des Conditions générales applicables, lequel prévoit une reconduction tacite d'année en année, sauf résiliation préalable. Cet article 13 précise toutefois également, de manière explicite, que le contrat conclu "à terme fixe" prend fin à l'expiration de la durée prévue, sans nécessité de résiliation préalable, ce qui permet de comprendre qu'un bail conclu "*à terme fixe*" n'est pas automatiquement reconduit à l'échéance, en l'absence de résiliation. Enfin, la présence d'une clause, dans les conditions particulière du bail (fût-elle mise en évidence), à teneur de laquelle le bail ne peut être renouvelé pour l'échéance du 31 décembre, est sans portée en l'espèce, le 31 décembre ne constituant pas une échéance dans le cas d'espèce.

Dans ces conditions, l'appelante ne pouvait, de bonne foi, comprendre que le bail qu'elle signait serait tacitement renouvelé à son échéance; tout au plus pouvait-elle penser, puisque la représentante de la bailleuse lui avait indiqué qu'un renouvellement du bail serait possible "si elle n'entendait parler ni d'elle, ni de sa

colocataire", qu'une telle reconduction du bail lui serait accordée à l'échéance, si l'hypothèse évoquée se réalisait. Un tel renouvellement supposait toutefois un nouvel accord, exprès ou tacite, portant sur la continuation du bail postérieurement à fin février 2008. Or, sur ce point, il n'est pas allégué que les parties aient expressément convenu (voire même discuté) d'un tel renouvellement du bail, et l'envoi du courrier de la bailleuse du 14 janvier 2008 à la locataire, lui rappelant que le bail venait à échéance à fin février 2008 et lui fixant rendez-vous pour l'état des lieux de sortie, permet à lui seul d'exclure tout accord tacite de la bailleuse à ce sujet.

Ainsi que l'ont retenu les premiers juges, le bail conclu par les parties, de durée déterminée, est dès lors bien venu à échéance à fin février 2008.

3. L'appelante conteste la décision des premiers juges de lui refuser toute prolongation de bail et sollicite une prolongation de bail, maximale, de quatre ans. Elle leur fait grief d'avoir retenu, contrairement à la réalité, d'une part qu'elle n'entendait conserver le logement litigieux que pour continuer à aller à vélo à son travail, d'autre part qu'elle pourrait sans autre retourner vivre à Thonon-les Bains. A l'appui de cette conclusion, elle réitère que sa formation, partiellement suivie à l'étranger, ne lui laisse que peu de temps pour ses recherches de logement, qui sont rendues difficiles en raison de la pénurie sévissant à Genève. Pour la première fois devant la Cour, elle allègue qu'elle dispose de moyens financiers restreints, qu'elle est au bénéfice d'un permis de séjour limité dans le temps, enfin qu'elle va prochainement accoucher, toutes circonstances qui justifient la prolongation de son bail, au regard du fait que l'intimée est une société commerciale et que ses intérêts pécuniaires sont suffisamment protégés, le loyer (dont elle s'acquitte régulièrement) ayant été majoré de 300 fr. à la conclusion du bail.

L'intimée fait pour sa part valoir que la demande de prolongation a été rejetée à juste titre, l'appelante ayant été consciente, dès le départ, qu'elle concluait un bail de courte durée, et ne justifiant d'aucune recherche de nouveau logement. A cela s'ajoutaient les circonstances particulières du cas d'espèce (sous-location illicite et avantages accordés à l'appelante).

3.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fonde notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (d), et la situation sur le marché local du logement et

des locaux commerciaux (e). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée.

Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b).

Le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum (art. 272b al. 1 CO). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge. Comme le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation en la matière, les juridictions supérieures ne reverront sa décision qu'avec retenue. En effet, le juge n'excède son pouvoir d'appréciation que s'il omet de prendre en considération certains motifs pour ou contre la prolongation de bail, ou s'il attache une importance démesurée à des considérations secondaires.

La décision doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence (ATF 125 III 226 consid. 4b). A cet égard, il appartient au locataire d'entreprendre ce que l'on peut raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé (ATF 116 II 446 cons. 3a).

Les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail; elles ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 cons. 3a).

3.2 En l'espèce, le bail était de courte durée (un an). Contrairement à ce que soutient l'intimée, il ne saurait être tenu compte du fait que l'appelante aurait été précédemment au bénéfice d'une sous-location illicite, puisque dès son entrée dans les locaux, c'est elle qui a fait part de cette situation à la représentante de la bailleuse et que le bail présentement litigieux lui a été concédé en toute connaissance de cause.

Certes, l'appelante ne justifie d'aucune recherche de logement et n'étaye aucunement les éléments relatifs à sa situation personnelle qu'elle fait valoir pour la première fois devant la Cour d'appel, alors qu'ils pouvaient tous être documentés par pièces. Il faut toutefois admettre que la situation, notoire, de pénurie que connaît actuellement le canton rend très aléatoire la possibilité qu'a l'appelante de retrouver rapidement un nouveau logement; par ailleurs, sur le plan pratique, l'éloignement régulier de l'appelante, qui poursuivait jusqu'à récemment

une formation dans le sud de la France, l'a inévitablement handicapée dans ses recherches de logement, compte tenu de la nécessaire présence sur place qu'elles impliquent. A cela s'ajoute 1) qu'au moment de la conclusion du bail litigieux, la représentant de la bailleresse lui a laissé entendre qu'un renouvellement du bail pourrait être envisagé, si elle ne donnait pas lieu à des plaintes, et qu'il n'a pas été allégué que tel aurait été le cas, 2) que la bailleresse ne conteste pas recevoir régulièrement le loyer convenu, enfin 3) que la bailleresse ne fait valoir aucun motif pour lequel il lui serait nécessaire de recouvrer rapidement la libre disposition de l'appartement litigieux.

Dans ces conditions, les premiers juges ont mésusé de leur pouvoir d'appréciation en refusant toute prolongation de bail. Au regard des intérêts respectifs en présence, il sera accordé à l'appelante une unique prolongation de son bail de deux ans, venant à échéance à fin février 2010.

Le jugement attaqué sera modifié en conséquence.

4. Compte tenu de la prolongation de bail présentement accordée, la demande de la bailleresse en évacuation est prématurée et doit être rejetée, ce qui conduit à une seconde modification du jugement attaqué.

Chaque partie succombant pour partie, un émolument d'appel réduit sera mis à la charge de chacune d'elles.

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par X_____ contre le jugement JTBL/1605/2008 rendu le 1^{er} décembre 2008 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29288/2007.

Au fond :

L'annule.

Et, statuant à nouveau :

1. Rejette les conclusions en constatation de X_____.

2. Lui accorde une unique prolongation de bail de deux ans, échéant au 28 février 2010, pour l'appartement de 2,5 pièces qu'elle loue à Y_____ SA au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue _____ 15/17 à Genève.

3. Rejette les conclusions en évacuation de Y_____ SA

4. Condamne X_____ et Y_____ SA à verser, chacune, à l'Etat de Genève, un émolument d'appel de 150 fr.

5. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Mesdames Nathalie THURLER et Nathalie LANDRY, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.