REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4482/2020 **ACJC/118/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 30 JANVIER 2023

Entre

SI A_____ SA, sise c/o K_____ [banque], _____, appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 décembre 2021, comparant Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____, intimée et appelante sur appel joint, représentée par l'ASLOCA, route du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 31.01.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1030/2021 du 10 décembre 2021, communiqué aux parties par pli du 14 décembre 2021, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé notifié à B_____ par A_____ SA, par avis officiel du 18 février 2020 pour le 31 mars 2020, pour l'appartement de deux pièces sis à l'entresol de l'immeuble chemin 1_____, no. _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a annulé les congés notifiés à B_____ par A_____ SA, par avis officiels du 18 février 2020 pour le 30 juin 2020, pour cet appartement et le parking n° 2_____ situé au 2ème sous-sol de cet immeuble (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte expédié le 31 janvier 2022 au greffe de la Cour de justice, A_____ SA (ci-après également : la bailleresse) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Elle conclut, principalement, à la validité de la résiliation anticipée de bail pour le 31 mars 2020 de l'appartement et de la résiliation pour le 30 juin 2020 de l'emplacement de parking n° 2_____, à l'évacuation de B_____, de ses biens et de tout tiers de l'appartement et de l'emplacement de parking et à l'exécution directe du jugement d'évacuation, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal pour décision sur l'évacuation de l'appartement et du parking et l'exécution directe du jugement.

Subsidiairement, elle conclut à la validité des résiliations ordinaires de bail pour le 30 juin 2020 de l'appartement et de l'emplacement de parking n° 2_____, à l'évacuation de B_____, de ses biens et de tout tiers de l'appartement et de l'emplacement de parking et à l'exécution directe du jugement d'évacuation, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal pour décision sur l'évacuation de l'appartement et du parking et l'exécution directe du jugement.

En tout état, elle conclut au déboutement de B_____ de sa conclusion en prolongation de bail et de sa requête en diminution de loyer.

Encore plus subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le ses considérants.

Elle produit, comme pièce nouvelle, le jugement JTBL/1029/2021 rendu par le Tribunal le 10 décembre 2021 dans la cause C/3_____/2020.

b. Dans sa réponse du 4 mars 2022, B_____ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement, subsidiairement à l'inefficacité du congé notifié le 18 février 2020 pour le 31 mars 2020, à l'octroi d'une première prolongation de bail de 3 ans échéant le 30 juin 2023 pour l'appartement et le parking, à la

réduction du loyer de 24,81% pour l'appartement pendant la durée de la prolongation, au remboursement du trop-perçu en découlant, à ce qu'elle soit autorisée à restituer l'appartement pendant toute la prolongation moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois, plus subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal sur mesure d'évacuation, encore plus subsidiairement, à l'octroi d'un délai humanitaire de douze mois.

Sur appel joint, elle conclut à la nullité du congé ordinaire donné pour le 30 juin 2020 et celui extraordinaire donné pour le 31 mars 2020.

c. Dans sa réponse sur appel joint du 19 avril 2022, la bailleresse conclut au déboutement de B_____ de ses conclusions.

d. Par réplique du 16 mai 2022 et duplique du 8 juin 2022, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 3 août 2022 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. Le 28 avril 1997, A_____ SA, bailleresse, et B_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de deux pièces à l'entresol de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____ à Genève.

b. Le contrat a pris effet le 16 mai 1997 pour une durée indéterminée. Il pouvait être résilié moyennant un préavis de quatre mois, pour chaque fin de mois, hormis le 31 décembre.

Les locaux étaient destinés à l'habitation.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu le 1er juillet 1999 à 7'128 fr., soit 594 fr. par mois, les charges annuelles s'élevant à 2'640 fr., soit 220 fr. par mois.

c. Le 29 octobre 1997, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une place de parking intérieure n° 2_____, situé au 2ème sous-sol de l'immeuble.

Le contrat a pris effet au 1er novembre 1997 pour une durée indéterminée. Il pouvait être résilié moyennant un préavis de quatre mois, pour la fin d'un mois.

Le loyer mensuel initial était de 100 fr.

d. Par courrier recommandé du 20 septembre 2019, la régie a informé B_____ qu'après investigations auprès de plusieurs voisins et du concierge, il apparaissait que son appartement était sous-loué et qu'elle occupait le logement de C_____, sa sœur, au chemin 4_____ no. _____ à Genève. Elle l'a mise en demeure de

réintégrer l'appartement dans un délai de 30 jours sous peine de la résiliation du bail.

Ce pli a été retourné à la régie avec la mention « non réclamé ».

e. Une mise en demeure a également été adressée, le même jour, à C_____ pour l'appartement qu'elle loue au chemin 4_____ no. _____.

La régie avait appris que C_____ était officiellement domiciliée à la rue 5_____ no. _____ aux D_____ [GE], dans l'appartement de six pièces sis au 8ème étage de l'immeuble et qu'elle était cotitulaire du bail à loyer avec son époux, E_____, depuis le 15 octobre 1994.

f. Par courrier du 13 octobre 2019, C_____ a répondu à la régie qu'elle n'avait jamais sous-loué son logement.

Elle a joint à son courrier une attestation établie par l'Office cantonal de la population le 9 octobre 2019 indiquant qu'elle était domiciliée au chemin 4_____ no. _____ à Genève.

Sa domiciliation à cette adresse datait du 9 octobre 2019.

g. La bailleresse a mandaté l'agence F_____ pour qu'elle enquête sur la domiciliation de B_____ et sur l'identité de l'occupant de l'appartement sis chemin 1_____ no. _____.

G_____, enquêteur auprès de cette agence, a établi un rapport le 20 décembre 2019, dont il ressortait que l'adresse officielle de la locataire était, depuis le 15 juin 2006, au chemin 1_____ no. _____. Précédemment, du 1er mars 1978 au 29 février 1992, elle avait été domiciliée au chemin 6_____ no. _____ à H_____ [GE] avec sa sœur C_____, puis du 1er mars au 31 décembre 1994, au chemin 1_____ no. _____ à Genève et du 1er janvier 1995 au 14 juin 2006 au chemin 4_____ no. _____ à Genève.

La locataire était détentrice d'une ligne téléphonique, à son seul nom, au chemin 4_____ no. _____ et d'un abonnement auprès des SIG pour l'appartement au chemin 1_____ no. _____. Elle recevait son courrier aux deux adresses. La carte grise de son scooter dont elle était la détentrice, mentionnait l'adresse du chemin 4_____ no. _____.

Secrétaire de profession, elle avait travaillé pendant plus de vingt ans dans un établissement bancaire puis, du 21 septembre 2004 au 9 juin 2015, elle avait exploité une boutique sous la raison individuelle B_____, I_____, qui vendait des articles de maroquinerie. Depuis 2013, elle devait être au bénéfice d'une rente AVS. Elle faisait l'objet d'une poursuite frappée d'opposition et de deux actes de défaut de biens de 16'709 fr. et de 18'140 fr. 70.

Entre le 1er novembre et le 20 décembre 2019, l'enquêteur avait effectué de nombreuses surveillances et contrôles au chemin 1_____ no. _____ et posé des témoins sur la porte d'entrée. Il était arrivé à la conclusion que B_____ n'occupait pas son appartement, mais vivait de manière permanente au chemin 4_____ no. _____ dans l'appartement de sa sœur qui, elle, vivait à la rue 5_____ no. _____ aux D_____. Il avait constaté que la boîte aux lettres au chemin 1_____ no. _____ était vidée une fois par semaine et l'appartement occupé de manière ponctuelle quelques jours par mois. Le concierge de l'immeuble lui avait dit qu'il voyait de manière sporadique, quelques fois dans le mois, un homme d'une quarantaine d'année, de taille et corpulence moyenne, portant des lunettes et très souvent une casquette, sortir de et entrer dans l'appartement.

h. Par avis du 18 février 2020, la bailleresse a résilié le bail de l'appartement de manière extraordinaire, pour le 31 mars 2020, en application de l'article 257f al. 3 CO, au motif d'une sous-location non autorisée et de la non-réintégration de l'appartement nonobstant la mise en demeure.

Par avis du même jour, elle a résilié de manière ordinaire le bail de l'appartement et du parking intérieur n° 2_____ pour le 30 juin 2020.

Ces avis ont été adressés à B_____ par plis simples et recommandés. Une copie des avis lui a également été adressée au chemin 4_____ no. _____ à Genève.

i. Par avis du même jour, la bailleresse a résilié le bail de l'appartement de C_____ sis au chemin 4_____ no. _____ de manière extraordinaire pour le 31 mars 2020, en application de l'article 257f al. 3 CO, au motif d'une sous-location non autorisée et de la non-réintégration de l'appartement nonobstant la mise en demeure.

Par avis du même jour, elle a également résilié de manière ordinaire le bail de l'appartement de C_____ pour le 31 mai 2020.

j. Par requête du 3 mars 2020 (enregistrée sous les numéros de causes C/4482/2020, C/4483/2020 et C/4484/2020), déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 2 juillet 2020 puis portée devant le Tribunal le 2 septembre 2020, B_____ a conclu, principalement, à la nullité du congé donné pour le 30 juin 2020, si mieux n'aime à son annulation, à la nullité du congé donné pour le 31 mars 2020, si mieux n'aime à son inefficacité, voire son annulation, à l'annulation du congé donné pour l'emplacement de parking et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans lui soit accordée pour le logement et le parking, à la diminution de loyer de 24,81% pour toute la durée de la prolongation, à la condamnation de la bailleresse à lui rembourser le trop-versé et à ce qu'elle soit autorisée à libérer le

logement avec un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois pendant toute la durée de la prolongation.

Par ordonnance du 24 septembre 2020, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/4482/2020, C/4483/2020 et C/4484/2020 sous le numéro de cause C/4482/2020.

k. Par requête du 3 mars 2020, C_____ a contesté les congés extraordinaire et ordinaire de l'appartement que la bailleresse lui avait adressés, dont les causes ont été jointes sous le numéro de cause C/3_____/2020.

La bailleresse a conclu, dans cette procédure, à la validation des congés et, reconventionnellement, à l'évacuation immédiate de la locataire avec exécution directe.

l. Dans la nuit du 7 au 8 octobre 2020, vers 3h00 du matin, B_____ a appelé le Service d'incendie et de secours (SIS) en raison d'une inondation dans l'appartement du chemin 4_____ no. _____. Une fois sur place, les pompiers ont trouvé les portes closes et sont repartis. Le lendemain, J_____, pompier, s'est rendu sur place suite à des appels de voisins. B_____ lui a ouvert la porte de l'appartement et expliqué qu'elle avait oublié de fermer le robinet du lavabo de la salle de bains. Elle était seule dans l'appartement.

m. Dans sa réponse du 26 octobre 2020, la bailleresse a conclu à la validation de la résiliation anticipée de l'appartement pour le 31 mars 2020, subsidiairement à la validation de la résiliation ordinaire de l'appartement et de la place de parking pour le 30 juin 2020, à ce que la locataire soit déboutée de sa conclusion en prolongation de bail et, si une prolongation était accordée, à ce qu'elle soit déboutée de sa conclusion en diminution de loyer.

Sur demande reconventionnelle, elle a conclu à l'évacuation immédiate de la locataire de l'appartement et de la place de parking avec exécution directe.

n. Par ordonnance du 5 novembre 2020, le Tribunal a limité la demande reconventionnelle à la question de l'évacuation.

o. Le 7 décembre 2020, la locataire s'est déterminée sur la demande reconventionnelle. Elle a conclu principalement à ce qu'elle soit déclarée irrecevable, subsidiairement à ce qu'elle soit renvoyée à une procédure séparée et en tous les cas à son rejet vu son absence de fondement.

p. A l'audience du 7 mai 2021, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire de la locataire et à l'audition de cinq témoins.

La locataire a déclaré qu'elle habitait au chemin 1_____ no. _____ depuis environ 25 ans, mais qu'elle se rendait deux à trois fois par semaine au chemin

4_____ no. _____ chez sa sœur, dont elle était très proche et qui avait des problèmes cardiaques. Elle faisait les courses, le ménage et les lessives pour sa sœur et elle-même. Il lui arrivait d'être seule à 4_____ et d'y dormir, mais rarement. Elle payait le loyer de 1_____ et sa sœur celui de 4_____. Elle ne lui versait rien pour ce dernier appartement. Sa sœur avait des poursuites et des retards dans le paiement de ses primes d'assurance maladie, mais elle percevait une rente AVS, lui permettant de régler son loyer à 4_____, étant précisé que son mari payait le loyer des D_____. Sa sœur vivait à 4_____, car elle avait parfois besoin d'être seule, et elle passait du temps aux D_____ où vivait sa famille, soit son mari, ses enfants et ses petits-enfants.

La ligne téléphonique au chemin 4_____ était à son nom, car à l'époque elle vivait avec sa sœur à M_____ [GE]. Lorsque sa sœur avait pris l'appartement au 4_____, elle avait fait transférer la ligne téléphonique à cet endroit, bien qu'elle n'y ait jamais vécu. Elle disposait d'un portable et n'avait pas besoin d'une ligne fixe à 1_____. Elle avait quitté M_____ pour 1_____ en 1997, alors que sa sœur avait emménagé à 4_____ en 1990. Elle ne savait pas à quelle date le téléphone avait été transféré à 4_____, mais elle avait fait ce transfert, car il n'y avait pas de ligne téléphonique à 1_____.

Le scooter avait été immatriculé à l'adresse de 4_____, car c'était sa sœur qui avait effectué cet achat, alors qu'elle-même était à l'étranger, et c'était le garagiste qui avait procédé à l'immatriculation. Elle parquait son scooter à 4_____, car il y avait rarement de la place à 1_____ et sa sœur pouvait l'utiliser. A l'exception des lettres de N_____ [opérateur téléphonique], elle recevait la majorité de son courrier au chemin 1_____. Il arrivait que sa boîte aux lettres soit remplie lorsqu'elle partait en vacances ou s'absentait pour le week-end. Elle ne relevait pas son courrier tous les jours. L'homme mentionné dans le rapport d'enquête était son ex-ami dont elle était séparée depuis environ six mois, mais elle le voyait encore de temps en temps. Leur relation avait duré 5 ou 6 ans. Elle a refusé de communiquer son identité, car il était marié et elle lui avait promis qu'elle ne donnerait pas son nom.

Elle ne connaissait pas beaucoup les voisins à 1_____, car elle habitait au rez-de-chaussée et qu'elle avait plutôt tendance à fuir les contacts. Il y avait beaucoup de tournus dans l'immeuble. Elle avait vu qu'il devait y avoir des travaux dans l'immeuble, mais elle avait oublié d'appeler l'entreprise.

Le soir de l'inondation au chemin 4_____, lorsqu'elle avait appelé les pompiers, sa sœur n'était plus là car elle était repartie aux D_____. Sa sœur était revenue le lendemain matin, mais n'avait pas vu les pompiers car, lors de leur premier passage, elle n'était pas encore là, puis lors de leur second passage, elle était au lit. Elle a indiqué que sa sœur ayant de la peine à parler, elle s'occupait de toutes les questions administratives.

G_____ a déclaré n'avoir jamais croisé la locataire ou sa sœur. Il avait été mandaté par la régie qui soupçonnait un transfert de bail entre les deux sœurs. Il avait observé les appartements, en particulier celui de 1_____, à diverses heures de la journée, ainsi qu'entre 6h30 - 7h00 jusqu'à 9h00, et n'avait jamais vu personne sortir ou entrer dans l'appartement, alors que, selon le concierge, l'homme mentionné dans le rapport devait sortir vers 8h00. Il ne s'était pas attardé à 4_____ et aux D_____, car les vérifications d'usage (poste, boîte aux lettres et porte palière) démontraient que B_____ vivait à 4_____ et C_____ aux D_____. Son interrogation était de savoir qui vivait à 1_____. Il n'avait pas pu répondre à cette question, car il n'avait jamais vu personne. Lors de ses observations à 1_____, une lumière d'ambiance rose était toujours allumée, les volets étaient ouverts, mais il n'avait jamais vu personne passer devant les fenêtres. Il avait transcrit dans son rapport les déclarations du concierge.

O_____, concierge des immeubles au chemin 4_____ nos. _____ à _____ depuis mars 2018, a déclaré reconnaître la locataire qu'il voyait régulièrement dans l'immeuble, notamment à la buanderie où elle se rendait le mercredi. Il ne connaissait pas C_____ et ne l'avait jamais vue. A son arrivée dans l'immeuble, il avait fait les plannings de la buanderie. B_____ lui avait communiqué son horaire et s'était présentée comme la locataire. Pour lui, B_____ était l'occupante de l'appartement. Il la voyait régulièrement prendre le courrier dans la boîte aux lettres ou entrer dans l'immeuble avec des commissions. Chaque fois qu'il avait sonné à la porte de l'appartement, c'était B_____ qui avait ouvert. Lorsqu'il était entré dans l'appartement lors de l'inondation et lorsque l'entreprise avait installé les déshumidificateurs, B_____ était seule. Il avait fait part à la locataire de plaintes de voisins en raison d'odeurs lorsqu'elle sortait les poubelles. Il avait eu une discussion avec elle, après l'inondation, au sujet d'objets encombrants, couverts de déjections de pigeons, qu'elle avait jetés dans le container.

C_____ a déclaré avoir peu rencontré O_____, car elle ne sortait pas beaucoup. Elle l'avait vu à l'endroit où sont garés les scooters. Les objets qui se trouvaient dans l'appartement lui appartenaient, elle avait beaucoup d'affaires. Elle ne pouvait pas faire le ménage en raison de son état de santé.

J_____, pompier, a déclaré s'être rendu au chemin 4_____ no. _____, le lendemain de l'inondation. Il a confirmé que la locataire, qu'il n'était pas en mesure de reconnaître, était seule dans l'appartement.

P_____, concierge des immeubles au chemin 1_____ nos. _____ à _____ depuis 15 ans, a déclaré qu'il connaissait B_____. Il ne la voyait pas régulièrement dans l'immeuble. Il la croisait lorsqu'elle venait vider sa boîte aux lettres qui restait pleine durant trois semaines. L'appartement était occupé par un homme d'une cinquantaine d'années, dont il ne connaissait pas le nom et à qui il n'avait jamais parlé, car celui-ci était très discret et faisait demi-tour dès qu'il le

voyait. Il l'apercevait deux-trois fois par semaine. Il n'avait jamais vu la locataire, ni l'homme utiliser la buanderie. Il ne les avait jamais vus ensemble.

q. Dans leurs plaidoiries écrites finales du 23 juin 2021, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. La bailleresse a produit un chargé de pièces complémentaires puis la cause a été gardée à juger.

r. Par jugement JTBL/1029/2021 rendu par le Tribunal le 10 décembre 2021 dans la cause C/3_____/2020 relative à l'appartement de C_____, le Tribunal a validé le congé extraordinaire, condamné celle-ci à évacuer immédiatement l'appartement et transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel, au Tribunal pour statuer sur les mesures d'exécution, jugement annulé par arrêt d'accord du 2 décembre 2022.

Le Tribunal a retenu que C_____ n'habitait pas au chemin 4_____ no. _____, mais logeait, avec son époux, à la rue 5_____ no. _____ aux D_____ où elle était officiellement domiciliée. Selon le Tribunal, B_____ vivait de manière permanente dans l'appartement sis au chemin 4_____ no. _____ depuis de nombreuses années, équivalent à une substitution de locataire, et devait forcément contribuer, au moins en partie, au paiement du loyer, vu les faibles moyens financiers de sa soeur.

EN DROIT

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

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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, la valeur litigieuse s'élève à 29'304 fr. ((7'128 fr. + 2'640 fr.) x 3 ans). Elle est donc supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

L'appel et l'appel joint ont été interjetés dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.5 La bailleresse a produit à l'appui de son appel, comme pièce nouvelle, le jugement JTBL/1029/2021 rendu par le Tribunal le 10 décembre 2021 dans la cause C/3_____/2020.

1.5.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, N. 6 ad art. 317 CPC).

1.5.2 En l'espèce, le jugement JTBL/1029/2021 est recevable du fait qu'il est postérieur à la mise en délibération de la présente cause devant le Tribunal. Les faits que cette pièce contient seront repris dans la procédure en tant qu'ils sont utiles pour la résolution du litige.

2. La locataire soutient que la résiliation extraordinaire donnée pour le 31 mars 2020 excluait la résiliation ordinaire pour le 30 juin 2020. De plus, l'envoi de six avis de résiliations de l'appartement et du parking par plis recommandés et plis simples était, selon elle, contraire aux règles de protection du locataire et à la théorie des actes formateurs, qui exigent de la clarté en cas de résiliation du bail.

2.1 Dans son arrêt publié aux ATF 137 III 389 (consid. 8.4.2), le Tribunal fédéral a considéré qu'il était admissible de notifier au locataire une résiliation subsidiaire pour le prochain terme ordinaire, appelée à déployer ses effets pour le cas où le premier congé fondé sur un motif extraordinaire ne serait pas valable.

Selon la doctrine, le caractère inconditionnel du droit formateur ne s'oppose pas à ce que le bailleur, à titre préventif, notifie une nouvelle résiliation pour le cas où

celle signifiée précédemment serait nulle ou inefficace (SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3e éd. 2008, n° 8b des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 868 N. 1.9; HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1995, n. 10 et 36 des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO).

Depuis, cette jurisprudence du Tribunal fédéral a été reprise par la Cour (ACJC/30/2014 du 13 janvier 2014 consid. 5.1).

2.2 Celui qui résilie un contrat exerce un droit formateur; ce faisant, il modifie unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie (ATF 133 III 360 consid. 8.1.1). En raison des effets qu'il entraîne pour le cocontractant, l'exercice du droit formateur doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes (ATF 135 III 441 consid. 3.3 p. 444). Le congé doit exprimer clairement l'intention de mettre fin au bail à une date déterminée ou facilement déterminable; il doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable, faute de quoi il sera inefficace (wirkungslos). La motivation doit également être claire et ne pas comporter de motifs antinomiques (ATF 135 III 441 consid. 3.3; 133 III 360 consid. 8.1.1; LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, CdB 2008, p. 65 ss, spéc. p. 70 n. 20 et p. 73 n. 27; HIGI, op. cit., n. 35 des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO).

2.3 En l'espèce, contrairement à ce que soutient la locataire et conformément à la jurisprudence et à la doctrine précitées, la résiliation extraordinaire donnée pour le 31 mars 2020 n'excluait pas la résiliation ordinaire pour le 30 juin 2020.

En effet, la résiliation subsidiaire pour le 30 juin 2020, prochain terme ordinaire, était admissible, car appelée à déployer ses effets pour le cas où le premier congé immédiat fondé sur un motif extraordinaire n'était pas valable. La locataire ne mentionne aucun motif justifiant un changement de jurisprudence.

En outre, la locataire ayant valablement contesté les résiliations, elle ne saurait se prévaloir d'une confusion. Quoi qu'il en soit, l'envoi de six avis de résiliations de l'appartement et du parking par plis recommandés et plis simples n'est pas contraire aux règles de protection du locataire et à la théorie des actes formateurs.

Ce faisant, la bailleresse a émis une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes. Le nombre d'avis résulte du fait des résiliations extraordinaire et ordinaire de l'appartement, ainsi que de la résiliation ordinaire du parking, notifiées par plis recommandés et simples.

Dans son arrêt publié aux ATF 137 III 389 précité, le Tribunal fédéral a validé l'envoi des résiliations extraordinaire et ordinaire par deux avis distincts, laissant

ouverte la question de savoir si ces deux résiliations pouvaient être notifiées par un seul avis.

Enfin, le fait d'avoir adressé les avis également par plis simples, est plutôt favorable à la locataire, qui n'avait pas retiré à la poste la mise en demeure de la bailleresse du 20 septembre 2019, laquelle avait par conséquent été retournée à cette dernière. Il ne saurait être reproché à la bailleresse d'avoir agi ainsi au vu des circonstances.

Les griefs de la locataire ainsi infondés sont rejetés.

3. La bailleresse fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 257f CO en lien avec l'art. 8 CC et l'interdiction du formalisme excessif au sens de l'art. 29 al. 2 Cst., n'ayant pas retenu la sous-location du logement de la locataire.

3.1 A teneur de l'art. 262 al. 1 CO, de droit semi-impératif, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur. Le bailleur ne peut refuser son consentement que dans les hypothèses prévues à l'art. 262 al. 2 CO, à savoir si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (let. a), si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives (let. b) et, enfin, si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c).

Selon l'art. 8 du Contrat-cadre romand en vigueur jusqu'au 30 juin 2020, lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de la sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'art. 262 CO. Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande.

La sous-location est, en principe, conçue pour le cas où le locataire n'a temporairement plus l'usage de la chose louée, par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu. Il le remet alors provisoirement à un tiers pour se décharger, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer le temps de son absence. Il y a abus de droit si le locataire a perdu toute idée de reprendre dans un avenir prévisible l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires, ce qui est un but étranger à l'institution même de la sous-location (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; 134 III 446 consid. 2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2.1.1; 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.3.1).

3.2 Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien d'un bail d'habitation est devenu insupportable pour le bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite, persiste à enfreindre son devoir de diligence, le bailleur peut

résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Cette disposition est applicable lorsque le locataire sous-loue l'appartement remis à bail sans requérir le consentement du bailleur en violation de l'art. 262 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1).

Le bailleur qui notifie un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO doit prouver les faits qui en sont la condition (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.2).

Si les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace (ATF 135 III 441; arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2016 précité consid. 3.1.2).

3.3 En vertu de l'art. 247 al. 2 let. a CPC, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, étant précisé que les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le Tribunal fédéral a précisé que la maxime inquisitoire sociale ne libère pas les parties de leur devoir de participer à l'établissement des faits et que ces dernières doivent donc participer activement à l'administration des preuves (ATF 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a), étant relevé que ces jurisprudences s'appliquent également au nouveau droit de procédure (HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, p. 243 ss).

Le but de la maxime inquisitoire sociale est de protéger la partie réputée la plus faible et d'assurer l'égalité des parties, ainsi que d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 ibid.). Cette maxime ne doit toutefois pas être comprise comme un commode oreiller de paresse autorisant les parties à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux leur incombant : le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. Il doit néanmoins interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production de pièces, et s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner des preuves et de les présenter (ATF 125 III 231 ibid.).

3.4 En l'espèce, les premiers juges ont retenu que B_____ résidait au chemin 4_____ no. _____ dans l'appartement loué par sa sœur. Ils ont toutefois considéré à tort qu'ils n'avaient pas suffisamment d'éléments pour déduire que l'appartement sis au chemin 1_____ était sous-loué.

De plus, le concierge de l'immeuble à la rue 4_____ a déclaré que B_____ s'était présentée à lui comme la locataire et qu'à chaque fois qu'il avait sonné à la

porte de l'appartement, c'est elle qui avait ouvert. Cela avait également été le cas quand J_____, pompier, s'était rendu à l'appartement le lendemain de l'inondation dans la nuit du 7 au 8 octobre 2020.

A l'adresse de cet immeuble, B_____ y faisait sa lessive, y garait son scooter immatriculé à cette adresse, y prenait régulièrement le courrier dans la boîte aux lettres, y entrait régulièrement avec des commissions et était titulaire de la ligne téléphonique de l'appartement.

S'agissant de l'immeuble sis au chemin 1_____, no. _____, son concierge a déclaré que la locataire vidait sa boîte aux lettres toutes les 2-3 semaines et qu'il ne l'avait jamais vue utiliser la buanderie de l'immeuble.

Il a également déclaré qu'il voyait un homme dans l'immeuble 2-3 fois par semaine qui occupait l'appartement et que, dès qu'il le voyait, celui-ci faisait demi-tour pour ne pas le croiser. De plus, il ne l'avait jamais vu en compagnie de la locataire.

Après diverses vérifications, l'enquêteur de l'agence F_____ avait conclu que la locataire n'occupait pas l'appartement au chemin 1_____, mais vivait dans l'appartement du [chemin] 4_____.

Les explications de la locataire au sujet de sa relation avec l'homme - dont elle ne veut pas dévoiler l'identité - se rendant dans l'appartement au chemin 1_____, ne convainquent pas. Cela est corroboré par le fait que celle-ci avait indiqué lors de son audition devant le Tribunal qu'elle était séparée de celui-ci depuis 6 mois, alors que le concierge de l'immeuble avait confirmé qu'il l'avait encore croisé le dimanche précédent l'audience.

La locataire n'a pas non plus expliqué pourquoi elle avait besoin d'habiter deux appartements éloignés l'un de l'autre de quelques dizaines de mètres à vol d'oiseau et ce, d'autant plus au vu de sa situation pécuniaire délicate découlant des inscriptions la concernant au registre de l'Office des poursuites.

Au vu de ce qui précède, il existe suffisamment d'éléments permettant de retenir que l'appartement sis au chemin 1_____, no. _____ n'est pas utilisé par B_____, que cette situation dure depuis de nombreuses années équivalent à une substitution de locataire, celle-ci ayant perdu toute intention de reprendre l'usage de son appartement qu'elle n'a pas réintégré malgré la mise en demeure.

La résiliation du bail de l'appartement sis au chemin 1_____ no. _____ pour le 31 mars 2020 sera par conséquent validée.

La résiliation de bail étant fondée sur l'article 257f al. 3 CO, aucune prolongation de bail ne sera accordée. Il n'y a pas lieu non plus d'examiner les questions de la

validité du congé donné pour le terme du contrat concernant l'appartement et de la demande de baisse de loyer pendant la prolongation.

Le jugement sera modifié en ce sens.

4. Au vu de ce qui précède, la Cour doit statuer sur la validité du congé ordinaire notifié à la locataire par la bailleresse par avis officiel du 18 février 2020 pour le 30 juin 2020 relatif au parking n° 2_____.

4.1 Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1;
138 III 59 consid. 2.1). En principe, le bailleur est donc libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

Lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, la seule limite à la liberté contractuelle des parties réside dans les règles de la bonne foi: le congé qui y contrevient est alors annulable (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). La protection assurée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). De manière générale, un congé est contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Le but de la règlementation des art. 271 et ss. CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2). Il faut en effet une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre

fin (ACJC/257/2018 du 5 mars 2018 consid. 2.1; ACJC/247/2020 du 10 février 2020 consid. 5.2).

En vertu de l'art. 271 al. 2 CO, le congé ne doit être motivé que si l'autre partie le demande. La motivation du congé revêt toutefois une importance décisive lorsqu'il s'agit de décider si le congé est contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La motivation peut en principe encore être indiquée devant le Tribunal de première instance, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3, 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 138 III 59 consid. 2.3). La détermination du sens et de la portée du motif s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (ATF 127 III 444 consid. 1a p. 445). Il ne faut donc pas s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont le bailleur a pu se servir (art. 18 al. 1 CO).

Il a été jugé, dans le cadre d'une action en annulation d'un congé ordinaire (art. 271-271a CO), que le locataire, qui sous-loue alors qu'il n'a plus que la vague possibilité d'user à nouveau lui-même de la chose louée, commet un abus de droit (art. 2 CC) (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC).

4.2 En l'espèce, l'existence d'une sous-location non autorisée de l'appartement équivalant à une substitution de locataire ayant été démontrée, le congé ordinaire, donné pour ce motif pour l'emplacement de parking, répond à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection.

Ce congé sera donc déclaré valable et le jugement entrepris modifié dans ce sens.

5. Depuis l'expiration du terme fixé le 31 mars 2020 pour l'appartement et le 30 juin 2020 pour l'emplacement de parking, la locataire ne dispose plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux.

Elle viole l'article 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail.

Dès lors, la Cour prononcera l'évacuation de la locataire de l'appartement et de l'emplacement de parking.

La question de l'exécution de l'évacuation devra être soumise au Tribunal siégeant dans la composition prévue par l'article 30 LaCC, de sorte que la cause devra lui être transmise.

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC

autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables l'appel et l'appel joint interjetés le 31 janvier 2022 et le 4 mars 2022 par A_____ SA et par B_____ contre le jugement JTBL/1030/2021 rendu le 10 décembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4482/2020.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait, et statuant à nouveau :

Déclare efficace le congé notifié à B_____ par A_____ SA, par avis officiel du 18 1février 2020 pour le 31 mars 2020, pour l'appartement de deux pièces sis à l'entresol de l'immeuble chemin 1_____ no. _____ à Genève.

Déclare valable le congé notifié à B_____ par A_____ SA, par avis officiel du 18 février 2020 pour le 30 juin 2020, pour le parking n° 2_____ situé au 2ème sous-sol de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____ à Genève.

Condamne B_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont elle est responsable et de ses biens l'appartement de deux pièces sis à l'entresol et le parking n° 2_____ au 2ème sous-sol de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____ à Genève.

Renvoie la cause au Tribunal pour décision sur l'exécution de l'évacuation.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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

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

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.