



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6915/2016

ACJC/1675/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 3 DECEMBRE 2018**

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 février 2018, comparant par Me Manuel BOLIVAR, avocat, rue des Pâquis 35, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B** \_\_\_\_\_ SA, représentée par la [régie immobilière] **C** \_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_, intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.12.2018.

---

---

**EN FAIT**

- A. a.** Par jugement JTBL/96/2018 du 5 février 2018, reçu par les parties le 6 février 2018, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 11 mars 2016 par B \_\_\_\_\_ SA à A \_\_\_\_\_ pour le 30 avril 2016, portant sur l'appartement de trois pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [rue] 1 \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a retenu que les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO étaient réalisées, dans la mesure où la sous-location pratiquée dans l'appartement présentait pour la bailleuse un inconvénient majeur au vu de l'activité de prostitution qui s'y déroulait, la locataire ayant procédé à une modification de la destination des locaux, destinés exclusivement à l'usage d'habitation.

De plus, les conditions de la sous-location étaient abusives au vu du montant du sous-loyer réclamé par A \_\_\_\_\_, soit 800 fr. par personne habitant l'appartement, étant précisé que trois personnes vivaient ou avaient vécu dans celui-ci, alors que le loyer mensuel de l'appartement s'élevait à 1'341 fr., charges comprises.

Les premiers juges ont également débouté A \_\_\_\_\_ de ses conclusions en annulation du congé pour le motif qu'elle n'avait allégué aucun fait tendant à démontrer que les conditions de l'art. 271 CO étaient réalisées, et de ses conclusions en prolongation de bail (art. 272a al. 1 let. a CO).

- b.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 9 mars 2018, A \_\_\_\_\_ forme appel de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, préalablement, à la production par B \_\_\_\_\_ SA des contrats de bail relatifs aux appartements 11, 31 et 32, principalement, à l'inefficacité de la résiliation et, subsidiairement, à l'annulation du congé.

A \_\_\_\_\_ sollicite la production par B \_\_\_\_\_ SA des contrats de bail relatifs aux appartements 11, 31 et 32 en se fondant sur l'art. 317 al. 1 CPC relatifs aux faits nouveaux. Elle allègue avoir appris postérieurement à la communication du jugement litigieux que de nouveaux baux avaient été conclus entre B \_\_\_\_\_ SA et une société exploitant un sex-center et ignorer s'ils avaient été conclus avant ou après dite communication.

A \_\_\_\_\_ fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO.

Elle soutient qu'elle n'a jamais refusé de communiquer les conditions de la sous-location, mais que B \_\_\_\_\_ SA ne l'aurait jamais interrogée à ce sujet, lui demandant tout au plus de réintégrer son appartement.

A son avis, les conditions de la sous-location ne sont pas abusives, car trois personnes étaient présentes dans l'appartement litigieux au moment de la

résiliation du contrat de bail, et le montant mensuel du loyer par personne s'élevait alors à 600 fr., soit à 1'800 fr. au total. En outre, le montant précité couvrait les prestations supplémentaires, notamment les frais d'internet, de télévision, de chauffage et de redevance Billag.

La sous-location ne présentait pas d'inconvénients majeurs pour B\_\_\_\_\_ SA, dans la mesure où celle-ci acceptait la sous-location massive d'autres appartements situés dans l'immeuble en ignorant les conditions de celle-ci. Par ailleurs, la pratique de la prostitution dans l'appartement litigieux avait été acceptée par l'ancienne régie.

L'activité de prostitution n'était pas prépondérante et se pratiquait essentiellement à l'extérieur du bâtiment. Uniquement à de rares occasions, un client était amené dans le logement litigieux.

L'argument de la bailleuse consistant à justifier de manière subsidiaire la résiliation du bail au motif que A\_\_\_\_\_ n'était pas autorisée à partager son appartement contrevenait aux règles de la bonne foi. Par ailleurs, la bailleuse devait savoir que l'activité de prostitution était exercée dans la majorité des appartements de l'immeuble considéré. Il y avait une disproportion manifeste entre les intérêts en présence, car A\_\_\_\_\_ se retrouvait en situation précaire du fait de la résiliation alors que l'intérêt de la bailleuse à résilier apparaissait faible.

c. Dans sa réponse du 9 avril 2018, B\_\_\_\_\_ SA conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Elle produit les baux des appartements 11 et 31 requis par A\_\_\_\_\_, en expliquant qu'aucune activité de prostitution n'est exercée dans ces logements. Elle allègue en outre qu'aucun contrat de bail à loyer n'a été conclu s'agissant de l'appartement 32 étant donné que celui-ci a été mis à disposition de la [fiduciaire] D\_\_\_\_\_ à titre gratuit.

Les baux précités avaient été conclus antérieurement à la communication du jugement litigieux, de sorte qu'ils ne constituaient pas des faits nouveaux. Il en allait de même de la mise à disposition du logement 32.

S'agissant de la communication des conditions de sous-location, B\_\_\_\_\_ SA soutient que A\_\_\_\_\_ a enfreint son devoir de diligence prévu à l'art. 257f al. 3 CO. Elle lui avait demandé de réintégrer son logement, ce que A\_\_\_\_\_ n'avait pas fait, car toutes les chambres étaient occupées par des femmes exerçant la prostitution. Dès lors que A\_\_\_\_\_ avait perdu toute idée de reprendre un jour l'usage des locaux et qu'il avait donc été procédé à une substitution de locataires par le biais de la sous-location, B\_\_\_\_\_ SA était fondée à refuser de donner son accord à la sous-location.

---

Les conditions de la sous-location étaient abusives. En raison de l'activité de prostitution exercée dans l'appartement, A\_\_\_\_\_ s'enrichissait au détriment de B\_\_\_\_\_ SA depuis de nombreuses années. En effet, les profits résultant des sous-locations s'élevaient à un montant mensuel total de 4'800 fr., correspondant à la somme mensuelle de 800 fr. versée par la prostituée exerçant habituellement son activité dans l'une des pièces du logement litigieux et à celle de 4'000 fr. versée par deux autres prostituées.

La destination de la chose louée avait été modifiée, l'appartement étant originellement destiné exclusivement à l'habitation, alors même qu'il avait été établi que d'autres logements du même immeuble ne renfermaient aucune activité liée à la prostitution. La pratique de cette activité dans l'appartement était fréquente et non occasionnelle contrairement à ce que soutient A\_\_\_\_\_, au vu du profit non négligeable réalisé par celle-ci.

**d.** En date du 1<sup>er</sup> mai 2018, A\_\_\_\_\_ a répliqué et persisté dans ses conclusions.

**e.** Dans sa duplique du 17 mai 2018, B\_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses conclusions.

**f.** Les parties ont été informées le 18 mai 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

**B.** Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

**a.** Le 27 avril 2009, E\_\_\_\_\_ SA, ancienne bailleresse, et A\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ à Genève.

**b.** Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1<sup>er</sup> mai 2009 au 30 avril 2014, avec clause de renouvellement tacite d'année en année.

Le loyer a été fixé à 1'200 fr. par mois, soit 14'400 fr. par année, frais accessoires non compris, ceux-ci s'élevant à 141 fr. par mois.

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

**c.** Suite à une demande de A\_\_\_\_\_ au mois de mai 2010, la régie alors en charge de l'immeuble a autorisé cette dernière à exercer son activité de prostitution dans l'une de ses chambres.

En juillet 2010, la locataire a requis de pouvoir faire travailler avec elle deux personnes supplémentaires dans l'appartement, ce que la régie a refusé car il s'agissait de locaux d'habitation.

La locataire a demandé à la régie de revoir sa position par courrier du 2 décembre 2010, dans la mesure où elle n'entendait pas pratiquer de sous-locations usuraires

mais simplement procéder à une répartition des charges. Il était par ailleurs notoire que l'immeuble en cause comportait divers appartements consacrés à la prostitution.

La régie a maintenu sa position car les locaux étaient réservés à l'usage d'habitation et leur destination ne pouvait être changée.

Du 9 octobre 2012 au 4 septembre 2018, l'entreprise individuelle "A\_\_\_\_\_ – Salon F\_\_\_\_\_", sise rue 1\_\_\_\_\_ à Genève, ayant comme but l'exploitation d'un salon de massages et dont la titulaire était la locataire, a été inscrite au Registre du commerce de Genève.

**d.** Dans une pétition du 15 octobre 2010, les habitants de l'immeuble se sont plaints auprès de la régie de l'insécurité régnant dans l'immeuble.

**e.** Le 1<sup>er</sup> juillet 2015, E\_\_\_\_\_ SA a vendu l'immeuble à B\_\_\_\_\_ SA.

**f.** A une date indéterminée, A\_\_\_\_\_ a effectué un changement d'adresse au 2\_\_\_\_\_ à Genève, auprès de l'Office cantonal de la population et des migrations.

**g.** Par courrier du 7 décembre 2015, B\_\_\_\_\_ SA a indiqué à la locataire qu'elle avait été informée de la sous-location de l'appartement et que cette sous-location n'était pas autorisée. Elle a dès lors imparti à la locataire un délai au 15 janvier 2016 pour réintégrer son appartement, faute de quoi son bail pourrait être résilié au sens de l'art. 257f al. 3 CO.

A\_\_\_\_\_ a répondu à B\_\_\_\_\_ SA le 14 décembre 2015 qu'elle vivait dans l'appartement depuis le 1<sup>er</sup> mai 2009 et qu'elle partageait les locaux avec deux amies depuis mi-2012. Son nom étant systématiquement arraché de sa boîte aux lettres, elle avait procédé à un changement d'adresse afin de pouvoir recevoir son courrier. Elle a également contesté la sous-location, expliquant qu'elle ne faisait que partager l'appartement avec deux amies.

**h.** Par courrier du 17 décembre 2015, B\_\_\_\_\_ SA a informé la locataire avoir constaté des activités liées à la prostitution à l'occasion de son passage dans l'immeuble. La destination des locaux à usage d'habitation exclusivement n'étant pas respectée, la locataire était priée de cesser immédiatement son activité, faute de quoi son bail pourrait être résilié en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Par courrier du même jour, en réponse à celui de A\_\_\_\_\_ du 14 décembre 2015, B\_\_\_\_\_ SA a confirmé sa position et a imparti à la locataire un délai au 30 janvier 2016 pour qu'elle réintègre l'appartement.

Le 28 décembre 2015, la locataire a écrit à la régie que l'activité de prostitution s'exerçait à l'extérieur de l'appartement et que celui-ci était un "endroit de repos".

**i.** B\_\_\_\_\_ SA a imparti à la locataire un nouveau délai, échéant le 29 février 2016, pour qu'elle réintègre les locaux et mette fin à la sous-location, par courriers des 11 janvier et 10 février 2016.

**j.** Par avis officiel de résiliation du 11 mars 2016, le bail a été résilié pour le 30 avril 2016, suite aux sommations des 11 janvier et 10 février 2016.

**k.** Par requête déposée le 5 avril 2016 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A\_\_\_\_\_ a principalement conclu à l'inefficacité du congé, subsidiairement à son annulation (art. 271 CO) et, plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans.

**l.** Déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 24 mai 2016, la cause a été portée devant le Tribunal en date du 21 juin 2016.

**m.** Par courrier du 10 mai 2016, B\_\_\_\_\_ SA a informé A\_\_\_\_\_ s'être rendue à plusieurs reprises dans l'appartement litigieux. Le 29 février 2016, une fille avait ouvert la porte et indiqué vivre dans l'appartement pour quelques semaines, payer la somme de 400 fr. par semaine à A\_\_\_\_\_. Les filles changeaient toutes les deux à trois semaines. Le 1<sup>er</sup> mars 2016, une fille différente avait ouvert la porte. Elle ne parlait pas français. En date du 25 avril 2016, A\_\_\_\_\_ était présente avec deux autres filles. Elle avait refusé de divulguer l'identité de ces dernières et avait fermé la porte. Le 26 avril 2016, personne n'avait ouvert la porte. Le 27 avril 2016, une dame avait répondu et indiqué être arrivée la veille. Elle avait refusé de montrer sa pièce d'identité et dit verser 600 fr. par semaine à A\_\_\_\_\_ pour occuper une chambre. Dès lors, B\_\_\_\_\_ SA demandait à A\_\_\_\_\_ des explications quant aux 600 fr. versés par semaine et se réservait le droit d'agir en restitution du trop-perçu.

**n.** Dans sa réponse du 19 août 2016 au Tribunal, B\_\_\_\_\_ SA a conclu à la validation de la résiliation et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée.

**o.** Lors de l'audience du Tribunal du 18 octobre 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

G\_\_\_\_\_, administrateur de B\_\_\_\_\_ SA et représentant de C\_\_\_\_\_ SA, a indiqué en substance que si un cas de sous-location était découvert dans les immeubles gérés par la régie, une procédure d'expulsion était introduite tant à l'égard du locataire que du sous-locataire. Par ailleurs, il émettait des doutes quant au fait que A\_\_\_\_\_ vivait dans l'appartement litigieux.

A\_\_\_\_\_ a déclaré habiter dans l'appartement depuis 2009 et avoir eu dès le départ deux colocataires, lesquelles n'étaient pas toujours les mêmes. Elle a indiqué exercer son activité de manière indépendante et ne pas employer d'autres

filles, en particulier pas ses colocataires. Elle a également évoqué les problèmes d'insécurité régnant au sein de l'immeuble.

**p.** En date des 21 mars, 20 juin et 5 septembre 2017, cinq témoins ont été entendus.

H\_\_\_\_\_ a déclaré avoir aidé A\_\_\_\_\_ en matière administrative. Elle a expliqué que l'immeuble litigieux était occupé par des prostituées qui non seulement y habitaient mais y travaillaient également. Elle a aussi mentionné les problématiques d'insécurité du bâtiment.

I\_\_\_\_\_, gérante administrative de l'immeuble, a déclaré qu'outre l'appartement de A\_\_\_\_\_, un autre logement était utilisé pour de la prostitution.

J\_\_\_\_\_, chargée des sous-locations au sein de C\_\_\_\_\_ SA, a indiqué s'être déplacée à six reprises dans l'appartement, avoir constaté à chaque occasion la présence de filles différentes et n'avoir rencontré A\_\_\_\_\_ qu'à une seule reprise. Deux personnes lui avaient fourni des indications sur les conditions de la sous-location. L'une d'elle payait 400 fr. par semaine à A\_\_\_\_\_ et l'autre versait 600 fr. par semaine à cette dernière. J\_\_\_\_\_ n'a par ailleurs pas constaté d'autres cas de sous-location dans l'immeuble.

K\_\_\_\_\_ a confirmé louer les appartements 42, 43 et 12, destinés aux employés du [salon érotique] situé dans l'immeuble.

L\_\_\_\_\_ a déclaré habiter depuis quatre ans à la rue 1\_\_\_\_\_, dans le même appartement que A\_\_\_\_\_. En revanche, elle n'y travaillait pas, mais travaillait dans un bar. Elle n'avait pas signé de contrat avec la locataire, mais lui versait 800 fr. par mois pour occuper une chambre. Elle lui avait versé 600 fr. par mois en 2015 et 2016 et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, elle s'acquittait de 800 fr. par mois. Elle amenait de manière irrégulière des clients du bar qu'elle connaissait bien ou des amis dans l'appartement. D'autres filles travaillent également dans le logement. A l'heure actuelle, seules A\_\_\_\_\_ et elle-même résidaient dans l'appartement. Au cours des années précédentes, des filles occupaient le logement pour y travailler deux ou trois mois, puis repartaient dans leur pays d'origine. Elles payaient également un loyer, soit 800 fr. par mois lorsqu'elles y résidaient.

**q.** Par écritures des 2 et 31 octobre 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

## **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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié à l'ATF 137 III 208).

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\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement s'élève à 16'092 fr.

En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

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

En l'espèce, les baux relatifs aux appartements 11, 31 et 32 ont été produits par l'intimée à la demande de l'appelante. L'intimée n'avait pas de raison de les produire devant le Tribunal, de sorte que ces pièces nouvelles sont recevables.

**1.5** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir constaté les faits pertinents de manière inexacte en retenant la prépondérance de l'activité de prostitution sur l'habitation. L'activité de prostitution se pratique essentiellement à l'extérieur du bâtiment, et

uniquement à de rares occasions un client se rend dans le logement litigieux, de sorte que l'activité de prostitution n'est pas pratiquée de manière prépondérante dans celui-ci.

**2.1** L'art. 310 let. b CPC prévoit que l'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits. Cette disposition habilite l'instance supérieure à revoir les faits sans restriction, ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure. En d'autres termes, l'instance d'appel – sous réserve de ce que lui impose la maxime des débats lorsqu'elle s'applique (art. 55 CPC) – n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance; elle peut administrer les preuves comme le prévoit l'art. 316 al. 3 CPC (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

**2.2** En l'espèce, l'appelante n'a fait qu'alléguer que l'activité de prostitution se déroulait principalement hors de l'appartement litigieux sans toutefois le démontrer. Elle a produit un courrier du 28 décembre 2015, dans lequel elle indique à la bailleuse que l'appartement en cause n'est pas le lieu prépondérant de l'activité de prostitution. Cependant, la régie s'est rendue à diverses reprises entre février 2016 et avril 2016 dans le logement litigieux, et à chaque fois, des personnes différentes lui ont ouvert. Il est ainsi établi que plusieurs personnes l'occupaient en même temps, certaines temporairement, d'autres de façon plus durable. Il ne peut dès lors être reproché aux premiers juges d'avoir constaté les faits de manière inexacte en retenant que l'activité de prostitution dans l'appartement revêtait un caractère prépondérant.

- 3.** L'appelante invoque une violation des art. 257f al. 3 et 262 al. 2 CO. Elle soutient que les conditions de la sous-location ne sont pas abusives, car trois personnes étaient présentes dans l'appartement litigieux lorsque la résiliation du contrat de bail a été notifiée, et le montant mensuel du loyer par personne s'élevait alors à 600 fr., soit à 1'800 fr. par mois au total. En outre, le montant précité couvrirait des prestations supplémentaires, notamment les frais d'internet, de télévision, de chauffage et de redevance Billag. L'appelante estime également que la sous-location ne présente pas des inconvénients majeurs pour la bailleuse, dans la mesure où celle-ci accepterait la sous-location massive d'autres appartements situés dans l'immeuble, en ignorant les conditions même de celle-ci. Par ailleurs, la pratique de la prostitution dans l'appartement litigieux avait été acceptée par l'ancienne bailleuse.

**3.1** 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 (cf. art. 257f al. 3 CO). Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une

résiliation anticipée selon cette disposition. Encore faut-il que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement (cf. art. 262 al. 2 CO). Le bailleur peut valablement s'opposer à la sous-location lorsque ses conditions sont abusives (art. 262 al. 2 let. b CO) ou que la sous-location présente pour lui des inconvénients majeurs (art. 262 al. 2 let. c CO).

Le but premier de l'art. 262 al. 2 let. b CO est de protéger les intérêts du bailleur et non ceux du locataire. Le bailleur ne doit pas se sentir berné par le locataire qui sous-loue la chose à un loyer plus élevé que le loyer principal sans fourniture d'une prestation supplémentaire. Cette norme entend empêcher le locataire de réaliser un gain abusif en sous-louant (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire SVIT, 2011, n. 17 ad art. 262 CO).

Ainsi, les conditions abusives de la sous-location consistent en un sous-loyer plus élevé que le loyer principal, sans que cette différence ne se justifie. Il n'y a toutefois pas lieu d'examiner si le loyer exigé du sous-locataire est abusif au sens des articles 269 ss CO; il suffit de comparer le sous-loyer et le loyer principal (BISE/PLANAS, *Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 37 ad art. 262 CO).

Le locataire peut prétendre à une rémunération pour les prestations supplémentaires fournies au sous-locataire telles que le mobilier ou des services (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 569).

Le locataire principal n'est pas autorisé à tirer un bénéfice de la sous-location (BISE/PLANAS, *op. cit.*, n. 39 ad art. 262 CO). Le Tribunal fédéral précise que si l'on se réfère au but de la sous-location et au texte de loi, rien n'indique que la sous-location peut revêtir un caractère lucratif (ATF 119 II 353 consid. 6b).

Une majoration oscillant entre 30% et 40% entre le loyer principal et le sous-loyer est manifestement abusive (ATF 119 II 353 précité consid. 6f; BISE/PLANAS, *op. cit.*, n. 40 ad art. 262 CO).

La sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs lorsqu'elle contrevient au contrat principal, par exemple en modifiant la destination convenue de la chose louée ou les modalités d'usage des locaux prévues par le bail principal. Pour être assimilée à un inconvénient majeur, la modification de la destination des locaux doit être importante. Cela sera toujours le cas lorsque le bailleur peut se prévaloir de considérations morales, à mesure qu'il est prévu que le sous-locataire exerce une activité illicite ou contraire aux mœurs (salon de messages érotiques par exemple) (BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 2<sup>ème</sup> éd., Bâle, 2017, n. 42-43 ad art. 262 CO; cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4A\_94/2017 du 27 juin 2017).

Enfin, si le locataire a perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie

détournée de la sous-location, il y a abus de droit (art. 2 CC) de telle sorte que la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs justifiant une résiliation anticipée du contrat de bail à loyer (ATF 134 III 446 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2.1.1).

**3.2** En l'espèce, les premiers juges ont retenu à juste titre que le montant des sous-loyers pratiqués était flou, mais qu'il devait être soit de 800 fr. par mois et par personne, soit de 800 fr. par semaine et par personne, de sorte qu'il était en toute hypothèse abusif, considérant que le montant mensuel du loyer de l'appartement litigieux s'élevait à 1'341 fr., charges comprises.

En effet, même à admettre que le montant mensuel du sous-loyer par personne s'élevait, au moment de la résiliation du contrat de bail, à 600 fr., soit à 1'800 fr., charges comprises, comme le prétend l'appelante, ce montant revêtirait un caractère abusif compte tenu de la majoration mensuelle de 459 fr.

En pratiquant une majoration de plus de 34% au travers de la sous-location, l'appelante réalise un profit, ce qui est contraire aux principes sus-rappelés.

De plus, l'appelante a, sans droit, procédé à une modification de l'affectation des locaux, initialement destinés à l'usage exclusif d'habitation, pour en faire des locaux destinés à l'exercice de la prostitution (cf. ci-dessus consid. 2.2).

En outre, la sous-location pratiquée s'apparente à une substitution déguisée de locataires, dans la mesure où l'appelante a vraisemblablement perdu toute idée de réintégrer l'appartement concerné, dès lors qu'elle a changé officiellement d'adresse. Il n'est pas crédible qu'elle vive dans le logement, dont toutes les chambres sont occupées par des femmes exerçant la prostitution.

Enfin, aucun élément du dossier ne permet de retenir une sous-location massive dans l'immeuble litigieux.

En définitive, la sous-location présente des inconvénients majeurs pour la bailleuse et est pratiquée à des conditions abusives.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO étaient réalisées.

- 4.** L'appelante soutient que le congé donné serait contraire à la bonne foi au sens de l'art. 271 CO. L'attitude de la bailleuse consistant à justifier de manière subsidiaire la résiliation par le motif que l'appelante n'était pas autorisée à partager son appartement contreviendrait aux règles de la bonne foi. Par ailleurs, la bailleuse devait savoir que l'activité de prostitution était exercée dans la majorité des appartements de l'immeuble considéré. Le congé donné consacrerait en outre une disproportion manifeste entre les intérêts en présence, car l'appelante

---

se retrouverait en situation de précarité du fait de la résiliation, alors que l'intérêt de la bailleuse à résilier apparaîtrait comme faible.

**4.1** Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO). Est annulable le congé donné en raison d'une activité de prostitution admise par le bail (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 25 ad art. 271 CO).

La protection conférée par les art. 271 ss 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "*manifeste*" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

Le but de la réglementation des art. 271 s. 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).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1; 4C\_443/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2; ATF 120 II 105 consid. 3c; ACJC/790/2017 du 26 juin 2017 consid. 3.2), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 précité consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur

de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/968/2012 du 29 juin 2012 consid. 5.4).

L'admissibilité de l'annulation au sens de l'art. 271 al. 1 CO du congé donné sur la base de l'art. 257f al. 3 CO n'est envisageable que dans des cas très exceptionnels (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 43 et 48 ad art. 257f CO).

**4.2** En l'espèce, les pièces produites n'établissent pas que l'immeuble litigieux serait le lieu de sous-locations massives. Le fait que l'activité de prostitution soit exercée dans d'autres logements n'est quant à lui pas pertinent, ni établi.

Il ne peut par ailleurs être retenu l'existence d'une disproportion manifeste entre les intérêts de l'appelante et ceux de l'intimée, les conséquences pénibles pour la locataire n'étant pas déterminantes. Celle-ci dispose d'ailleurs d'une adresse au 2\_\_\_\_\_ à Genève. Comme retenu, elle a perdu toute idée de réintégrer le logement litigieux. D'un autre côté, la bailleuse a un intérêt certain à ce qu'il soit mis fin à la sous-location.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a considéré que le congé ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi.

Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé.

5. En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 9 mars 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/96/2018 rendu le 5 février 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6915/2016-1-OSD.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïte VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïte 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.*