REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7436/2018 **ACJC/268/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 MARS 2021

Entre

A_____ SA, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 novembre 2019, comparant par Me Claudio FEDELE, avocat, rue de Saint-Léger 6, case postale 444, 1211 Genève 4, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise c/o Monsieur C_____, _____, intimée, comparant par Me Jacopo RIVARA, avocat, rue Robert-Céard 13, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.03.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1084/2019 du 7 novembre 2019 notifié aux parties le 18 novembre 2019, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a validé les congés notifiés le 27 février 2018 par B_____ SA à A_____ SA pour le 30 septembre 2018 concernant l'appartement n° 1_____ au 6ème étage et pour le 31 décembre 2018 concernant les appartements n° 2_____ au 2ème étage et n° 3_____ au 5ème étage de l'immeuble sis [no.] _____, rue 4_____, à Genève (ch. 1 du dispositif), refusé toute prolongation de bail à A_____ SA (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 20 décembre 2019, A_____ SA (ci-après : la locataire ou l'appelante) a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris et, principalement, à l'annulation des congés notifiés le 27 février 2018 pour les trois appartements précités et au déboutement de B_____ SA de toutes ses conclusions; subsidiairement, elle a conclu à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans à compter du 30 septembre 2018 pour l'appartement n° 1_____ au 6ème étage et à compter du 31 décembre 2018 pour les appartements n° 2_____ au 2ème étage et n° 3_____ au 5ème étage.

b. Dans sa réponse à l'appel du 10 février 2020, B_____ SA (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Le 4 mars 2020, A_____ SA a informé le greffe de la Cour de ce qu'elle renonçait à répliquer.

d. Le 19 mars 2020, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. Selon contrat de bail du 20 septembre 1996, D_____ et E_____, locataires, et F_____, à l'époque bailleur, ont convenu de la location d'un appartement de 2 pièces + galerie n° 1_____ au 6ème étage de l'immeuble sis [no.] _____, rue 4_____, à Genève.

Le contrat précise que l'appartement est destiné à l'habitation exclusivement, pour un membre du personnel.

Le bail était conclu pour une durée initiale d'un an, débutant le 1er octobre 1996 puis venant à échéance le 30 septembre 1997, puis s'est ensuite tacitement

renouvelé d'année en année, conformément aux clauses de renouvellement du bail soumis alors au régime HLM.

Le loyer a été fixé au montant de 955 fr. par mois, plus 75 fr. à titre de provisions pour l'eau chaude et le chauffage.

b. Selon contrats distincts et ultérieurs des 8 janvier 2008 et 22 décembre 2008, l'entreprise individuelle A_____/E_____ a pris à bail deux appartements supplémentaires dans l'immeuble :

- l'un de 2,5 pièces n° 2_____ au 2ème étage à compter du 1er janvier 2008, pour une durée d'une année, tacitement renouvelable, au loyer mensuel de 810 fr. plus 140 fr. de provisions pour charges;

- l'autre de 5 pièces n° 3_____ au 5ème étage à compter du 1er janvier 2009, pour une durée d'une année, tacitement renouvelable, au loyer mensuel de 1'650 fr. plus 225 fr. de provisions pour charges.

Les deux contrats précisent que l'appartement est destiné à l'habitation exclusivement, celui pour le logement de 2,5 pièces ajoutant qu'il est destiné à un membre du personnel.

c. Il résulte d'un contrat de «Cession-vente» daté 17 avril 2011 que E_____ exploitait une entreprise de sous-location de studios et d'appartements meublés qu'elle a cédée, en raison de son passage à la retraite, à A_____ SA au prix de 90'000 fr. incluant la reprise du mobilier équipant les logements sous-loués.

Le contrat précise, à l'article 2, que le mobilier acquis l'a été pour l'essentiel chez G_____ à prix modique, nécessitant d'être remplacé à court ou moyen terme.

Quant à l'article 1, il atteste que E_____ a obtenu l'accord des différents bailleurs pour les vingt-sept baux dont elle était titulaire, directement ou indirectement, pour le transfert des contrats au nom de A_____ SA.

d. Dans trois avenants distincts établis par la régie le 8 décembre 2010, les baux sis au [no.] _____, rue 4_____ ont été transférés au nom de A_____ SA, cette dernière se substituant respectivement à D_____ et E_____ et [l'entreprise individuelle] A_____/E_____, en qualité de locataire.

Le but de A_____ SA est notamment la sous-location d'appartements meublés.

Dans un second avenant du 26 février 2018, A_____ SA était informée de l'acquisition de l'immeuble par B_____ SA à compter du 1er janvier 2018.

e. Selon trois avis officiels notifiés séparément à A_____ SA le 27 février 2018, B_____ SA a résilié le bail des trois appartements sis au [no.] _____, rue

4_____, pour l'échéance du 30 septembre 2018 concernant l'appartement de 2 pièces + galerie n° 1_____ au 6ème étage, et pour l'échéance du 31 décembre 2018 concernant l'appartement de 2,5 pièces n° 2_____ au 2ème étage et l'appartement de 5 pièces n° 3_____ au 5ème étage.

Sur demande de la locataire, la bailleresse a communiqué le 15 mars 2018 que les congés avaient été notifiés en raison du produit disproportionné tiré des sous-locations pratiquées, en regard des loyers principaux.

f. Par requêtes déposées le 29 mars 2018 auprès de la Commission de conciliation, la locataire a contesté les trois congés notifiés; les causes ont été enregistrées sous numéros C/7436/2018, C/5_____/2018 et C/6_____/2018.

A la suite de l'échec de la tentative de conciliation du 10 septembre 2018, les causes ont été portées devant le Tribunal par requêtes introduites le 10 octobre 2018.

La locataire a conclu, principalement, à l'annulation des trois congés et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans à compter du 30 septembre 2018 pour l'appartement n° 1_____ au 6ème étage et à compter du 31 décembre 2018 pour les appartements n° 2_____ au 2ème étage et n° 3_____ au 5ème étage.

Elle soutient que le congé notifié n'est qu'un prétexte dès lors que depuis la conclusion du premier bail entre les parties, le bailleur connaissait le but économique de A_____ SA consistant en la sous-location d'appartements meublés; elle n'avait jamais été interpellée sur le montant des sous-locations pratiquées. Les congés étaient ainsi contraires à la bonne foi.

Quant à la prolongation du bail, il y avait lieu de tenir compte de la longue durée des baux, des conséquences économiques des congés conduisant à une perte des revenus tirés des sous-locations qui constituaient les seuls revenus de A_____ SA et du montant de 90'000 fr. réglé par cette dernière au jour de la reprise des contrats des mains de E_____. Ces éléments justifiaient qu'une prolongation de bail de 6 ans soit accordée.

g. Dans sa réponse du 12 décembre 2018, la bailleresse a conclu au déboutement de A_____ SA.

Elle avait acquis la conviction que cette dernière avait pratiqué les sous-locations à des prix exagérés que ne justifiaient nullement le mobilier équipant les appartements sous-loués et acquis à faible prix auprès d'une enseigne de vente de mobilier à bas prix, ce que confirmait le contrat de «Cession-vente» du 17 avril 2011; cet investissement était largement amorti. La locataire ne pouvait donc être

protégée contre le congé dès lors qu'elle obtenait, via les sous-locations, un rendement supérieur au sien propre.

h. Lors de l'audience du 1er mars 2019, le Tribunal a ordonné la jonction des trois causes sous le numéro C/7436/2018.

H_____, administratrice de A_____ SA, a déclaré que l'intérêt de la société était de pouvoir poursuivre les sous-locations. Les sous-loyers pratiqués s'élevaient à 1'550 fr. pour l'appartement n° 1_____ (sous-locataire I_____), 2'500 fr. pour l'appartement n° 3_____ (sous-locataires J_____ et K_____) et 1'650 fr. pour l'appartement n° 2_____ (sous-locataire L_____), le prix comprenant les charges, l'électricité, la connexion internet, les redevances M_____ et Billag et une assurance-ménage et cambriolage pour chaque appartement. Les appartements étaient entièrement meublés, y compris la vaisselle et les couverts, la literie avec des housses pour les oreillers et les couettes, les linges de bain et tout ce qui était nécessaire pour vivre au quotidien. Il n'y avait pas d'autres prestations, comme le ménage. Tous les sous-locataires étaient détenteurs de titres de séjour.

C_____, administrateur de B_____ SA, a réfuté avoir mis en œuvre une machination pour intimider les sous-locataires. Les congés avaient été donnés car il ne souhaitait pas avoir d'intermédiaire et voulait louer directement les appartements afin de savoir qui les habitait. Lors de ses visites de l'immeuble ayant précédé l'acquisition, il n'avait pas prêté attention aux noms figurant sur les boîtes aux lettres et n'avait pas cherché à connaître l'identité des locataires ou déterminer s'ils étaient vindicatifs ou procéduriers; il s'était contenté de consulter l'état locatif. Après l'acquisition, une réunion s'était tenue avec la régie lors de laquelle les locataires avaient été passés en revue; la décision de résilier les baux avait été prise à cette occasion. Les baux de N_____ SA, autre société pratiquant la sous-location, avaient été résiliés en même temps; après avoir appris que les logements étaient occupés par l'administrateur de N_____ SA et sa mère et qu'il ne s'agissait pas réellement de sous-locations, il avait été prévu de transférer les baux à leurs noms. L'état locatif en sa possession ne comportait aucune autre société que N_____ SA et A_____ SA.

Il a déclaré qu'avant la vente de l'immeuble - acquis en fin d'année 2017 -, il avait reçu un état locatif qui n'avait été examiné de plus près qu'après la vente; il avait alors constaté qu'un certain nombre de logements étaient loués à des fins commerciales et lucratives. Ce point n'avait pas été discuté avec la régie, dont il imaginait qu'elle connaissait la situation, au moment de l'achat; la sous-location n'était pas un critère pour acheter ou non l'immeuble; il n'avait aucun détail par rapport aux sous-locations et n'avait jamais interpellé les sous-locataires ou la locataire pour connaître les conditions des sous-locations. Ce n'était que courant 2018, peu avant les résiliations, qu'il avait appris que la locataire avait pour but la

sous-location. Il n'avait pris connaissance du montant des sous-loyers pratiqués qu'à l'occasion de l'audition de H_____ ce jour même.

i. Le 9 mars 2019, A_____ SA a produit les trois contrats de sous-locations établis aux noms de L_____ (début de la sous-location : 1er août 2017; sous-loyer : 1'650 fr. par mois), I_____ (début de la sous-location : 3 mars 2018; sous-loyer : 1'550 fr. par mois) et J_____ et K_____ (début de la sous-location : 1er octobre 2018; sous-loyer : 2'500 fr. par mois), ainsi que les trois états des lieux d'entrée attestant que les appartements sont remis meublés et équipés.

j. Par ordonnance du 25 juin 2019, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves et renoncé aux actes d'instruction complémentaires sollicités par les parties (audition de témoins, production de la comptabilité de la locataire relative aux appartements sous-loués) par appréciation anticipée des preuves.

Il a retenu qu'il résultait des conclusions subsidiaires de la locataire en prolongation de bail qu'elle invoquait devoir tirer ses revenus des sous-locations pratiquées pour poursuivre son but social, ce qui suffisait à établir qu'elle en tirait des bénéfices.

k. Lors des plaidoiries orales du 13 septembre 2019, les parties ont persisté dans leurs précédents développements et leurs conclusions.

EN DROIT

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

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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).

En l'espèce, le montant annuel cumulé des loyers, hors charges, des trois logements s'élève à 40'980 fr. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (40'980 fr. x 3 ans = 122'940 fr.). La voie de l'appel est donc ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC).

1.3 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

2. Il convient d'examiner si le motif du congé est contraire à la bonne foi tel que soutenu par l'appelante dans son appel.

2.1 **2.1.1** Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62).

En principe, le bailleur est 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 p. 193), 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 précité consid. 4.2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb) 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).

2.1.2 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2; 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1).

La protection conférée 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).

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 aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169). 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 fausse (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 et 271a 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_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 précité consid. 3.2; 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

2.1.3 Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur dans l'avis de résiliation (pour le cas où l'avis de résiliation n'est pas motivé, cf. l'arrêt 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2) et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1).

Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée - cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur -, il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de

supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.2).

2.1.4 La résiliation est la manifestation de volonté unilatérale du bailleur, soit un acte formateur. La détermination de son sens et de sa portée s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté, ce qui vaut également pour l'exigence de clarté. S'il est établi que les parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner à l'avis formel de résiliation, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.1.2; ATF 121 III 6 consid. 3c).

Pour déterminer le sens et la portée du motif invoqué, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1). Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et 2.5). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 *in fine* p. 62; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.1).

Des précisions sur le motif de congé indiqué dans l'avis de résiliation peuvent toujours être apportées en complément au cours de la procédure judiciaire (ATF 138 III 59 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2). Le bailleur est toutefois lié par le motif de résiliation qu'il a indiqué à l'appui de sa résiliation et il ne peut pas lui substituer par la suite un autre motif qui lui serait plus favorable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 5.2.1).

2.2 **2.2.1** En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. L'art. 271a CO énonce des exemples de motifs de résiliation contraires à la bonne foi. Tel est notamment le cas du congé donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO). Ces prétentions comprennent entre autres le droit de sous-louer la chose louée, fondé sur l'art. 262 CO (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1).

Selon l'art. 262 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (al. 1). Le bailleur ne peut refuser son consentement que

dans trois cas (al. 2) : si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (let. a); si les conditions de la sous-location, comparées à celle du contrat de bail principal, sont abusives (let. b); et enfin, si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c).

Un arrêt récent fait une synthèse de la jurisprudence relative au droit de congédier le locataire en raison d'une sous-location (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015). Lorsque le locataire sous-loue totalement ou partiellement la chose louée sans autorisation, le bailleur peut valablement donner un congé ordinaire s'il s'avère qu'il était en droit de refuser son consentement, c'est-à-dire si l'une ou l'autre des conditions prévues à l'art. 262 al. 2 CO est réalisée. La résiliation est également valable si le simple fait de ne pas avoir requis le consentement préalable du bailleur est de nature à anéantir le lien de confiance entre les deux parties. A ces cas s'ajoute encore l'interdiction générale de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC : en effet, le locataire qui abuse de son droit à la sous-location ne saurait être protégé. Il faut alors raisonner comme si son droit n'existait pas (arrêt précité consid. 4.3.1, 4.4.1 *in fine* et 4.4.2).

Selon la jurisprudence, la sous-location est en soi conçue pour le locataire qui 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 - et qui le cède provisoirement à un tiers pour se décharger du fardeau économique que constitue le loyer; est aussi envisageable le cas d'un appartement devenu trop grand à la suite du décès ou du départ d'un membre de la famille, et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement. Sous réserve de conventions contraires, le droit à la sous-location n'existe que si le locataire a l'intention de réutiliser lui-même la chose louée dans un avenir prévisible. En revanche, s'il 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 locataire par la voie détournée de la sous-location, il y a abus de droit. Le juge doit se montrer relativement strict dans l'examen de l'intention du locataire de réintégrer les locaux loués, celle-ci devant résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible. La vague possibilité de réintégrer un jour l'objet loué ne suffit pas à justifier une sous-location (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 63; 134 III 446 consid. 2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1, in CdB 2011 p. 15; 4A_556/2015 du 3 mai 2016 consid. 3.2).

2.2.2 En doctrine, la question de savoir si le sous-bailleur peut ou non tirer profit de la sous-location, respectivement dans quelle mesure, est controversée, et le Tribunal fédéral a laissé la question ouverte (ATF 119 II 353 consid. 6e). Selon certains auteurs, le léger bénéfice que le locataire principal peut retirer de la sous-location correspond au risque que supporte le capital exposé de 3% au maximum (HEINRICH, Die Untermiete, 1999, p. 108; Le droit suisse du bail à loyer - Commentaire SVIT, adaptation française de BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE,

2011, n. 17 ad art. 262 CO; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.2.2).

Le sous-bailleur peut prétendre à une rémunération pour les prestations supplémentaires fournies au sous-locataire, par exemple le mobilier, ainsi que les charges qu'il supporte (ATF 119 II 353 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2014 du 19 novembre 2014 consid. 3). Selon la jurisprudence de la Cour, il peut également être tenu compte dans le calcul du sous-loyer des risques particuliers assumés par le sous-bailleur, notamment celui du non-paiement du sous-loyer, alors même qu'il reste entièrement tenu de payer le loyer principal. Les prestations supplémentaires pour le mobilier loué et la prime de risque sont en règle générale évaluées à 15% du loyer principal (ACJC/232/2014 du 24 février 2014 consid. 3.3 et ACJC/54/1997 du 13 janvier 1997 consid. 4; ACJC/1348/2015 du 9 novembre 2015 consid. 2.2) et une majoration de 20% par rapport au loyer principal n'est pas abusive lorsque l'appartement est bien meublé (ACJC/249/1992 du 9 octobre 1992; ACJC/1779/2020 du 14 décembre 2020 consid. 2.2.1). En toute hypothèse, le sous-bailleur qui ne fournit pas de prestations pouvant justifier de tels écarts, ne peut pas prétendre, à l'occasion d'une sous-location, de le majorer de 30 à 40% (ATF 119 II 353 consid. 6f) ni même de 10% (CdB 1996 p 94), de tels écarts étant considérés comme abusifs (LACHAT/LACHAT, Le bail à loyer, éd. 2019, chapitre 25 ch. 4.3).

2.3 En l'espèce, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir admis que le motif du congé consistait dans le produit disproportionné des sous-locations par rapport aux loyers de base. Selon elle, ce motif était mensonger, puisqu'il avait été donné par la régie sans consultation préalable de sa mandante, et contradictoire avec le second motif évoqué par C_____ lors de son audition, à savoir ne plus avoir d'intermédiaires.

Il n'est pas contesté par l'appelante que le produit des sous-locations tiré des trois logements loués à l'intimée dépasse les pourcentages admissibles fixés par la jurisprudence lorsque le logement sous-loué bénéfice, comme en l'espèce, de prestations supplémentaires (mobilier, équipement et autres prestations). Les pourcentages d'augmentation admis (62,3% - appartement n° 1_____ ; 33,3% - appartement n° 3_____ ; 73,7% - appartement n° 2_____) pouvaient donc conduire le Tribunal à retenir que les sous-locations pratiquées étaient bien abusives et que le motif indiqué par la régie dans son courrier du 15 mars 2018, répondant à la demande de motivation de l'appelante, était avéré.

La recourante reproche aux premiers juges d'avoir admis la véracité de ce motif alors même que l'appelante n'avait pas été consultée avant l'envoi du courrier du 15 mars 2018 et que celle-ci n'avait jamais sollicité de renseignements sur le montant des sous-loyers qu'elle avait appris lors de l'audience du 1er mars 2019.

Or, C_____ a déclaré lors de son audition par le Tribunal que si, dans un premier temps et avant l'acquisition de l'immeuble, il ne s'était attaché qu'à l'état locatif sans analyse plus détaillée de la qualité des locataires et de leur profil, un point de situation avait été opéré à ce propos après l'acquisition de l'immeuble; l'état locatif avait été analysé de plus près avec la régie et il avait constaté que certains appartements étaient loués à des sociétés, à des fins commerciales et lucratives. La décision avait été prise avec la régie de résilier les baux; il avait appris peu avant les résiliations que l'appelante avait pour but la sous-location.

La motivation fournie par la régie le 15 mars 2018 ne fait que retranscrire la volonté de la bailleresse de mettre un terme à des sous-locations disproportionnées quant au profit retiré. Ce constat s'est révélé exact puisque l'instruction de la cause et la production des contrats de sous-location ont établi le caractère abusif des sous-loyers demandés.

L'appelante ne saurait non plus tirer argument du fait que l'intimée, au moment de la consultation de l'état locatif remis avant la vente, ait reporté après celle-ci l'examen minutieux de l'identité des locataires et de leur profil. La décision d'acquérir, puis celle ultérieure d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'elle juge le plus conforme à ses intérêts en procédant à la résiliation de baux d'appartements commercialisés par le biais de sous-locations abusives n'est le signe ni d'un comportement abusif, ni d'une attitude contradictoire de l'intimée.

S'agissant enfin des déclarations de C_____ lors de l'audience, la justification donnée aux congés et consistant désormais à ne plus avoir d'intermédiaires et à louer les appartements directement à leurs occupants revient à compléter le motif de congé donné par la régie. La maîtrise voulue par l'intimée de l'identité des occupants de l'immeuble et du prix des locations n'était pas garantie en raison des sous-locations abusives existantes. Mettre un terme à une pratique de sous-loyers abusifs et retrouver la mainmise sur les loyers et l'identité des occupants des logements de l'immeuble constitue finalement un tout, le but poursuivi par la bailleresse étant de sanctionner les effets indésirables de ces sous-locations. La motivation complémentaire apportée par le représentant de l'intimée ne peut donc être considéré comme un autre motif distinct dont elle se serait prévalue pour se trouver dans une situation plus favorable, comme le soutient à tort l'appelante. Les premiers juges ont également retenu à juste titre qu'il relevait de la liberté contractuelle de l'intimée de modifier une situation existant depuis plusieurs années qui ne lui convenait plus en notifiant les congés pour leur plus proche échéance contractuelle.

3. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que les baux résiliés étaient soumis aux dispositions régissant les baux d'habitation et non à celles relatives aux baux commerciaux, et d'avoir écarté leurs conclusions visant à obtenir une pleine prolongation de bail de six ans.

3.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'alinéa 2 de cette disposition. La durée maximale de la prolongation est de quatre ans pour les baux d'habitation et de six ans pour les baux commerciaux; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

Lorsqu'il doit se prononcer sur l'octroi d'une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b).

Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 125 III 226 consid. 4b; 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4C_425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I p. 397).

Le choix entre une ou deux prolongations doit permettre au juge de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêts du Tribunal fédéral 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral; 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.3.1); il peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1; 4A_105/2009 précité consid. 3.2; 4A_386/2014 précité consid. 4.3.1; ACJC/1384/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.1).

Le besoin du bailleur doit être sérieux, concret et actuel (LACHAT, *op. cit.*, ch. 3.9).

3.2 L'application des règles régissant les baux commerciaux peut d'emblée être écartée.

Les baux principaux, tout comme les contrats de sous-location conclus par l'appelante avec ses sous-locataires, stipulent expressément que les logements sont destinés à l'habitation privée et les contrats renvoient aux conditions générales et usages locatifs applicables à des appartements. Par habitation, il faut comprendre les locaux qui sont loués pour y habiter, autrement dit pour y exécuter les actes essentiels de la vie privée et y conserver ses objets personnels (cf. à ce propos MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, ad art. 266b-266f CO n. 14). L'appelante ne soutient pas que les logements auraient été loués à d'autres fins que celles de l'habitation des sous-locataires; il n'est en tous les cas pas établi que ces derniers y aient exploité une activité commerciale.

Les trois logements n'abritent pas non plus les bureaux de l'appelante et cette dernière ne soutient pas les avoir exploités pour y déployer une activité professionnelle. Le fait que le but social poursuivi par l'appelante est la sous-location d'appartements meublés n'a aucune incidence sur la typicité des logements loués : seul l'usage effectif qui en est fait par les occupants détermine si le local est utilisé pour y habiter ou pour y exploiter une activité commerciale. Or, les trois logements ont servi à l'habitation dans son acception classique, ce qui exclut que leur soient appliquées les règles régissant les locaux commerciaux. La prolongation maximale à laquelle l'appelante peut prétendre est de quatre ans comme retenu à bon droit par le Tribunal.

3.3 Reste donc à déterminer si les premiers juges ont à juste titre refusé toute prolongation de bail à l'appelante.

Comme unique argument, l'appelante relève son intérêt économique à poursuivre, pendant 6 ans, les sous-locations pratiquées, dont les revenus sont le cœur de son activité.

Elle ne saurait toutefois être suivie sur ce point. Si l'appelante dispose d'un intérêt économique au maintien de la situation actuelle, l'abus constaté dans les sous-loyers réclamés n'est, comme retenu par les premiers juges, pas digne de protection, quelle que soit l'ancienneté des baux. L'appelante n'a pas non plus démontré avoir réduit ou proposé de réduire le montant des sous-loyers à un montant admissible et revendique, au contraire, la possibilité de maintenir le statu quo et la perception de sous-loyers abusifs. Il existe donc un intérêt prépondérant de la bailleresse à retrouver la maîtrise des loyers pratiqués et une certaine urgence à mettre un terme aux abus constatés dans la fixation des loyers.

Il est en outre de jurisprudence constante que le besoin des sous-locataires ne peut être pris en considération au titre des conséquences pénibles subies par le locataire principal. L'appelante n'occupant pas personnellement les logements litigieux, elle ne peut donc pas se prévaloir d'un intérêt propre à la prolongation des baux.

Enfin, bien qu'elle semble déduire des congés une mise en danger du cœur de son activité, l'appelante n'a pas produit le moindre état financier permettant d'attester que la restitution des trois appartements litigieux mettrait en péril sa situation financière ou la péjorerait de façon notable.

Au contraire, l'absence de la moindre recherche de nouveaux logements pour mener à bien son but social et le fait que les congés ont été notifiés au mois de février 2018 avec un large préavis de résiliation, sont autant d'éléments que les premiers juges ont pris en compte à juste titre en défaveur de l'appelante.

Au vu de l'ensemble des circonstances susmentionnées, le refus du Tribunal d'accorder la moindre prolongation de bail à l'appelante ne prête pas le flanc à la critique, étant encore précisé que depuis la notification du congé, l'appelante a disposé d'une prolongation de bail de fait de plus de deux ans par le simple écoulement du temps de la procédure.

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

5. 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 recevable l'appel formé le 20 décembre 2019 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1084/2019 rendu le 7 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7436/2018.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Sylvie DROIN	Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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.