

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8106/2017

ACJC/1595/2019

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 4 NOVEMBRE 2019**

Entre

A\_\_\_\_\_ SA, sise c/o M. B\_\_\_\_\_, route \_\_\_\_\_ [VS], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 novembre 2018, représentée par la C\_\_\_\_\_, rue \_\_\_\_\_, Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

D\_\_\_\_\_ SA, sise place \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Diane SCHASCA, avocate, rue Pedro-Meylan 1, 1208 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 05.11.2019.

---

## **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/980/2018 du 6 novembre 2018, notifié aux parties le 8 novembre 2018, le Tribunal des baux et loyers a déclaré efficace le congé notifié le 24 mars 2017 à A\_\_\_\_\_ SA pour le 30 avril 2017 concernant l'appartement de 7,5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

**B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 10 décembre 2018, A\_\_\_\_\_ SA a appelé de ce jugement, dont elle a sollicité l'annulation. Cela fait, elle a conclu à ce que la Cour constate que le congé du 24 mars 2017 devait être tenu pour inefficace; à titre subsidiaire, elle a conclu à ce qu'il lui soit permis de prouver les faits allégués à l'appui de son appel, notamment par l'apport de la procédure C/1\_\_\_\_\_/2013.

Elle a produit des pièces non soumises au Tribunal, soit un arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du 24 septembre 2018 dans la cause C/1\_\_\_\_\_/2013 opposant les parties et concernant un congé notifié le 28 mars 2013 pour le 30 juin 2013, un extrait du procès-verbal d'audience de conciliation sur le fond et de débats sur mesures provisionnelles du 22 avril 2016 dans la cause C/2\_\_\_\_\_/2016 ainsi que les procès-verbaux de l'audience de débats principaux du 6 avril 2017 dans la cause C/1\_\_\_\_\_/2013 et de l'audience de débats principaux du 12 juin 2018 dans la cause C/8106/2017.

**b.** Par mémoire réponse du 28 janvier 2019, D\_\_\_\_\_ SA a conclu, à la forme, à ce que la Cour déclare irrecevables les pièces nouvelles produites par A\_\_\_\_\_ SA à l'appui de son appel, et au fond, à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

**d.** Les parties ont été informées par avis du greffe de la Cour du 5 avril 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

**a.** Le 15 juin 1997, D\_\_\_\_\_ SA, propriétaire et bailleuse, et A\_\_\_\_\_ SA (anciennement E\_\_\_\_\_ SA), locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 7,5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis place \_\_\_\_\_ (GE), à Genève.

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

Leur occupation n'est pas limitée aux seuls administrateurs de la société locataire.

Le contrat a été conclu pour une durée de 3 ans et 15 jours, du 15 juin 1997 au 30 juin 2000, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 48'000 fr.

F\_\_\_\_\_, administratrice de D\_\_\_\_\_ SA, a déclaré à l'audience du Tribunal du 3 mai 2018 que le but de ce bail était de loger quelqu'un de la société locataire, mais que l'identité de la personne considérée importait peu.

Les locaux de D\_\_\_\_\_ SA se trouvent dans le même immeuble.

**b.** B\_\_\_\_\_ est administrateur unique de A\_\_\_\_\_ SA.

Il a habité l'appartement seul d'abord, puis avec son épouse, G\_\_\_\_\_, de 2005 à octobre 2015.

Depuis lors, G\_\_\_\_\_ habite seule cet appartement, tandis que B\_\_\_\_\_ vit à \_\_\_\_\_ (VS).

**c.** Par ordonnance du 8 juin 2016 (OTPI/286/2016), Tribunal de première instance, statuant dans le cadre de mesures protectrices de l'union conjugale, a attribué provisoirement la jouissance de l'appartement à G\_\_\_\_\_.

**d.** Par courrier du 9 janvier 2017 à A\_\_\_\_\_ SA, D\_\_\_\_\_ SA a sollicité, dans un délai de dix jours, des informations concernant la raison du paiement des loyers de novembre 2016 à janvier 2017 par G\_\_\_\_\_ et les conditions d'une éventuelle sous-location.

Le courrier susmentionné étant demeuré sans réponse, la bailleuse a, par lettre du 10 février 2017, mis en demeure A\_\_\_\_\_ SA de réintégrer l'appartement et de mettre fin à la sous-location illicite avant le 15 mars 2017. Passé ce délai, le bail serait résilié.

**e.** Par avis de résiliation du 24 mars 2017, la bailleuse a résilié le bail pour le 30 avril 2017, au motif d'une sous-location non-autorisée.

**f.** Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par A\_\_\_\_\_ SA.

La tentative de conciliation du 3 octobre 2017 ayant échoué, la locataire a saisi le Tribunal le 1<sup>er</sup> novembre 2017 d'une requête dans laquelle elle a conclu à l'inefficacité du congé.

Elle a allégué que l'appartement constituait un logement de famille et que l'occupation de l'appartement par G\_\_\_\_\_ ne pouvait pas être considérée comme une sous-location.

Elle a également allégué que D\_\_\_\_\_ SA avait appris que l'appartement était occupé par G\_\_\_\_\_ par le biais d'autres procédures opposant les parties (C/3\_\_\_\_\_/2014, C/1\_\_\_\_\_/2013 et C/4\_\_\_\_\_/2014).

**f.a** La procédure C/1\_\_\_\_\_/2013 a eu pour objet une contestation de résiliation de bail, initiée par requête adressée le 29 avril 2013 par A\_\_\_\_\_ SA.

Lors de l'audience de débats du 20 juin 2014, A\_\_\_\_\_ SA a sollicité l'audition de G\_\_\_\_\_ en indiquant qu'il s'agissait de l'épouse de B\_\_\_\_\_ et qu'elle pouvait témoigner de l'état de l'appartement lors d'une demande de travaux d'entretien datant de 2012.

G\_\_\_\_\_ était présente lors de l'inspection locale du 19 mai 2016.

Par jugement du 28 novembre 2017, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 24 septembre 2018, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié par D\_\_\_\_\_ SA à A\_\_\_\_\_ SA le 28 mars 2013 pour le 30 juin 2013 concernant l'appartement litigieux, considérant que le congé n'était pas motivé par un projet de travaux, mais par la volonté d'augmenter le loyer et devait être qualifié de congé-pression.

**f.b** A\_\_\_\_\_ SA a produit un extrait du procès-verbal de l'audience de débats du 3 septembre 2014 dans le cadre de la procédure C/4\_\_\_\_\_/2014, lors de laquelle elle a indiqué que l'appartement litigieux constituait le logement de famille de B\_\_\_\_\_ et de son épouse.

**g.** Dans sa réponse du 23 janvier 2018, D\_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet de la requête formée par la locataire, à la validité du congé du 24 mars 2017 et à ce qu'aucune prolongation du contrat de bail ne soit accordée.

Elle a allégué n'avoir jamais été informée du mariage des époux B/G\_\_\_\_\_, de l'emménagement de G\_\_\_\_\_ dans l'appartement litigieux, ni du changement de domicile de B\_\_\_\_\_.

Elle a notamment produit une attestation de l'Office cantonal de la population et des migrations du 1<sup>er</sup> juin 2017 indiquant que B\_\_\_\_\_ n'était plus domicilié dans le canton de Genève.

**h.** Lors de l'audience du Tribunal du 3 mai 2018, A\_\_\_\_\_ SA a sollicité l'apport des procédures C/1\_\_\_\_\_/2013, C/4\_\_\_\_\_/2014 et C/3\_\_\_\_\_/2014.

B\_\_\_\_\_ a déclaré au Tribunal que le paiement du loyer était effectué par A\_\_\_\_\_ SA ou par lui-même jusqu'à ce qu'ils rencontrent des difficultés financières. Depuis lors, c'était G\_\_\_\_\_ qui s'acquittait du loyer, ce qui a été confirmé par celle-ci lors de l'audience du Tribunal du 12 juin 2018.

B\_\_\_\_\_ a déclaré avoir établi sa résidence principale en Valais en 2009, et avoir remis les clés de l'appartement à son épouse en octobre 2015, lors de la séparation du couple.

D\_\_\_\_\_ SA a produit un courrier du 13 mai 2014 émanant de A\_\_\_\_\_ SA, duquel il ressort que l'appartement litigieux n'était pas la résidence principale des époux et qu'il était souvent inoccupé.

**i.** Par ordonnance du 17 mai 2018, le Tribunal a ordonné l'audition d'un témoin et réservé l'admission d'autres moyens de preuve à un stade ultérieur de la procédure. Dans le corps de sa décision, il a considéré que l'apport des procédures susmentionnées n'apparaissait pas pertinent, la seule question topique étant celle de la validité du motif invoqué à l'appui de la résiliation.

**j.** Lors de l'audience du Tribunal du 12 juin 2018, G\_\_\_\_\_ a déclaré occuper l'appartement depuis 2004, s'acquitter du loyer depuis environ un an et demi, et a précisé que le nom des deux époux figurait sur la boîte aux lettres, ce qui a été prouvé par pièce.

**k.** Par écritures du 28 août 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

D\_\_\_\_\_ SA a répliqué le 3 septembre 2018.

La cause a ensuite été gardée à juger.

**D.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que l'appartement n'était pas un logement de famille et que le congé du 24 mars 2017 avait été valablement adressé à la seule titulaire du bail, soit A\_\_\_\_\_ SA.

Il a retenu que l'appartement litigieux était sous-loué dès lors que G\_\_\_\_\_ n'était pas titulaire du bail, que les enquêtes avaient permis d'établir qu'elle habitait seule l'appartement depuis octobre 2015 et qu'elle s'acquittait directement des loyers depuis près d'un an et demi.

Il ressortait de la procédure que la locataire ou son administrateur unique n'avaient jamais établi leur volonté de réintégrer les locaux et que l'occupante du logement n'avait pas de lien avec la société locataire. Par ailleurs, B\_\_\_\_\_ n'était plus officiellement domicilié dans le canton de Genève.

---

En l'absence de toute volonté avérée de réintégrer le logement litigieux, la locataire avait abusé de son droit de sous-louer.

Partant, le congé donné pour ce motif n'était pas abusif et les conditions d'une résiliation anticipée étaient réalisées, de sorte que la résiliation du 24 mars 2017 était efficace.

### **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\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 et 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, au vu du loyer annuel de l'appartement, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**2. 2.1** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

**2.2** La procédure simplifiée s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux

---

commerciaux, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer (art. 243 al. 2 let. c CPC). La maxime inquisitoire sociale s'applique (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 3. 3.1** 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 la diligence requise (let. b).

Les faits immédiatement connus du juge, notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, peuvent être pris en considération, même en l'absence d'allégation ou d'offre de preuve correspondante, dès lors qu'il s'agit de faits notoires. Le Tribunal fédéral tient ainsi également compte d'arrêts qu'il prononce dans le cadre d'une procédure entre les mêmes parties nonobstant le fait qu'ils aient été rendus postérieurement à l'arrêt cantonal, objet de la procédure de recours pendante devant lui (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1 et 3.2 et les références).

**3.2** En l'espèce, l'arrêt rendu le 24 septembre 2018 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice et les extraits des procès-verbaux d'audience du 22 avril 2016 dans la cause C/2\_\_\_\_\_/2016, du 6 avril 2017 dans la cause C/1\_\_\_\_\_/2013 et du 12 juin 2018 dans la cause C/8106/2017, sont recevables dans la mesure où ils sont notoires, conformément à la jurisprudence rappelée dessus.

- 4.** A titre subsidiaire, l'appelante conclut à ce qu'il lui soit permis de prouver les faits allégués à l'appui de son appel, en particulier par l'apport de la procédure C/1\_\_\_\_\_/2013.

**4.1** La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC).

Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (appréciation anticipée des preuves; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_420/2013 du 22 janvier 2014 consid. 3.15).

**4.2** En l'espèce, l'appelante a produit l'arrêt rendu par la Cour le 24 septembre 2018 dans le cadre de la procédure précitée, ainsi que le procès-verbal d'audience de débats principaux du 6 avril 2017, lesquels ont été déclarés recevables.

L'appelante n'explique pas quelles autres pièces de cette procédure seraient pertinentes au présent litige, étant relevé qu'un extrait de procès-verbal d'audience du 20 juin 2014 ainsi que le procès-verbal d'inspection du 19 mai 2016 ont d'ores et déjà été versés à la procédure de première instance.

En tout état de cause, au vu du dossier, il ne se justifie pas de procéder à l'apport de cette procédure, la Cour disposant des éléments suffisants pour statuer (art. 316 CPC).

Dès lors, la Cour de céans n'ordonnera pas l'apport de cette procédure.

- 5.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 266n CO. Elle fait valoir que l'appartement en question est un logement de famille et que l'avis comminatoire et le congé auraient dû être notifiés séparément à son administrateur et à l'épouse de celui-ci.

- 5.1** **5.1.1** Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul (art. 266o CO).

Selon l'art. 266n CO, le congé donné par le bailleur pour le logement de famille, doit être communiqué séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré.

Le locataire doit démontrer le caractère familial du logement au moment de la notification de la résiliation, en vertu de l'art. 8 CC (arrêt du Tribunal fédéral 4C.441/2006 du 23 mars 2007 consid. 4.3.2; ATF 139 III 7).

Par logement de la famille, on entend l'appartement ou la maison qui sert de domicile aux conjoints mariés ou aux partenaires enregistrés et à leurs éventuels enfants, à l'exclusion du domicile des concubins ou des personnes vivant dans une communauté de vie analogue. Il doit s'agir du foyer de la famille, de l'endroit où les époux établissent durablement leur communauté conjugale. Sont exclus de cette notion, le logement de vacances et la résidence secondaire, les locaux professionnels et les locaux de fonction. Un logement est familial même si un seul des deux conjoints est titulaire (LCHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 139).

Selon la jurisprudence, pour que des locaux commerciaux, qui servent également à l'hébergement d'époux, puissent bénéficier de la protection accordée par les articles 266m et 266n CO, l'un des deux époux au moins doit être titulaire du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_239/2016 du 9 mai 2016).

L'art. 266n CO ne s'applique pas à l'occupant, personne physique, qui n'est pas partie au contrat de bail et dont l'appartement a été mis à disposition par une personne morale en tant que locataire (ACJC/726/2016 du 23 mai 2016).

**5.1.2** Un jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale qui attribue le logement à l'un des conjoints sur la base de l'art. 176 al. 1 ch. 2 CC ne modifie pas la relation contractuelle entre le bailleur et le locataire. Ce n'est qu'en cas de divorce que le juge peut attribuer à l'un des conjoints les droits et obligations résultant du bail (art. 121 al. 1 CC; ATF 134 III 446, consid. 2.1; DESCHENAUX/STEINAUER/BADDELEY, Les effets du mariage, 2017, p. 321-322).

**5.2** En l'espèce, le bail, qui porte sur un logement d'habitation, a été souscrit par une personne morale en tant que locataire. Il était ainsi manifeste que l'appartement serait mis à la disposition d'une ou de plusieurs personnes physiques, lesquelles ne sont pas désignées dans le bail.

Aucun élément ne permet de retenir que le bail en question aurait été spécifiquement pris pour les besoins de B\_\_\_\_\_, administrateur de l'appelante.

Contrairement à ce que soutient celle-ci, l'art. 266n CO ne trouve pas application dès lors que cette disposition ne vise que le locataire et son conjoint ou partenaire enregistré et non l'occupant qui n'est pas partie au bail.

La jurisprudence cantonale (ACJC/726/2016) invoquée par le Tribunal rappelle ce principe.

La situation concrète des personnes physiques qui occupaient le logement est donc dépourvue de pertinence pour l'issue du litige. Le jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale du 8 juin 2016 n'a, au demeurant, pas modifié la relation contractuelle entre la bailleuse et la locataire, qui ne concerne donc aucun des époux.

A titre superfétatoire, la Cour relèvera que l'appelante n'a, en tout état, pas démontré l'éventuel caractère familial du logement. En effet, bien qu'elle ait déclaré lors de l'audience du 3 septembre 2014, dans le cadre de la procédure C/4\_\_\_\_\_/2014, qu'il s'agissait du logement de famille de B\_\_\_\_\_, il ressort toutefois des déclarations de ce dernier ainsi que du courrier de l'appelante du 13 mai 2014 que l'appartement litigieux était un logement secondaire et qu'il était très souvent inoccupé.

Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que l'appartement n'étant pas un logement de famille, l'art. 266n CO ne trouvait pas application.

- 6.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient réunies et que le congé du 24 mars 2017 était efficace, se prévalant de ce que l'intimée a invoqué l'art. 257f al. 3 CO de façon abusive et fait valoir que le congé serait contraire à la bonne foi et violerait l'interdiction de l'arbitraire.

---

**6.1 6.1.1** 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 (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 (art. 262 al. 2 CO; ATF 134 III 300 consid. 3.1) ou que le locataire abuse de son droit à la sous-location (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_209/2014 du 16 décembre 2014 consid. 4.1).

Les cas dans lesquels le bailleur peut s'opposer à la sous-location, énumérés de manière exhaustive à l'art. 262 al. 2 CO, sont les suivants : lorsque le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (a), lorsque les conditions de la sous-location, comparées à celle du contrat de bail, sont abusives (b), ou lorsque la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (c) (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.3.1).

A ces cas s'ajoute l'interdiction générale de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC : en effet, lorsque le locataire abuse de son droit à la sous-location, il ne saurait être protégé et il faut raisonner comme si son droit n'existait pas (ATF 134 III 446 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). 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 134 III 446 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2.1.1).

Pour respecter l'exigence d'avertissement écrit, le bailleur doit inviter le locataire à se conformer aux exigences légales, en l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation et, le cas échéant, en exigeant de prendre connaissance des conditions de sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1; 134 III 446 consid. 2.2).

Le délai imparti par le bailleur pour mettre fin à la sous-location doit être raisonnable. Selon LACHAT, un délai de l'ordre d'un mois pour mettre un terme à la sous-location suffit (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 737, note 104).

Il a déjà été jugé que le bailleur était autorisé à résilier de manière anticipée le bail d'un locataire qui refusait de lui fournir les conditions de la sous-location sans devoir au préalable exiger la fin de la sous-location ou menacer de résilier le bail; lorsque le locataire ne respectait pas son devoir de solliciter l'autorisation de sous-louer et de communiquer les conditions de la sous-location malgré les relances du bailleur, ce dernier disposait d'un motif valable de s'opposer à la

---

sous-location au sens de l'art. 262 al. 2 let. a CO, confirmant le caractère insupportable du maintien du bail (ATF 134 III 300 consid. 3.1 et 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_379/2014 du 10 mars 2015 consid. 4.4 et 4.5).

Le bailleur qui donne un tel congé supporte le fardeau de la preuve pour la validité du congé (ATF 138 III 59 consid. 2.1; WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 2015, n. 8 ad art. 257f CO). Il doit prouver que les conditions d'une résiliation anticipée sont données et, partant, que la sous-location n'est pas licite. Apporter la preuve de ce fait interne peut être très difficile, voire impossible pour le bailleur. Il y a lieu d'admettre un devoir de collaboration du locataire (sur ce devoir en général, cf. WALTER, Commentaire bernois, 2012, n. 318 ss ad art. 8 CC; ATF 119 II 305, à propos des faits négatifs; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_430/2013 du 14 février 2014 consid. 4.2).

Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celui-ci a été notifié (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

- 6.1.2** Du congé absolument nul, la jurisprudence distingue le congé inefficace; il s'agit du congé qui, sans être annulable, ne satisfait pas à une condition légale ou contractuelle - essentiellement une condition matérielle - autre que celles violant une exigence impérative de la loi ou affectant l'une "*de ses bases élémentaires*". Le congé ne déploie aucun effet et la sanction se constate en tout temps et d'office. En clair, l'inefficacité est une forme de nullité; la résiliation qui ne satisfait pas à une condition formelle ou matérielle de validité est dénuée d'effet (WESSNER, in Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>ème</sup> éd., Bâle, 2017, n. 40 ad art. 257d CO).

Lorsque les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas réunies, la résiliation est inefficace (nulle). Une résiliation anticipée inefficace ne peut pas être transformée par le juge en une résiliation ordinaire valable (LCHAT, op. cit., p. 866 et 893).

- 6.2** **6.2.1** En l'espèce, l'intimée a, par courrier du 9 janvier 2017, indiqué à l'appelante avoir constaté que G\_\_\_\_\_ s'était acquittée des loyers des mois de novembre 2016 à janvier 2017 et a sollicité les conditions de l'éventuelle sous-location.

Ensuite, par courrier du 10 février 2017, l'intimée a mis l'appelante en demeure de réintégrer l'appartement et de mettre fin à la sous-location avant le 15 mars 2017, à défaut de quoi le bail serait résilié.

Ce courrier constitue une protestation écrite de la bailleresse au sens de la jurisprudence.

Reste néanmoins à déterminer si l'appelante enfreignait son devoir de diligence, de telle sorte que la résiliation, intervenue le 24 mars 2017, a été valablement donnée.

Comme il l'a déjà été relevé, le bail a été conclu par une personne morale en tant que locataire d'un logement d'habitation. Il était ainsi clair dans l'esprit des parties que la locataire allait mettre l'appartement à la disposition d'une ou de plusieurs personnes physiques. Le contrat de bail ne comporte par ailleurs aucune limitation quant à l'identité de l'occupant.

B\_\_\_\_\_, administrateur de la société locataire, a longtemps vécu dans ledit appartement, d'abord seul puis avec son épouse.

La bailleresse a, au demeurant, expressément déclaré que la ou les personnes occupant l'appartement ne lui importait pas. Il est ainsi indifférent à la bailleresse qu'en l'occurrence l'appelante, avec laquelle le bail conclu dès l'origine perdure, ait décidé de laisser les locaux à la disposition de G\_\_\_\_\_, séparée de B\_\_\_\_\_ depuis octobre 2015. On ne discerne pas de sous-location dans ce cas.

Compte tenu de ce qui précède, le motif invoqué pour résilier le bail n'est pas conforme au droit.

Partant, le jugement querellé sera annulé. Il sera statué à nouveau dans le sens que le congé sera déclaré inefficace.

7. 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 interjeté le 10 décembre 2018 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/980/2018 rendu le 6 novembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8106/2017-1-OSB.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Déclare inefficace le congé signifié le 24 mars 2017 par D\_\_\_\_\_ SA à A\_\_\_\_\_ SA.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

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

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

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