

GE_GERICHTE C/15668/2014 vom 30. Mai 2016

GE Cour de justice, 2016-05-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15668_2014

FR: GE_GERICHTE C/15668/2014 du 30 mai 2016

IT: GE_GERICHTE C/15668/2014 del 30 maggio 2016

Regeste

BAIL À LOYER ; CONTESTATION DU CONGÉ ; SOUS-LOCATAIRE | CPC.316.3; CO.257F; CO.262.2; CO.305;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 30.05.2016 C/15668/2014

BAIL À LOYER ; CONTESTATION DU CONGÉ ; SOUS-LOCATAIRE | CPC.316.3; CO.257F; CO.262.2; CO.305;

C/15668/2014 ACJC/744/2016 du 30.05.2016 sur JTBL/1211/2015 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER ; CONTESTATION DU CONGÉ ; SOUS-LOCATAIRE
Normes : CPC.316.3; CO.257F; CO.262.2; CO.305; En fait En droit Par ces motifs
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/15668/2014
ACJC/744 /2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du
LUNDI 30 MAI 2016 Entre A_____, sise _____ Genève, appelante d'un jugement rendu
par le Tribunal des baux et loyers le 10 novembre 2015, représentée par B_____, _____
Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes, et
Monsieur C_____, domicilié _____ Genève, intimé, représenté par D_____, _____,
en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement
JTBL/1211/2015 du 10 novembre 2015, expédié pour notification aux parties le 13
novembre suivant, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé notifié le 7
juillet 2014 à C_____ pour l'appartement de 4,5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis
E_____, à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions
(ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3). En substance, les premiers juges ont
retenu que le motif de la résiliation invoqué par A_____ était une sous-location non
autorisée. Dans la mesure où tant les pièces versées à la procédure que les témoignages
avaient permis de démontrer que C_____ n'avait jamais quitté son logement depuis l'année
2011, il n'avait pas été prouvé qu'il avait violé son devoir de diligence, de sorte que le congé
était inefficace. B. a. Par acte expédié le 30 novembre 2015 au greffe de la Cour de justice,
A_____ (ci-après également la bailleuse) a formé appel de ce jugement dont elle a
sollicité l'annulation. Elle a conclu, préalablement, à ce que la Cour ordonne à C_____ de
produire tous ses comptes ouverts auprès d'établissements bancaires et/ou postaux depuis
2009, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP, principalement, à ce que la Cour
déclare valable le congé notifié le 7 juillet 2014 pour le 31 août 2014 et n'accorde aucune
prolongation de bail, et, subsidiairement, au renvoi de la cause en première instance. Elle a
fait grief au Tribunal d'avoir mal constaté ou omis de retenir certains faits de manière
arbitraire. Elle s'est également plainte d'une mauvaise application de l'art. 262 CO, dès lors
que, d'une part, le Tribunal avait retenu que C_____ ne sous-louait pas son appartement,
et, d'autre part, qu'il ne percevait aucun loyer des personnes qui se prostituaient dans le

logement. Elle disposait d'un motif valable pour s'opposer à la sous-location et elle n'était par conséquent pas autorisable. Le congé notifié était en définitive valable et aucune prolongation ne devait être accordée au locataire. A_____ a versé à la procédure une nouvelle pièce (n. 6) datée du 5 février 2014. b. Dans sa réponse du 18 janvier 2016, C_____ a requis la confirmation du jugement entrepris et le déboutement de la bailleresse de toutes ses conclusions. Il a réaffirmé vivre dans son logement et ne procédait à aucune sous-location, ce que le Tribunal avait retenu à bon droit. Il a souligné que la bailleresse lui avait notifié un second congé extraordinaire. c. Par réplique du 27 janvier 2016, A_____ a persisté dans ses conclusions. Elle a indiqué avoir notifié une résiliation le 20 juillet 2015 pour le 31 août 2015, fondée sur l'exercice interdit et répété de prostitution dans le logement. d. Par duplique du 18 février 2016, C_____ a également persisté dans ses conclusions, soulignant que la bailleresse s'était rendue, le 10 juillet 2015 chez lui, accompagnée d'un huissier judiciaire, de sorte qu'elle ne pouvait prétendre qu'il ne vivrait pas dans son logement. e. Les parties ont été avisées par pli du greffe du 11 mars 2016 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 5 juin 1998, F_____, propriétaire, et C_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4,5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis E_____ à Genève. Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation uniquement. Le contrat a été conclu pour une année, du 1^{er} juin 1998 au 31 mai 1999, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois et les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (Édition 1991) étaient parties intégrantes au contrat. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 17'820 fr., les frais de télé-réseau à 348 fr. et l'acompte de charges à 2'460 fr. par an. b. Durant l'année 2003, F_____ a vendu l'immeuble à A_____, représentée par B_____ (ci-après : la régie). c. Le 10 décembre 2003, la régie a adressé un courrier au locataire, lui indiquant qu'elle avait constaté une sous-location au nom de "Madame G_____" sans autorisation. Le locataire était ainsi sommé de réintégrer les locaux au 31 décembre 2003. Par avis de résiliation du 15 mars 2004, la régie a résilié le bail pour le 30 avril 2004 en raison de la sous-location non-autorisée. Le locataire a contesté ce congé par-devant le Tribunal des baux et loyers (C/10603/2004/5). Par jugement du 14 mai 2007 (JTBL/644/2007), le Tribunal a annulé le congé au motif que la régie qui gérait l'immeuble avant B_____ avait connaissance de la sous-location. Indépendamment du changement de régie, il était établi que le locataire avait informé la bailleresse de la sous-location. Pour le surplus, la bailleresse n'avait aucun motif de refus de cette sous-location. d. Il ressort de divers courriers échangés, le 19 avril et le 30 mai 2011, entre la régie et le locataire que celui-ci ne vivait plus dans son appartement mais qu'il comptait le réintégrer fin juin ou fin juillet 2011. e. Par mise en demeure du 12 mai 2014, la régie a adressé un courrier au locataire lui indiquant que selon ses informations, l'appartement était sous-loué et ce, sans l'autorisation de la bailleresse. Un délai au 30 juin 2014 était imparti à C_____ pour réintégrer le logement et mettre fin à la sous-location. En réponse, C_____ a confirmé par courrier du 19 mai 2014 qu'il vivait au quotidien dans l'appartement avec son amie G_____ et que les locaux n'étaient en aucun cas sous-loués. Il transmettait, en accompagnement, une copie du permis de circulation de son scooter ainsi que deux bulletins de vote, l'un au nom de C_____ et l'autre au nom de G_____. f. Par une nouvelle mise en demeure du 26 mai 2014, la régie a maintenu être en présence d'une sous-location illégale, et a également indiqué que selon ses informations, il apparaissait que les sous-locataires s'adonnaient à la prostitution. Le délai au 30 juin 2014 afin de réintégrer

l'appartement et mettre un terme à la sous-location était par ailleurs maintenu. g. Par avis de résiliation du 7 juillet 2014, la régie a résilié le contrat de bail pour le 31 août 2014, fondé sur les motifs invoqués dans ses mises en demeure des 12 et 26 mai 2014, soit la sous-location non autorisée. Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière des baux et loyers. Non conciliée le 30 octobre 2014, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} décembre 2014. Le locataire a conclu à l'annulation du congé du 7 juillet 2014 et au déboutement de toutes autres ou contraires conclusions de la bailleuse. A l'appui de sa requête, le locataire a fait valoir que le congé avait été donné de manière contraire à la bonne foi, dans la mesure où la régie s'appuyait sur des motifs erronés qu'elle n'avait pas pris la peine de vérifier. h. Entre l'audience de conciliation et le dépôt de la requête au Tribunal, le conseil du locataire a adressé un courrier à la bailleuse en y annexant notamment plusieurs factures (entre janvier et novembre 2014), attestant de son adresse, espérant ainsi que la bailleuse retire son congé. Aucune réponse n'a été donnée à ce courrier. i. Par mémoire de réponse du 2 février 2015, la bailleuse a conclu à la validation de la résiliation, au déboutement du locataire de toutes ses conclusions et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée. A l'appui de sa réponse, la bailleuse a produit un chargé de pièces comprenant un rapport établi par H_____ (ci-après : H_____), le 5 décembre 2014, sur la base de déplacements et de prises de contact du 1^{er} au 3 décembre 2014. Ce rapport d'enquête privée confirme la présence d'une activité commerciale de salon de massages érotiques "prostitution" dans l'appartement litigieux et le fait que celui-ci n'est pas utilisé comme logement. Toujours selon ce rapport, tout démontrait que l'appartement était sous-loué à G_____ et que l'unique locataire était en réalité domiciliée officieusement chez sa mère. Étaient également annexées au rapport des photocopies d'un site internet de prostitution, sans mention d'une adresse précise sur le site. j. Par courrier du 13 février 2015 adressé au Tribunal, le locataire a contesté l'intégralité du rapport de H_____. Étaient également annexés un avis de sortie des HUG concernant une hospitalisation de C_____ du 27 novembre au 3 décembre 2014 (soit, durant la période de l'enquête de H_____), ainsi qu'une attestation manuscrite de la mère du locataire certifiant que son fils n'habitait plus avec elle depuis plus de quarante ans. Plusieurs témoins pouvaient attester que C_____ vivait dans le logement litigieux. k. Lors de l'audience du 8 mai 2015 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions et sollicité l'audition de témoins. C_____ a déclaré habiter dans l'appartement en cause officiellement depuis le mois de juillet 2011. Il y habitait seul, mais une amie, G_____, avait une adresse postale chez lui et c'était elle qui avait habité dans l'appartement en qualité de sous-locataire pendant cinq ans à partir du 1^{er} juin 1998. Il avait dû assigner la bailleuse en justice afin de faire reconnaître son droit de sous-louer l'appartement à son amie. Il a reconnu prêter une des deux chambres, trois à quatre fois par semaine, à des amies proches (5 personnes, toutes titulaires d'une clé) qui s'adonnaient à des activités de prostitution. Il a toutefois précisé qu'il ne s'agissait pas des personnes figurant dans le rapport de H_____, mais n'avait pas connaissance d'autres activités de prostitution dans l'immeuble qui pourraient correspondre à ce rapport. Ces activités intervenaient la journée et parfois en début de soirée. Il a également précisé que les femmes ne lui versaient rien pour la chambre qu'il mettait à leur disposition, mais celles-ci lui laissait la jouissance de leur appartement dans leur pays quand il voyageait. C_____ a précisé qu'il était locataire de l'appartement depuis la fin des années 1980 et qu'en accord avec le propriétaire de l'époque, il avait laissé une chambre à disposition de ses amis. Le bail avait, à une date indéterminée, été transféré au nom de la sœur de G_____ jusqu'en 1988, date à laquelle il

avait été à nouveau locataire dudit logement. Celui-ci avait ensuite été sous-loué durant cinq années à G_____. C_____ a également indiqué ne pas avoir informé la nouvelle bailleresse de ces activités de prostitution lorsque celle-ci avait acquis l'immeuble. I_____, représentant de la régie, a indiqué que la bailleresse n'avait jamais été informée de l'activité de prostitution qui s'exerçait dans l'appartement qui était un logement d'habitation. Il a également déclaré que la bailleresse ne saurait tolérer cette activité. C_____ s'est étonné de cet élément dans la mesure où la bailleresse était propriétaire d'immeubles dans lesquels étaient ouverts des salons de prostitution. Sur le siège, le Tribunal a ordonné une inspection locale immédiate et réservé la suite de la procédure. l. Lors de ladite inspection locale du 8 mai 2015, le Tribunal a constaté que sur la boîte aux lettres figurait le nom du locataire ainsi que celui de G_____. Il en allait de même sur la porte palière de l'appartement. En entrant dans le logement, le locataire a montré la chambre qui était laissée à disposition de ses amies pour s'adonner à la prostitution. La chambre comportait un lit et tout le matériel nécessaire pour une telle activité. Les placards de la cuisine étaient remplis d'aliments à consommer. Dans la chambre où le locataire dormait, le Tribunal a constaté que les armoires contenaient tous ses habits (chaussures, vestons, chemises, etc), ainsi que d'autres affaires qui démontraient que le locataire semblait vivre dans la pièce. Dans une autre petite armoire, étaient présents tous les papiers administratifs de C_____. Étaient également dans la chambre, son coffret de médicament et toutes ses affaires personnelles de toilette. Une troisième chambre était utilisée par les prostituées pour dormir, comme cela avait été le cas lors du transport sur place, puisqu'une dame était présente. Le Tribunal a ainsi saisi l'occasion pour lui poser quelques questions. J_____, prostituée, a déclaré travailler deux à trois fois par semaine à raison d'une à deux heures par jour dans l'appartement du locataire. Elle a confirmé que l'activité de prostitution se déroulait dans la pièce qu'avait montrée le locataire et qu'elle ne payait pas pour la chambre. En revanche, elle achetait parfois de la nourriture, faisait à manger et gardait son appartement privé à Genève ou son appartement à Saint-Domingue, à disposition du locataire. À sa connaissance, il y avait deux autres dames qui s'adonnaient à la prostitution, mais elles se mettaient d'accord pour l'utilisation de la chambre. Elle a également confirmé que C_____ habitait bien dans l'appartement et qu'il était tout le temps là. Il assurait surtout la protection des dames lorsqu'elles travaillaient le soir. Elle ne savait pas si des arrangements particuliers avaient été convenus entre le locataire et les autres dames pour d'éventuelles rétrocessions, mais elle partait du principe que c'était la même chose que pour elle, à savoir simplement une participation à l'alimentation et la mise à disposition de leur logement à l'étranger. Enfin, la témoin a précisé que le locataire passait le plus clair de son temps à Genève. m. Le 21 juillet 2015, le conseil du locataire a transmis au Tribunal un relevé du compte de celui-ci ouvert auprès de la banque K_____ du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2014. Par pli du 28 juillet 2015 au Tribunal, la bailleresse a contesté que le relevé produit démontrât que le locataire habitait dans le logement. Elle a souligné que le compte en question ne mettait en évidence que douze retraits et peu de virements sur la période de deux ans concernée. Seuls trois achats faits à la L_____ en ressortaient. A_____ sollicitait dès lors du Tribunal que celui-ci ordonne au locataire de produire un relevé de son compte courant. n. Lors de l'audience du 2 septembre 2015, le Tribunal a procédé à l'audition de trois témoins. M_____, mère du locataire, a confirmé que son fils n'habitait plus chez elle depuis près de 40 ans. Elle ne s'était jamais rendue chez lui. N_____, ami du locataire, a déclaré que C_____ avait emménagé dans l'appartement litigieux il y avait quatre ans de cela. Il a confirmé que le locataire y vivait et qu'il s'y était rendu à plusieurs reprises. Lors de ses visites, il y avait

toujours une ou deux dames présentes qui travaillaient en tant que prostituées. Selon ce que lui avait confié le locataire, celui-ci mettait une pièce à disposition de ces dames pour la prostitution et en échange, elles le logeaient gratuitement dans leur famille dans leur pays d'origine, soit en Amérique du Sud, lorsqu'il voyageait. G _____ a confirmé être officiellement domiciliée à l'adresse de l'appartement litigieux afin de recevoir son courrier. Elle avait effectivement habité seule l'appartement en sous-location pendant quelques années, à la fin des années 1990 et début des années 2000. A la fin des années 2000, le locataire avait réintégré son logement et elle était partie vivre en France voisine. Elle avait toutefois gardé son adresse officielle aux O _____ pour des raisons administratives. Lorsqu'elle passait prendre son courrier, elle croisait parfois C _____ lorsqu'elle avait le temps d'aller le saluer. A l'issue de l'audience, les parties ont renoncé à d'autres mesures d'instruction et requis le dépôt de plaidoiries finales écrites. o. Par plaidoiries finales des 21 et 30 octobre 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger. C _____ a également déposé un chargé de pièces complémentaires, comprenant une requête en évacuation, avec mesures d'exécution directe déposée par la bailleresse le 22 septembre 2015 au Tribunal et une convocation à une audience de conciliation dans cette cause. A _____ avait en effet résilié le bail de C _____ par avis du 20 juillet 2015 pour le 31 août 2015, motif pris de la prostitution qui avait cours dans le logement. 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; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 9 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 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_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux s'élève à 20'628 fr., frais de télé-réseau et charges comprises. En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (20'628 fr. x 3 ans = 61'884fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.3 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. Est également recevable l'écriture responsive de l'intimé (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC), ainsi que les déterminations subséquentes des parties (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345). 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310

CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 1.5 Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy [éd.], 2011, n. 6 ad art. 316 CPC). En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC). 2. La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (Reetz/Hilber, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 26 ad art. 317 CPC). 2.1 Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, un fait ou un moyen de preuve nouveau n'est pris en considération au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) - c'est-à-dire en principe dans l'acte d'appel ou la réponse (Jeandin, op. cit., n. 7 ad art. 317 CPC) - et qu'il ne pouvait l'être devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Il appartient au plaideur qui entend invoquer en appel un fait ou un moyen de preuve qui existait déjà lors de la procédure de première instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit devant l'autorité précédente (arrêts du Tribunal fédéral 5A_739/2012 du 17 mai 2013, consid. 9.2.2 et 4A_334/2012 du 16 octobre 2012, consid. 3.1; Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC; Reetz/Hilber, op. cit., n. 61 ad art. 317 CPC). Les moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, la pièce n. 6 déposée par l'appelante avec son écriture d'appel date de 2014. Celle-ci n'expose pas pour quel motif elle aurait été empêchée de la verser durant la procédure de première instance. Dès lors, ladite pièce, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant, est irrecevable. Elle n'est au demeurant pas pertinente pour l'issue du litige. 3. L'appelante sollicite des mesures d'instruction complémentaires, à savoir la production par l'intimé du relevé de son compte courant. 3.1 L'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC) - parmi lesquelles figure l'interrogatoire des parties (art. 191 ss CPC) - notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler leur administration, de procéder à l'administration d'un moyen nouveau ou d'instruire à raison de conclusions et/ou de faits nouveaux (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4; Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC). 3.2 En l'espèce, la Cour retient que l'intimé a produit, en première instance, un relevé de son compte ouvert auprès de la banque K_____. Savoir si ce seul relevé permet de retenir que l'intimé vit dans le logement litigieux relève de l'appréciation des preuves. Par ailleurs, le Tribunal et respectivement la Cour de céans fondent leur conviction sur l'ensemble des éléments de preuve recueillis durant la procédure, de sorte que le relevé bancaire n'est qu'une preuve parmi d'autres. Partant, il ne sera pas donné suite à la conclusion tendant à la production d'un relevé de compte. 3.3 La cause est ainsi en état d'être jugée. 4. L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir établi les faits de manière inexacte, d'une part, en ne retenant pas que l'intimé fait l'objet de treize actes de défauts de biens et de plusieurs poursuites, tels qu'ils ressortent du rapport de H_____, et, d'autre part, en retenant seulement partiellement les déclarations de l'intimé s'agissant de la situation prévalant dans le logement, et de ne pas avoir pris en considération le fait qu'un grand sachet contenant dix préservatifs était présent dans la chambre de l'intimé. Ces faits ne sont pas pertinents pour l'issue du litige. En effet, la situation financière – obérée – de l'intimé ne permet pas

d'établir si celui-ci vit dans l'appartement litigieux. Il en va de même de la présence de préservatifs dans la chambre de l'intimé. En ce qui concerne la réponse que l'appelante a apportée le 28 juillet 2015 au courrier de l'intimé du 21 juillet 2015, son contenu a été intégré dans la partie en fait du présent arrêt.

5. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir procédé à une mauvaise application de l'art. 262 CO et de ne pas avoir constaté l'efficacité du congé notifié le 7 juillet 2014 pour le 31 août 2014.

5.1 Un congé est inefficace et dénué d'effet lorsqu'il ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice. Ainsi, le congé motivé par le défaut de paiement de loyer, alors qu'en réalité, le loyer a été payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date qui ne correspond pas aux termes contractuels ou légaux (art. 266a al. 2 CO), le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante et le congé anticipé donné à la suite d'un transfert de propriété, alors que le besoin n'est pas urgent, est inefficace (cf. ATF 135 III 441 consid. 3.1; 121 III 156 consid. 1c/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2). Les effets d'un congé inefficace ne sont pas reportés au prochain terme contractuel utile. L'art. 266a al. 2 CO n'est pas applicable au congé extraordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3).

5.2 Selon l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur peut, s'agissant d'une habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois, si le maintien du bail est devenu insupportable pour lui-même ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de préciser que le libellé de cette disposition légale est trop restrictif et que le congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5; 123 III 124 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO. Cette situation se présente lorsque le locataire passe outre un refus du bailleur de consentir à la sous-location ou qu'il s'abstient de demander l'autorisation de sous-louer. Dans le premier cas, s'il était en droit de refuser son consentement pour l'un des motifs de l'art. 262 al. 2 CO, le bailleur peut résilier le bail conformément à l'art. 257f al. 3 CO (Lachat, Commentaire romand, n. 4 ad art. 262 CO; Higi, Zürcher Kommentar, n. 49 ad art. 262 CO; Engel, Contrats de droit suisse, 2ème éd., p. 175). Comme le refus du consentement n'équivaut pas à la protestation exigée par l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur devra toutefois avoir préalablement sommé en vain le locataire de mettre un terme à la sous-location (Higi, *ibid.*; arrêt du Tribunal fédéral 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 3.1). 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 Tribunal fédéral a ainsi jugé valable le congé anticipé donné par un bailleur qui, après avoir découvert une sous-location non autorisée, avait invité sans succès le locataire à lui en communiquer les conditions; l'intéressé avait même nié les faits. Les conditions pratiquées s'étant de surcroît révélées abusives, le bailleur disposait rétrospectivement de deux motifs pour congédier le locataire (art. 262 al. 2 let. a et b CO; ATF 134 III 300 consid. 3.2). 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), et 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). Le bailleur qui donne un tel congé supporte le fardeau de la preuve pour la validité du congé (cf. ATF 138 III 59 consid. 2.1; Weber, in Commentaire bâlois, 5ème éd. 2011, 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, par exemple parce que le locataire n'a pas l'intention de réutiliser lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible. 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 se prononcer sur la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêts 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 4.1; 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

5.3 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'usage soigneux de la chose louée dans le sens de l'art. 257f al. 1 CO n'empêche pas le locataire d'héberger des membres de sa famille, ainsi que des proches, dont font partie les amis. Le locataire n'est du reste même pas tenu d'occuper personnellement le logement dont l'usage lui est cédé contre paiement d'un loyer, à moins que le contraire n'ait été stipulé (ATF 136 III 186 consid. 3.2.2). Par ailleurs, lorsque la cession par contrat de l'usage d'une chose est opérée sans aucune contre-prestation - c'est-à-dire à titre gratuit -, les parties concernées sont soumises aux règles du prêt à usage des art. 305 ss CO, et non pas à celles régissant le bail (Schaerer/Maurenbrecher, in Commentaire bâlois, Obligationenrecht, vol. I, 6ème éd. 2015, n. 3 ad art. 305 CO; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, ch. 1969 p. 290). Il ne s'agit dès lors pas d'une sous-location, au sens de l'art. 262 CO (ATF 136 III 186 consid. 3.2.3).

5.4 Dans le cas d'espèce, l'appelante, par mise en demeure du 12 mai 2014, a sommé l'intimé de réintégrer l'appartement litigieux, celui-ci étant, selon les informations en sa possession, sous-loué et ce sans autorisation. Un délai au 30 juin 2014 était ainsi imparti à l'intimé pour mettre un terme à la sous-location. L'intimé a, par courrier du 19 mai 2014, confirmé qu'il vivait au quotidien dans le logement, lequel n'était pas sous-loué. Par nouvelle mise en demeure du 26 mai 2014, l'appelante a maintenu être en présence d'une sous-location illégale et le délai au 30 juin 2014 pour cesser la sous-location et réintégrer les locaux. Elle a précisé qu'il apparaissait que les sous-locataires s'adonnaient à la prostitution. Estimant que la situation n'avait pas été régularisée, l'appelante a résilié le bail le 7 juillet 2014 pour le 31 août 2014, congé fondé sur ses mises en demeure, soit sur la sous-location non autorisée. Il n'est pas contesté que l'intimé ait mis à disposition une de ses chambres pour que des femmes se livrent à la prostitution. Toutefois, le motif de résiliation est uniquement une sous-location non autorisée, dans la mesure où l'intimé n'a jamais été mis en demeure de cesser cette activité, ce que l'appelante ne conteste pas au demeurant. Elle a d'ailleurs résilié le bail, en application de l'art. 257f al. 3 CO, par avis officiel du 20 juillet 2015 pour le 31 août 2015, motif pris de la prostitution qui avait cours dans le logement. Il résulte de la procédure que l'intimé a, depuis l'année 2011, vécu de manière ininterrompue dans son appartement. En effet, les titres produits, en particulier les bulletins de vote, le

permis de circulation du scooter et les factures adressées à l'intimé à l'adresse en cause, ont mis en évidence que l'intimé occupe ledit logement. Le fait que le relevé du compte bancaire de l'intimé ne comporte que peu de transaction et d'achats ne modifie pas cette appréciation. Par ailleurs, il ressort de l'inspection locale ordonnée par le Tribunal quelques minutes avant que celle-ci n'ait eu lieu, que l'ensemble des affaires personnelles, administratives et médicales de l'intimé se trouvaient dans sa chambre, de sorte qu'il vivait dans l'appartement. Le témoin entendu par le Tribunal lors de ladite inspection a confirmé que l'intimé habitait le logement et qu'il s'y trouvait en permanence (témoin J_____). Pour le surplus, il ressort des enquêtes diligentées par le Tribunal le 2 septembre 2015 que l'intimé occupait l'appartement (témoin N_____). Comme l'a retenu à bon droit le Tribunal, l'activité de prostitution qui se déroulait dans l'appartement, n'empêchait pas l'intimé d'y vivre, celle-ci n'étant pas permanente. Les explications fournies par l'intimé paraissent ainsi plausibles, contrairement à ce que soutient l'appelante. En ce qui concerne le rapport de H_____, et comme l'ont retenu à bon droit les premiers juges, celui-ci n'a aucune force probante car il établit uniquement l'activité de prostitution, laquelle n'est pas contestée. Enfin, il résulte des enquêtes (témoin J_____) que l'intimé a mis à disposition une chambre de son logement sans contreprestation, en particulier sans loyer, de sorte qu'il ne s'agit pas d'une sous-location, telle que définie par l'art. 262 CO et la jurisprudence du Tribunal fédéral. Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, l'appelante à laquelle incombe le fardeau de la preuve, n'a pas démontré que le logement en cause était sous-loué, de sorte que le congé est inefficace. 5.5 Par conséquent, le jugement entrepris sera intégralement confirmé. 6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 novembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1211/2015 rendu le 10 novembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15668/2014-1-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. 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 Pierre STASTNY, Monsieur Bertrand REICH, 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

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.