

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1303/2015

ACJC/519/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 8 MAI 2017**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ Genève, appelante et intimée sur appel-joint, d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 février 2016, comparant par Me Raphaël CRISTIANO, avocat, rue du Mont-Blanc 7, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ Genève, intimée et appelante sur appel-joint, comparant par Me Grégoire MANGEAT, avocat, passage des Lions 6, case postale 5653, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.05.2017.

---

## **EN FAIT**

**A. a.** Par jugement JTBL/149/2016 du 15 février 2016 communiqué aux parties par plis du 16, le Tribunal des baux et loyers a notamment déclaré valable le congé notifié par B\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ le 23 décembre 2014 pour le 31 mars 2015 concernant le studio situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 12 rue C\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), et a accordé à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail "d'un an échéant le 31 mars 2017" (ch. 2).

**b.** Par acte expédié le 17 mars 2016, A\_\_\_\_\_ (ci-après également : la sous-locataire) a formé appel de ce jugement, concluant, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans. Plus subsidiairement, elle a conclu au renvoi de la cause en première instance. Elle a également sollicité l'audition de deux témoins.

**c.** Le 3 mai 2016, B\_\_\_\_\_ (ci-après également : la sous-bailleresse) a déposé un mémoire de réponse et un appel joint, par lequel elle a conclu au rejet de l'appel, à la validation du congé et au refus de toute prolongation de bail. Elle a produit un bordereau comportant trois pièces supplémentaires (pièces 22 à 24, intimée).

**d.** Par mémoire du 6 juin 2016, l'appelante a répondu à l'appel joint, concluant à son rejet. Elle a soutenu qu'une des pièces produites par l'intimée (pièce 22) était irrecevable.

**e.** Par actes des 28 juin 2016 et 20 juillet 2016, les parties ont spontanément répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions. L'intimée a produit une version non caviardée de sa pièce 22 et une pièce supplémentaire (pièce 25).

**f.** Par avis du 10 août 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

**B.** Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Depuis mai 2012, B\_\_\_\_\_ est locataire principale d'un studio situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble 12 rue C\_\_\_\_\_ à Genève, pour un loyer mensuel de 870 fr., charges comprises.

Dès le début du bail, elle y a notamment exercé une activité de prostitution.

**b.** A partir d'avril 2013, ayant noué une relation sentimentale avec D\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ a passé beaucoup de temps chez ce dernier. Elle y a amené une partie de ses affaires personnelles, tout en laissant une autre partie dans son studio de la rue C\_\_\_\_\_. Selon ses dires, D\_\_\_\_\_ se serait à ce moment-là engagé à prendre en charge toutes ses dépenses, notamment son loyer. A la demande de D\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ a alors arrêté la prostitution.

---

A\_\_\_\_\_ travaille depuis mai ou juin 2013 comme employée de maison de D\_\_\_\_\_, suite à l'intervention de B\_\_\_\_\_ qui la connaissait.

Notamment d'août à octobre 2013, B\_\_\_\_\_ a effectué de nombreux voyages avec D\_\_\_\_\_, en particulier au Brésil, pays dont elle est originaire.

**c.** A\_\_\_\_\_ a occupé dès le mois d'août 2013 le studio du 12 rue C\_\_\_\_\_, avec l'accord de B\_\_\_\_\_. Celle-ci a indiqué durant la procédure avoir accepté de la "dépanner" quelque temps car A\_\_\_\_\_ lui avait dit ne pas avoir d'endroit où se loger. Selon A\_\_\_\_\_, le montant du sous-loyer était de 1'000 fr. par mois, incluant les factures des SIG. Depuis septembre 2013, elle y loge avec son fils, né en 1995.

**d.** Le 28 ou le 29 octobre 2013, B\_\_\_\_\_ est partie seule au Brésil pour y retrouver ses enfants et y est restée jusqu'en avril 2014.

**e.** Courant novembre 2013, les relations entre B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ se sont détériorées, au point que ce dernier a déposé plainte pénale le 25 novembre 2013 contre la prénommée. B\_\_\_\_\_ a de son côté déposé plainte pénale contre D\_\_\_\_\_, les 26 janvier et 4 mars 2014.

**f.** Le 19 novembre 2013, elle a écrit un message depuis le Brésil à sa sous-locataire pour lui indiquer avoir résilié le bail principal du studio. Selon une traduction libre que les deux parties ont produite, le courriel envoyé par B\_\_\_\_\_ indiquait notamment ce qui suit :

*"Quant à l'appartement j'ai dû envoyer la résiliation par la poste avec les copies des clés, j'ai trouvé une des clés de la serrure d'en haut qui était restée à Gramado. J'ai informé le propriétaire de la situation et il a été très compréhensif. Heureusement il était déjà au courant de certaines choses, finalement la sincérité paye ! (...) Je ne sais pas comment ils vont faire pour le studio, j'ai informé que je n'ai plus les moyens de payer et la caution n'est pas énorme, puisqu'il faut refaire la peinture et enlever les miroirs. (...) Quand je t'ai prêté le studio c'était pour t'aider, (...). J'ai été très claire avec toi en disant que c'était provisoire le prêt du studio, étant donné l'état de D\_\_\_\_\_ (...). Le studio n'est pas à ton nom, si il y a des dettes ce n'est pas ton problème. Le contrat sera annulé le 15 décembre. (...)"*

Le même jour, la sous-locataire a averti la sous-bailleresse qu'un rappel pour le loyer principal lui était parvenu de la régie en raison du non-paiement du loyer d'octobre 2013, alors qu'elle lui avait remis 1'000 fr. avant que B\_\_\_\_\_ ne parte en voyage. A\_\_\_\_\_ sollicitait des explications.

En réalité, la suite de la procédure a révélé que la sous-bailleresse n'a pas résilié le bail principal, qui est demeuré à son nom. Devant le Tribunal des baux et loyers, elle a indiqué à ce sujet ce qui suit :

*"Il est vrai que dans l'e-mail je dis que j'ai résilié le bail et renvoyé les clés. Toutefois, je ne l'avais pas vraiment fait mais je voulais juste faire comprendre à A\_\_\_\_\_ que son manège avec D\_\_\_\_\_ était terminé. J'ai donc dit que j'avais résilié et renvoyé les clés alors que je ne l'avais pas fait". (pv aud. 11.11.2015, p. 4).*

**g.** A\_\_\_\_\_ a affirmé que, depuis décembre 2013, c'est elle qui s'est chargée de verser le loyer et les charges au propriétaire de l'immeuble, via la régie. Devant le Tribunal des baux et loyers, elle a produit les récépissés attestant de plusieurs versements, pour un montant de 870 fr. correspondant à 800 fr. de loyer et 70 fr. de provision de chauffage, effectués directement à la régie, jusqu'en mai 2014 au moyen des bulletins de versement initialement libellés au nom de B\_\_\_\_\_ puis, à partir de juin 2014 et jusqu'en novembre 2015, au moyen de bulletins de versement qu'elle a remplis elle-même, à son nom.

B\_\_\_\_\_ a également prétendu avoir payé les loyers de ce studio. En première instance, elle a produit un récépissé postal relatif à un versement de 1'760 fr., intervenu le 25 novembre 2013 en faveur de la régie en charge de l'immeuble. A l'audience du 11 novembre 2015 devant le Tribunal, elle a affirmé avoir elle-même payé le loyer au bailleur principal jusqu'en février 2014.

**h.** A une date indéterminée, mais antérieure au 16 avril 2014, A\_\_\_\_\_ a changé les serrures de la porte palière du studio.

**i.** B\_\_\_\_\_ est revenue en Suisse le 15 avril 2014, et s'est rendue le lendemain au logement occupé par sa sous-locataire.

Le 23 avril 2014, A\_\_\_\_\_ a déposé plainte pénale contre B\_\_\_\_\_ pour violation de domicile, voies de faits, vol, menaces, injures et enregistrement non autorisé de conversation. Elle a notamment affirmé qu'en date du 16 avril 2014, sa sous-bailleresse s'était présentée à la porte du studio, y était entrée après que A\_\_\_\_\_ lui avait ouvert la porte, puis avait commencé à ouvrir les armoires et les tiroirs pour jeter les affaires de celle-ci par la fenêtre et au sol, tout en lui demandant de partir immédiatement car elle était "chez elle". Après une violente dispute, l'intéressée avait quitté le logement et attendu l'arrivée de la police, laquelle avait procédé à l'audition de la sous-locataire. A\_\_\_\_\_ a également allégué que le lendemain, à 13h58, elle avait reçu un appel téléphonique anonyme au cours duquel elle avait entendu un enregistrement d'une minute ou deux de sa propre voix et de celle de B\_\_\_\_\_ échangeant quelques propos lors des événements de la veille. Puis une voix d'homme avait exigé qu'elle quitte son logement.

Selon les informations fournies par SWISSCOM, sur demande de la sous-locataire, la titulaire du raccordement téléphonique d'où provenait l'appel susmentionné était B\_\_\_\_\_.

---

Entendue par la gendarmerie au sujet des faits survenus le 16 avril 2014, B\_\_\_\_\_ a notamment expliqué ce qui suit :

*"Le 16 avril 2014, j'ai décidé de me rendre à mon domicile, soit à la rue C\_\_\_\_\_ 12. Dans ce lieu, j'ai tenté d'ouvrir l'appartement. J'ai remarqué que la serrure avait été changée. J'ai sonné à plusieurs reprises pour qu'on m'ouvre. Une femme m'a ouvert la porte. Je l'ai immédiatement reconnue car c'était la femme de ménage de mon ex-conjoint. Elle travaillait à son domicile soit à la rue E\_\_\_\_\_ 8 - 1208 Genève.*

(...)

*Pour quelle raison A\_\_\_\_\_ a les clés de votre appartement ?*

*Lorsque je suis partie au Brésil, j'ai confié la clé de ma boîte aux lettres à cette femme pour qu'elle relève régulièrement le courrier. Je pense que c'est mon ex-conjoint D\_\_\_\_\_ qui lui a remis les clés de mon logis car je n'étais plus à Genève".*

**j.** Le 13 juin 2014, A\_\_\_\_\_ a déposé une nouvelle plainte pénale contre la sous-bailleresse. Selon elle, B\_\_\_\_\_, accompagnée d'un agent de police, avait, ce même 13 juin 2014, fait appel à un serrurier qui avait changé les serrures de son logement. Toutes ses affaires personnelles étaient restées dans son appartement. Elle a affirmé qu'un policier en civil, portant le matricule 1\_\_\_\_\_, était intervenu aux côtés de B\_\_\_\_\_ lors de cette opération.

La sous-locataire a par la suite réintégré son logement, sur ordre du Ministère public, puis a fait appel à un serrurier pour que la serrure soit à nouveau changée afin qu'elle puisse accéder au studio.

**k.** Le 24 juin 2014, B\_\_\_\_\_ a déposé contre sa sous-locataire une requête en cas clair en restitution du studio et en réparation du dommage. Cette requête a été retirée le 18 août 2014, selon elle pour des raisons procédurales.

**l.** Par courrier du 26 septembre 2014, B\_\_\_\_\_ a écrit, par l'intermédiaire de son conseil, à sa sous-locataire pour réclamer la restitution de ses meubles, qui seraient restés dans le studio occupé par A\_\_\_\_\_.

Celle-ci a répondu, par courrier de son conseil du 16 octobre 2014, qu'elle contestait détenir des meubles appartenant à la sous-bailleresse.

A la mi-octobre 2014, B\_\_\_\_\_ s'est rendue au Brésil.

**m.** Le 23 décembre 2014, B\_\_\_\_\_ a fait notifier à sa sous-locataire un avis officiel de résiliation, pour le 31 mars 2015. Elle n'a pas motivé cette résiliation.

---

Par requête du 22 janvier 2015, A\_\_\_\_\_ a contesté le congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

**n.** B\_\_\_\_\_ a affirmé être revenue à Genève le 18 mars 2015, et avoir depuis lors "été contrainte de loger à des endroits différents".

**o.** Par courrier du 17 avril 2015, B\_\_\_\_\_ a écrit, par l'intermédiaire de son conseil, à l'Office cantonal de la population et des migrations (ci-après également : OCPM) pour l'informer du fait que A\_\_\_\_\_, d'origine brésilienne, résiderait en Suisse sans titre de séjour valable. Elle sollicitait l'intervention de ce service. Elle a expédié une copie de ce courrier à A\_\_\_\_\_.

**p.** Faute de conciliation, A\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal des baux et loyers de sa demande le 12 mai 2015. Elle a notamment soutenu que le congé, non motivé, devait être considéré comme une réaction aux événements des 16 et 17 avril 2014, ainsi que du 13 juin 2014, à l'origine de deux plaintes pénales déposées contre B\_\_\_\_\_. Selon la sous-locataire, l'unique intention de B\_\_\_\_\_ était de lui nuire.

Dans sa réponse du 10 juillet 2015, B\_\_\_\_\_ a contesté avoir conclu un contrat de sous-location avec A\_\_\_\_\_. Selon elle, l'utilisation du logement litigieux par cette dernière ne devait être que provisoire, et elle en avait d'ailleurs gardé une clé. Elle a allégué n'avoir jamais eu la volonté de sous-louer, mais uniquement de le prêter pour une durée déterminée. Elle a également prétendu que la sous-locataire n'occupait plus le studio et que le loyer était versé par D\_\_\_\_\_, dont le but était de lui nuire, à la suite de leur rupture. Le congé était motivé par son besoin propre, la sous-bailleresse devant disposer d'un logement ainsi que d'un lieu fixe et sécurisé pour exercer son activité professionnelle.

**q.** Le 11 novembre 2015, lors de son audition par le Tribunal, B\_\_\_\_\_ a reconnu avoir reçu 1'000 fr. par mois, de la part de D\_\_\_\_\_, pour le loyer de son studio, et 1'000 fr. de la part de sa sous-locataire, au mois d'octobre 2013, avant son départ du Brésil. Elle a également déclaré : *"Actuellement je vis chez quelqu'un. J'ai déjà dû déménager 5 fois de logement depuis mars 2015 car je suis empêchée de rentrer chez moi. Le motif précis de ma résiliation est que je souhaite réintégrer mon appartement. (...) A\_\_\_\_\_ avait les clés de mon studio car elle travaillait comme femme de ménage de D\_\_\_\_\_ et je lui avais laissé les clés de mon studio durant mon voyage au Brésil pour s'il devait y avoir un problème"*.

A cette même audience, A\_\_\_\_\_ a déclaré travailler pour D\_\_\_\_\_ depuis août 2013, pour un revenu de 2'500 fr. par mois. Elle vivait dans le studio avec son fils, âgé de 20 ans, qui est à la recherche d'un apprentissage. Dépourvue d'autorisation de séjour, elle n'avait pas fait de recherches d'un autre logement.

---

Par l'intermédiaire de son conseil, B\_\_\_\_\_ a également demandé l'audition de D\_\_\_\_\_ et de l'agent de police dont le matricule serait 1\_\_\_\_\_, en déposant une liste de témoins datée du 10 novembre 2015.

r. Le Tribunal a tenu une audience du 17 décembre 2015 à laquelle B\_\_\_\_\_ n'était ni présente ni représentée. Entendue comme témoin, une employée de la régie a indiqué que B\_\_\_\_\_ était toujours la locataire principale du logement, faute de résiliation par le propriétaire ou par l'intéressée. A l'issue de cette audience, à laquelle A\_\_\_\_\_ était présente ainsi que son conseil, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves et fixé aux parties un délai au 27 janvier 2016 pour déposer leurs plaidoiries finales.

s. Le 12 janvier 2016, B\_\_\_\_\_ a déposé des écritures datées du 8 janvier 2016 par lesquelles elle a, en substance, persisté dans ses précédentes conclusions du 10 juillet 2015. Elle a également déposé un nouveau bordereau de pièces.

Avec ses plaidoiries finales écrites du 27 janvier 2016, A\_\_\_\_\_ a notamment fait valoir que le motif de la résiliation était de lui nuire, dès lors qu'elle avait porté plainte pénale contre la sous-bailleresse. Elle a également soutenu qu'aux yeux de B\_\_\_\_\_, elle était coupable d'avoir soutenu D\_\_\_\_\_. Avec ces mêmes écritures, A\_\_\_\_\_ a produit une pièce nouvelle (pièce 24, appelante), consistant en une attestation du 16 novembre 2015 de l'OCPM selon laquelle la sous-bailleresse "n'est plus domiciliée dans le canton de Genève". Elle a soutenu à ce sujet que celle-ci n'avait plus aucune intention de vivre en Suisse.

B\_\_\_\_\_ a adressé au Tribunal un courrier du 2 février 2016, reçu le 3, lui transmettant notamment divers courriers envoyés à l'OCPM, ainsi qu'à la régie chargée de l'immeuble 12 rue C\_\_\_\_\_.

t. Par jugement du 15 février 2016, le Tribunal a considéré qu'un contrat de sous-location avait été conclu entre les parties, dès lors que l'usage du logement avait été cédé à A\_\_\_\_\_ qui s'est acquittée du loyer. Comme aucune durée déterminée n'avait été fixée d'entente entre les parties, le contrat était de durée indéterminée. B\_\_\_\_\_ était toujours la locataire principale, le bail conclu entre elle et le propriétaire n'ayant pas été résilié. Selon les premiers juges, le congé n'a pas été donné en représailles des événements d'avril 2014, vu le temps écoulé entre avril et décembre 2014, et puisque la sous-bailleresse avait fait part dès novembre 2013 à sa sous-locataire de son souhait de récupérer l'usage de son studio. Compte tenu de la situation personnelle de chacune des parties, une prolongation de bail de deux ans, échéant au 31 mars 2017, a été accordée.

## **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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 et 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 et 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer mensuel du logement, charges comprises et factures SIG incluses, s'élève à 1'000 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges et électricité comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (12'000 fr. x 3 ans = 36'000 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.2** 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.

Il en va de même de l'appel-joint du 3 mai 2016.

**1.3** 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, 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 en contestation de congé.

La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

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



## 1.4

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

Cette règle s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge doit établir les faits d'office (ATF 138 III 625, consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_15/2015 du 22 août 2016 consid. 3.5).

Le seul fait qu'une pièce ait été émise après le jugement de première instance n'est pas déterminant, la question à laquelle il faut répondre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie étant celle de savoir si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 2.2; 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.3).

Les faits et moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 317 CPC).

**1.4.2** En l'espèce, l'appelante a produit en première instance, avec ses plaidoiries écrites finales du 27 janvier 2016, une pièce 24, appelante, correspondant à une attestation de l'OCPM, datée du 16 novembre 2015, selon laquelle l'intimée ne serait plus domiciliée dans le canton de Genève. L'appelante a soutenu, en relation avec la production de ce document, que l'intimée avait désormais définitivement quitté la Suisse, et n'avait dès lors plus d'intérêt à conserver le logement litigieux.

Avec sa réponse à l'appel, l'intimée a notamment produit à la Cour une lettre de l'OCPM du 7 mars 2016 (pièce 22, intimée) et le récépissé d'un versement effectué en faveur de l'OCPM du 6 octobre 2015 (pièce 23, intimée). Ces moyens de preuve ont été fournis pour contrer l'allégation de la partie adverse selon laquelle l'intimée avait quitté définitivement la Suisse, après son départ pour le Brésil courant 2015.

Les pièces produites par l'intimée pendant la procédure d'appel auraient vraisemblablement pu être produites en première instance. Elles sont toutefois expressément destinées à confirmer l'affirmation de cette dernière, selon laquelle elle aurait toujours un intérêt à récupérer l'usage du studio ici en cause. Face à une attestation de l'OCPM, transmise au Tribunal avec les plaidoiries finales de sa partie adverse, il est légitime que l'intimée soit autorisée à produire des pièces susceptibles de démontrer le fait inverse.

---

Dans ces conditions, lesdites pièces sont recevables ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. L'une d'entre elles a quoi qu'il en soit été établie après le dépôt de l'appel.

2. **2.1** L'appelante se plaint d'une violation de son droit à la preuve. Elle soutient en bref que le Tribunal aurait dû procéder à l'audition, comme témoins, de D\_\_\_\_\_ ainsi que du gendarme matricule 1\_\_\_\_\_.

**2.2** Il ressort de la procédure de première instance que l'appelante a déposé, par acte daté du 10 novembre 2015, une liste de témoins sur laquelle figurait le nom de D\_\_\_\_\_ et du gendarme matricule 1\_\_\_\_\_. A l'audience du 17 décembre 2015, le Tribunal a entendu un autre témoin (employée de la régie) puis a déclaré la clôture de l'administration des preuves, sans que l'appelante ou son conseil, également présent, ne se manifeste ou ne s'y oppose d'une autre manière.

Si l'appelante estimait que l'audition d'un des témoins susmentionnés était utile à l'instruction de la cause, elle se devait de le solliciter immédiatement et de s'opposer à la clôture de l'administration des preuves. Dans ses plaidoiries écrites finales, elle n'a pas davantage demandé l'audition de témoins supplémentaires.

Pour le surplus, le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la cause n'est pas illimité. Il est au contraire restreint aux moyens de preuve adéquats, à savoir ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige. 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.

En l'occurrence, l'audition de D\_\_\_\_\_ n'aurait pas conduit le Tribunal à une autre appréciation des faits. L'intimée a en effet produit des pièces démontrant, de façon suffisante, qu'elle avait effectué plusieurs voyages à l'étranger, et en particulier au Brésil pour y retrouver ses enfants, mais sans quitter définitivement la Suisse. Pour le surplus, on ne voit pas en quoi les circonstances dans lesquelles D\_\_\_\_\_ a entretenu une relation sentimentale avec l'intimée, puis a rompu avec celle-ci et a déposé une ou plusieurs plaintes pénales contre l'intéressée, pourraient influencer sur le sort de la cause. A cet égard, il est suffisant de retenir, comme l'ont fait les premiers juges, que les relations entre D\_\_\_\_\_ et l'intimée se sont détériorées à l'automne 2013, au point d'une part, que les intéressés ont déposé des plaintes pénales réciproques, et d'autre part, que l'intimée n'a plus fait ménage commun avec l'intéressé dès la fin 2013.

L'audition du gendarme matricule 1\_\_\_\_\_ n'est pas non plus utile à l'établissement des faits pertinents. Il est en effet admis, selon la représentation concordante des parties, que ce protagoniste était présent lorsque l'intimée a tenté

de faire changer les serrures du logement litigieux, en juin 2014, dans le but d'en expulser l'appelante et de s'en assurer la possession exclusive. Il n'y a donc pas d'utilité à l'entendre pour confirmer ce point. Pour le surplus, il n'apparaît pas que ce gendarme a été impliqué d'une autre manière dans le litige opposant les parties; l'appelante ne l'affirme pas dans son appel, se contentant d'évoquer l'hypothèse selon laquelle l'audition sollicitée pourrait révéler l'existence d'un lien de causalité entre le dépôt des différentes plaintes pénales et la résiliation litigieuse, ce qui est insuffisant.

3. Avant d'aborder les griefs formulés par les parties, il convient de relever que l'intimée ne conteste plus, en appel, l'existence d'un contrat de sous-location, d'une durée indéterminée, conclu entre elle-même et l'appelante.
4. **4.1** Dans un grief qu'il y a lieu d'examiner en premier lieu, l'appelante se plaint d'une constatation inexacte des faits pertinents. Elle reproche aux premiers juges d'avoir retenu que le congé avait été notifié "huit mois après le dépôt des plaintes pénales", ce dont ils déduisent qu'il n'existerait "pas de lien de causalité entre le dépôt des plaintes pénales et la résiliation". L'appelante relève sur ce point que l'intimée a tenté de l'expulser le 13 juin 2014, donnant lieu à une plainte pénale déposée le même jour, puis qu'elle a déposé contre elle une requête d'évacuation le 24 juin 2014 fondée sur la protection des cas clairs. L'appelante critique également l'état de fait du jugement en ce sens qu'il retient qu'il découlerait des "échanges entre les parties" intervenus "avant les événements d'avril 2014" que l'intimée souhaitait récupérer le studio pour son usage personnel. Selon l'appelante, les juges auraient également dû tenir compte du courrier que l'intimée a adressé le 17 avril 2015 à l'OCPM, qui démontrerait une volonté de nuire.

**4.2** A l'examen du déroulement des faits depuis l'automne 2013, tel qu'il ressort du dossier, il apparaît que le Tribunal a procédé à une constatation inexacte des faits concernant les circonstances suivantes :

**a.** Au cours de l'échange de courriels intervenu le 19 novembre 2013 entre les parties, l'intimée mentionne avoir elle-même résilié le bail principal, avec pour conséquence, selon ses propres explications, la nécessité de libérer le logement litigieux le 15 décembre 2013. Elle n'a pas soutenu, au cours de cet échange, avoir eu besoin dudit studio pour elle-même, à une échéance plus ou moins lointaine. Au contraire, elle annonce la restitution du logement au bailleur principal, et dès lors sa propre renonciation à ce logement, puisqu'elle évoque la nécessité de refaire la peinture et "d'enlever les miroirs".

Entendue par le Tribunal en date du 11 novembre 2015 sur les circonstances dans lesquelles elle avait été amenée à annoncer faussement à l'appelante la résiliation du bail principal, l'intimée a admis avoir menti sur ce point, dans le but "*de faire comprendre à A\_\_\_\_\_ que son manège avec D\_\_\_\_\_ était terminé*". L'objectif

du courriel adressé le 19 novembre 2013 à l'appelante n'était donc pas, selon les déclarations de l'intéressée, de récupérer le logement pour ses propres besoins, mais de s'en prendre à l'appelante en raison des liens que cette dernière avait maintenus avec l'ex-compagnon de l'intimée.

Après novembre 2013, et à teneur du dossier, l'intimée est restée au Brésil et les parties n'ont plus échangé au sujet du studio jusqu'au 16 avril 2014, lorsque l'intimée s'est rendue sur place, ce qui a conduit à une dispute entre les parties et à l'intervention de la police.

Il était donc erroné, de la part des juges de première instance, de retenir que l'intimée aurait fait part à l'appelante, avant même le 16 avril 2014, de sa volonté de revenir habiter elle-même le studio litigieux. Dans la mesure où le Tribunal a notamment déduit de cet élément (annonce dès l'automne 2013 par l'intimée de sa volonté d'habiter le studio litigieux) une absence de volonté de représailles de la part de l'intimée, la réalité de ce lien de causalité devra également être réexaminée, plus loin dans le présent arrêt.

**b.** Les premiers juges ont également procédé à une mauvaise appréciation des faits en retenant que la résiliation litigieuse était intervenue huit mois après le dépôt des plaintes pénales par l'appelante.

Les pièces réunies au dossier démontrent en effet qu'au contraire l'appelante a adressé une plainte pénale au Ministère public en date du 13 juin 2014, soit presque deux mois après le 16 avril 2014 à la suite du changement de serrures effectué sans droit par l'intimée dans le studio en cause.

Il s'ajoute à cela qu'en date du 24 juin 2014, l'intimée a déposé une requête en protection du cas clair tendant à la restitution du logement en cause, sous l'angle des actions possessoires, et que cette requête a été retirée par courrier du 18 août 2014. Cet élément a pourtant été mentionné dans les écritures de première instance et il est pertinent puisqu'il démontre que les parties étaient à cette époque en litige concernant la possession du studio litigieux.

L'état de faits du jugement est dès lors rectifié en ce sens qu'il ne s'est écoulé qu'un peu plus de six mois entre la plainte pénale de juin 2014 et la notification de la résiliation litigieuse. Sur le plan civil, les parties étaient opposées dans le cadre d'une action en restitution engagée devant le Tribunal de première instance, jusqu'au milieu du mois d'août 2014, soit environ quatre mois avant le congé.

**c.** Dans le résumé qu'il fait de la requête déposée par l'appelante, le jugement énonce qu'à la suite de la résiliation du bail et à sa contestation, l'intimée a, par l'intermédiaire de son conseil, dénoncé le séjour irrégulier de l'appelante dans notre pays. L'envoi de ce courrier n'a donc pas été ignoré par le Tribunal. Cet élément n'étant pas dénué de pertinence, ainsi que l'on le verra plus loin, il est

---

toutefois précisé que ce courrier de dénonciation, daté du 17 avril 2015, est désormais inclus dans l'état de faits pertinent.

5. **5.1** L'appelante fait grief aux premiers juges de ne pas avoir annulé le congé. Elle soutient en bref que celui-ci contreviendrait aux règles de la bonne foi, dès lors qu'il a été notifié peu de mois après la tentative de l'intimée de l'expulser par la force, le 13 juin 2014, et après la requête en protection du cas clair déposée le 24 juin 2014 puis retirée par courrier du 18 août 2014. Elle fait valoir que le congé constituerait des représailles et qu'il ne serait fondé sur aucun motif légitime, l'intimée n'ayant pas établi son besoin personnel à occuper le studio. Selon l'appelante, le seul objectif de l'intimée aurait été de lui nuire.

**5.2** Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3; 120 II 31 consid. 4a; voir aussi ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits - par exemple, réclamer la diminution d'un loyer suspect de procurer un rendement excessif (BURKHALTER et al., *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 11 ad art. 271a CO; LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, n. 5.2.3 p. 740) - sans avoir à craindre un congé en représailles.

En vertu de l'article 271a al. 1 let. d CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi. Selon l'art. 271a al. 1 let. e CO, le congé est aussi annulable lorsqu'il intervient dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire relative au bail, si le bailleur a succombé dans une large mesure ou a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions.

---

Cela étant, le bailleur doit motiver la résiliation si le locataire congédié le demande (art. 271 al. 2 CO), et doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'il a invoqué (ATF 135 III 112 *ibidem*; 120 II 105 consid. 3c). S'il ne collabore pas ou ne fournit aucun motif, le juge peut en déduire dans le cadre de l'appréciation des preuves que le congé ne repose sur aucun motif valable (arrêt précité 4A\_345/2007 consid. 2.4.3; ATF 125 III 231 consid. 4b).

Lorsque, comme en l'espèce, le locataire soutient que le congé a été donné en représailles de l'exercice, par la locataire, de ses droits, il incombe en principe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le véritable motif du congé est ensuite établi selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances, y compris d'indices, étant observé que le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (BURKHALTER et al., *op. cit.*, n. 13 ad art. 271a CO; LACHAT, *op. cit.*, n. 5.2.4 p. 740/741).

**5.3** Comme l'ont relevé les premiers juges, les relations entre les parties apparaissent comme très tendues depuis le printemps 2014. Dans ce contexte, l'intimée a exprimé à plusieurs reprises son ressentiment personnel à l'encontre de l'appelante, en raison des liens que celle-ci aurait conservé avec un tiers, soit D\_\_\_\_\_.

La volonté de l'intimée de nuire s'est ainsi exprimée lorsqu'elle a annoncé faussement, en novembre 2013, avoir elle-même résilié le bail principal, dans le but de mettre fin au "manège avec D\_\_\_\_\_ ", selon ce que l'intéressée a confirmé à l'audience du 11 novembre 2015 devant le Tribunal des baux et loyers. En cours de procédure, l'intimée a également envoyé une correspondance du 17 avril 2015 à l'OCPM pour révéler la situation de l'appelante du point de vue de son statut d'étrangère en Suisse et solliciter "l'intervention" de ce service.

Le litige entre les parties à la présente cause s'inscrit ainsi, en grande partie, dans le différend opposant l'intimée à son ancien compagnon, D\_\_\_\_\_. Ce dernier conflit a lui-même donné lieu à l'ouverture d'une procédure pénale qui a pris une certaine ampleur.

Des plaintes pénales réciproques ont par ailleurs été déposées par l'appelante et l'intimée en avril 2014, à la suite de l'intrusion de l'intimée dans le studio en cause. Le 13 juin 2014, l'intimée a opéré sans avertissement un changement de serrures dans le but d'expulser l'appelante. Pour parvenir à ses fins, elle a fait appel à un agent de police ainsi qu'à un serrurier, dont elle a dû coordonner les interventions. Cette opération, qui a nécessité un certain niveau de préparation de la part de

l'intimée, a été menée sans droit, ce qui a contraint l'appelante à déposer plainte et à solliciter l'intervention urgente du Ministère public. La réintégration de cette dernière dans le logement a alors été ordonnée par le Ministère public. L'intimée a peu après engagé une action civile devant le Tribunal de première instance qui a été retirée en août 2014.

Sous cet angle, la situation de l'appelante doit également être assimilée à celle du locataire qui a engagé, avec succès, une procédure relative au bail dans le but de défendre ses intérêts et qui est protégé pendant trois ans contre toute résiliation, sauf abus de droit de sa part.

A teneur du dossier, le motif allégué par l'intimée pour mettre fin au contrat de sous-location n'a été explicité qu'en cours de procédure devant le Tribunal des baux et loyers, avec la réponse du 10 juillet 2015. L'intimée a indiqué dans cette écriture avoir dû, dès le 15 avril 2014, se "loger dans différents hôtels" et ne pas avoir été en mesure d'exercer son activité professionnelle pendant une certaine période. Selon ses propres explications, à partir du mois d'octobre 2014, elle s'est rendue au Brésil et est revenue à Genève le 18 mars 2015. Dès ce moment, elle aurait, d'après ses allégués, logé "à des endroits différents", donnant lieu à des frais. Elle n'a toutefois apporté aucun élément concret à l'appui de ces affirmations, ni même proposé l'administration de preuves précises. Elle n'a pas davantage fourni d'élément tangible à l'appui de sa situation personnelle, en décembre 2014, soit à l'époque de la notification du congé.

Dans ce contexte, les éléments réunis au dossier conduisent à retenir que le congé du 23 décembre 2014 a pour origine le climat de tensions prévalant entre les parties depuis l'automne 2013 ou le premier semestre 2014, et le ressentiment de l'intimée à l'encontre de l'appelante. La sous-bailleresse a ainsi agi avec impulsivité et une certaine brutalité pour tenter de récupérer le logement litigieux, y compris en usant de procédés illégaux.

Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le congé doit être considéré comme contraire à la bonne foi. Il intervient peu de mois après la plainte pénale déposée par l'appelante en juin 2014, et quelques semaines après le retrait de la requête en cas clair en date du 18 août 2014. Dès lors, il a été donné pendant le délai de protection faisant suite à la fin d'une procédure judiciaire relative au bail (art. 271a, al. 1 let. d CO), ce qui en soit doit conduire à son annulation. La motivation du congé s'inscrit en outre dans la volonté de l'intimée de porter préjudice à l'appelante, en raison des liens que celle-ci avait conservés avec D\_\_\_\_\_. La résiliation apparaît, à cet égard, fondée sur un objectif de représailles, contraire à l'art. 271 al. 1 CO, entraînant son annulation.

En définitive, l'appel sera admis sur ce point et le congé du 23 décembre 2014 sera dès lors annulé.

Le jugement entrepris est par conséquent annulé et il sera statué dans le sens qui précède (art. 318 al. 1 let. b CPC).

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).
7. Comme déjà examiné ci-dessus (consid. 1.1), la valeur litigieuse dépasse le seuil de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile, auprès du Tribunal fédéral.

\* \* \* \* \*



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

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel interjeté le 17 mars 2016 par A\_\_\_\_\_ et l'appel-joint formé le 3 mai 2016 par B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/149/2016 rendu le 15 février 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1303/2015-6-OSB.

**Au fond :**

Annule le jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Annule le congé notifié par B\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ le 23 décembre 2014 pour le 31 mars 2015 concernant le studio situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble situé 12, rue C\_\_\_\_\_ à Genève.

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.*