

Tribunal fédéral - 4A\_227/2017

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 5 septembre 2017

Résiliation ; sous-location

Sous-location partielle  
consentie par le bailleur ;  
congé ordinaire pour  
utilisation non conforme du  
bail

Congé pour manque  
d'égards envers les voisins ;  
degré de gravité suffisant

Art. 257f al. 3, 262,  
269d, 271 CO

En cas de **sous-location partielle**, c'est-à-dire lorsque le locataire principal utilise encore les locaux, **consentie par le bailleur**, celui-ci ne peut **pas se prévaloir de l'abus de droit**, notamment de l'absence d'intérêt du **locataire**, puisque celui-ci **occupe toujours les locaux** ; le bailleur ne peut donc **pas résilier le bail au motif d'une sous-location non autorisée** ; s'il entend **revenir sur son consentement** à la sous-location, le bailleur doit agir selon les **règles de l'art. 269d CO**, car il s'agit de modifier l'usage convenu, en retirant au locataire la possibilité de sous-louer ; **à défaut, la résiliation** du bail pour cause de sous-location **contrevient aux règles de la bonne foi** et doit être **annulée** ; en l'espèce, la locataire continue à utiliser les locaux personnellement et le bailleur a consenti à la mise à disposition de l'appartement à des collaboratrices de la locataire ; le bailleur ne pouvait pas résilier le contrat au motif d'une utilisation non conforme au contrat ; le congé doit être annulé, comme l'a retenu la cour cantonale (consid. 3-4).

La **violation du devoir de diligence** et le **manque d'égards envers les voisins**, qui permettent un congé extraordinaire fondé sur l'art. 257f al. 3 CO, peuvent consister **dans des excès de bruit**, en particulier le non-respect du repos nocturne qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires ; **peu importe que ces excès de bruit soient dus au locataire ou à des personnes occupant l'appartement, dont il répond** ; le manque d'égards doit **revêtir un certain degré de gravité**, puisque le congé doit respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité ; en l'espèce, il ne résulte pas des faits constatés que les discussions des collaboratrices de la locataire occupant l'appartement, qui fument devant le bâtiment, causeraient des nuisances d'une gravité telle qu'elles rendraient insupportable le maintien du contrat pour le bailleur (consid. 5).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Kiss, Présidente, Hohl et May Canellas.

Greffier : M. Piaget.

Participants à la procédure

X., représenté par Me Pascal Pétroz,  
recourant,

contre

Z., représentée par Me Pierre-Xavier Luciani,  
intimée.

Objet

résiliation ordinaire du bail en raison de la mise à disposition de tiers (art. 271 al. 1 CO) et pour cause de nuisances sonores (art. 257f al. 3 CO);

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers, du 13 mars 2017.

Faits :

A.

A.a. Par contrat de bail du 2 septembre 2010, X. a remis à Z. l'usage d'un appartement de trois pièces au rez-de-chaussée d'un immeuble à Genève. Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1er octobre 2010 au 30 septembre 2015, se renouvelant tacitement d'année en année, sauf préavis de résiliation de trois mois. Le loyer a été fixé à 21'480 fr. par an, charges comprises, soit 1'790 fr. par mois. Selon le libellé du contrat, les locaux sont destinés à " son habitation à l'exclusion de tout autre usage ".

Z., présidente de A. Sàrl, avait indiqué dans la demande de location adressée à la régie du bailleur que le loyer serait payé par la société. Elle est également associée-gérante de B. Sàrl, à.... Selon ses déclarations en audience, ses sociétés sont notamment actives dans le domaine de la conciergerie privée et de l'organisation d'événements à Genève et en Suisse.

Elle a déclaré en audience qu'elle avait précisé dans sa demande de location adressée à la régie qu'elle avait besoin d'un appartement, d'une part, pour ses propres besoins et, d'autre part, pour loger des collaboratrices lorsque celles-ci travaillaient à Genève. Selon ses déclarations, au moment de la conclusion du bail (septembre 2010) jusqu'à novembre 2014, elle habitait Bussigny et l'appartement lui servait de pied-à-terre lorsqu'elle séjournait à Genève pour des raisons professionnelles ou privées. Elle avait désormais son domicile légal (au sens de l'art. 23 al. 1 CC) à St-Sulpice (Vaud). Elle occupe occasionnellement l'appartement, principalement lorsqu'elle part en voyage ou en revient. Elle le met gratuitement à disposition de collaboratrices de ses sociétés lorsque celles-ci se trouvent de passage à Genève.

Il a été retenu en procédure que la locataire séjourne régulièrement dans l'appartement et cela depuis septembre 2010, par exemple quand elle part ou revient de voyage, que ce logement lui permet de disposer d'un pied-à-terre à Genève, ce qui n'a jamais entraîné de protestation de la part du bailleur, qui est pourtant représenté par des professionnels de l'immobilier. Ce point est contesté.

A.b. Le 25 novembre 2014, la régie en charge de la gérance de l'immeuble a informé la locataire avoir reçu des plaintes concernant des nuisances sonores provenant de son appartement et a sollicité des explications quant au fait qu'il avait été constaté que plusieurs personnes y habitaient et que deux nouveaux noms avaient été ajoutés sur la boîte aux lettres, ce qui n'avait pas été autorisé.

La locataire a contesté l'existence de nuisances. Quant à l'utilisation de l'appartement, elle a répondu qu'elle n'avait aucun compte à rendre au sujet de ce qui se passait dans l'appartement, mais qu'elle mettait celui-ci à disposition de collaboratrices qui venaient de l'étranger pour séjourner durant une brève période à Genève et qui travaillaient pour sa société B. Sàrl. Elle avait autorisé deux amies à mettre leurs noms sur la boîte aux lettres pour des raisons administratives.

B.

Par avis de résiliation du 10 juin 2015, le bailleur a communiqué à la locataire la résiliation ordinaire du bail pour le 30 septembre 2015. Il a indiqué comme motifs que la locataire n'occupe pas personnellement l'appartement, contrairement à ce qui était indiqué dans sa demande de location, et que les occupantes des lieux engendraient des nuisances.

La locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève d'une action en contestation du congé et, la conciliation s'étant soldée par un échec, a déposé sa demande en annulation du congé et, subsidiairement, en prolongation du bail de quatre ans,

jusqu'au 30 septembre 2019, devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève le 24 novembre 2015.

Le 19 avril 2016, le tribunal a entendu deux témoins, à savoir le concierge précédent, qui avait occupé lui-même cet appartement avant que la locataire ne le reprenne, ainsi que l'employée de la régie gérant actuellement l'immeuble.

Le tribunal a prononcé que le congé est valable. Il a considéré que l'intérêt du bailleur à résilier le contrat de bail est légitime et digne de protection car le contrat stipulait clairement que l'appartement litigieux était destiné à l'habitation de la locataire, à l'exclusion de tout autre usage; le fait qu'il était prévu que le loyer serait versé par la société de la locataire et que la situation avait été tolérée pendant quelques années n'impliquait pas encore le consentement du bailleur à cette situation. La locataire n'avait jamais habité l'appartement en question, l'utilisant principalement pour le mettre à disposition des collaboratrices de sa société, avec un taux de rotation élevé empêchant tout contrôle et donc représentant un inconvénient majeur pour le bailleur. Il a refusé une prolongation de bail, dès lors que la locataire ne vivait pas dans le logement et, que compte tenu de la durée de la procédure, elle avait déjà bénéficié de fait d'une prolongation d'un an.

Statuant sur appel de la locataire le 13 mars 2017, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a réformé le jugement de première instance et annulé le congé. Elle a considéré que le congé était contraire aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 CO car, en vertu de l'art. 256 CO, l'utilisation en tant qu'habitation n'oblige pas la locataire à occuper durablement et personnellement les locaux, que la locataire en question y séjourne régulièrement, qu'elle peut y héberger des proches, mais aussi des tiers, que la mise de l'appartement à disposition de collaboratrices de ses sociétés n'est pas une forme de sous-location et qu'il n'a pas été démontré que le taux de rotation, assez élevé et irrégulier des occupantes, représenterait un inconvénient majeur pour le bailleur. Quant aux nuisances sonores alléguées pour justifier la résiliation au sens de l'art. 257f al. 3 CO, elles n'ont pas été étayées et, partant, prouvées.

C.

Contre cet arrêt, qui lui a été notifié le 16 mars 2017, le bailleur a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 1er mai 2017, concluant principalement à sa réforme en ce sens que la demande soit rejetée, en d'autres termes que la résiliation soit déclarée valable; subsidiairement, il conclut à l'annulation de l'arrêt et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il se plaint d'établissement inexact des faits et d'appréciation arbitraire des preuves (art. 97 al. 1 LTF) et de violation des art. 257f al. 3 et 271 al. 1 CO.

La locataire intimée conclut au rejet du recours. La cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Les parties n'ont pas déposé d'observations complémentaires.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile, compte tenu des fêtes de Pâques et du dernier jour tombant un dimanche (art. 100 al. 1, 46 al. 1 let. a et 45 al. 1 LTF), par le bailleur qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF), dans une affaire de contestation de résiliation de bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse excède 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II

353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatations de fait et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales (ATF 120 la 31 consid. 4b; 104 la 381 consid. 9 et les références). Il n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261 s.).

2.2. Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

3.

La cour cantonale a constaté que le bailleur avait invoqué les art. 257f et 271 CO. Elle a pourtant traité les deux motifs en même temps, en les mélangeant dans sa subsomption. Si le bailleur recourant invoque également sous un même titre la transgression des art. 257f et 271 CO, on comprend néanmoins qu'il se plaint principalement de la violation de l'art. 271 CO et subsidiairement des nuisances sonores causées par les collaboratrices, au sens de l'art. 257f al. 3 CO.

Les motifs de congé indiqués par le bailleur sont déterminants pour juger du bien-fondé de la résiliation (art. 271 al. 2 CO; cf. infra consid. 4.1.2 et 4.1.3). Les art. 257f al. 3 et 271 al. 1 CO soumettent la résiliation du bail à des conditions et à des conséquences différentes. Ils doivent être traités séparément.

4.

La résiliation litigieuse est une résiliation ordinaire, donnée pour le terme et dans le délai de résiliation prévus par le contrat (art. 266a CO). Elle est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi au sens des art. 271 et 271a CO.

4.1.

**4.1.1. Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu** (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts 4A\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 4A\_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO).

**4.1.2. La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi: lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi** (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts 4A\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2; 4A\_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1).

La protection conférée par les art. 271 s. CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; sur les cas typiques d'abus de droit: ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit " manifeste " au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1). Une motivation lacunaire ou fautive est en effet un indice d'une absence d'intérêt digne de protection du bailleur (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a).

Le but de la réglementation des art. 271 s. CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). **Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail** (arrêts 4A\_18/2016 précité consid. 3.2; 4A\_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités). **Il appartient au destinataire de la résiliation ordinaire de prouver que celle-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Cependant, celui qui l'a communiquée doit collaborer à l'administration de la preuve** (art. 52 CPC et art. 2 CC). **En particulier, le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande** (art. 271 al. 2 CO).

**4.1.3. Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 s. CO), il faut déterminer quel est le motif - réel - de congé invoqué par le bailleur.**

**Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié** (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; arrêt 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 in fine). **Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation** (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine p. 62; arrêts 4A\_19/2016 précité consid. 2.3; 4A\_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1; 4A\_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2).

En vertu de l'art. 271 al. 2 CO, le congé ne doit être motivé que si l'autre partie le demande. La motivation du congé revêt toutefois une importance décisive lorsqu'il s'agit de décider si le congé est contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Il appartient donc au locataire qui veut contester le congé donné par le bailleur de requérir la motivation de celui-ci. S'il ne l'a pas requise, le bailleur peut encore indiquer ses motifs devant le tribunal de première instance en respectant les règles en matière d'allégations et d'offres de preuve, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3, 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243

al. 2 let. c CPC); une allégation tardive peut éventuellement constituer un indice en sa défaveur ou avoir une conséquence sur les frais (ATF 138 III 59 consid. 2.3; arrêt 4A\_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2). Des précisions sur le motif de congé indiqué peuvent toujours être apportées en complément en procédure (ATF 138 loc. cit.).

Déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel, ou s'il n'est qu'un prétexte, relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192; 131 III 535 consid. 4.3 p. 540; 130 III 699 consid. 4.1 p. 702). A cet égard, le Tribunal fédéral est en principe lié par les constatations de l'arrêt cantonal (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si le recourant démontre, en soulevant expressément le grief de violation de l'art. 97 al. 1 LTF, en relation avec l'art. 9 Cst., et en exposant celui-ci de façon claire et détaillée (art. 106 al. 2 LTF), que l'autorité cantonale a constaté arbitrairement les faits et apprécié arbitrairement les preuves (art. 97 al. 1 LTF; cf. supra consid. 2.1).

En revanche, savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question qui relève du droit et le Tribunal fédéral la revoit librement (arrêt 4A\_476/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2.1).

**4.2. Selon la jurisprudence, lorsque la résiliation est donnée par le bailleur en relation avec la sous-location de la chose louée, à laquelle le locataire peut prétendre aux conditions de l'art. 262 CO (cf. art. 271a al. 1 let. a CO; ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 62 s.; arrêt 4A\_290/2015 précité consid. 4.2), il faut distinguer selon que la sous-location est totale ou seulement partielle (arrêt 4A\_290/2015 déjà cité consid. 4.3 et 4.4), étant ici précisé qu'il sera fait référence à l'hypothèse de la sous-location au moment de la subsomption, cf. infra consid. 4.3).**

**4.2.1. En cas de sous-location totale, il faut distinguer selon que le bailleur y a consenti ou non (arrêt 4A\_290/2015 déjà cité consid. 4.3).**

**4.2.1.1. Si le bailleur n'a pas donné son consentement à la sous-location, il peut valablement résilier le bail s'il était en droit de refuser son consentement, de même qu'en cas d'abus de droit du locataire (arrêt 4A\_290/2015 précité consid. 4.3.1).**

**Les cas dans lesquels le bailleur peut refuser son consentement, 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).

**La résiliation ordinaire est également valable si le simple fait de ne pas requérir le consentement préalable du bailleur est de nature à anéantir le lien de confiance qui lie le bailleur au locataire; en effet, le congé ordinaire donné comme sanction de ce fait n'est pas contraire aux règles de la bonne foi, et cela même si le bailleur a toléré la situation pendant un certain temps (ATF 138 III 59 consid. 2.2.2 p. 64 et consid. 3 p. 66; cf. ATF 134 III 446 consid. 2.2).**

**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. p. 450; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). Selon la jurisprudence, la sous-location est en principe conçue pour le cas où le locataire n'a temporairement plus l'usage de la chose louée - par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu -; il le remet alors provisoirement à un tiers pour se décharger, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer le temps de son absence (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 62 s.). **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 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 63; 134 III 446 consid. 2.4. p. 450). Certes, un locataire qui quitte un logement peut penser avoir un jour un intérêt à revenir dans les locaux qu'il abandonne. Surtout en période de pénurie de logements, il peut avoir un intérêt à garder un certain droit sur les locaux. Toutefois, on ne saurait admettre que la sous-location soit dénaturée et conduite à éluder les conditions d'un transfert du bail. Le juge doit donc se montrer relativement strict dans l'examen de l'intention, qui doit résulter**

**d'un besoin légitime et clairement perceptible** (arrêt 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1 in fine, in CdB 2011 p. 15), **du locataire de réintégrer les locaux loués. La vague possibilité de réintégrer peut-être un jour soi-même l'objet loué ne suffit pas à justifier une sous-location** (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 63).

**4.2.1.2. Si le bailleur a donné son consentement, il ne peut plus se prévaloir par la suite des motifs de refus** (art. 262 al. 2 CO) **qu'il connaissait ou devait connaître au moment d'autoriser la sous-location (totale). Dès lors, c'est à bon droit que le locataire exerce son droit de sous-louer et le congé, qui repose sur ce motif, est en principe annulable.**

**Il reste toutefois au bailleur la possibilité de se prévaloir, aux conditions rappelées ci-dessus** (cf. supra consid. 4.2.1.1), **de l'interdiction générale de l'abus de droit. Ainsi, lorsque le bailleur consent à une sous-location de durée indéterminée, on ne saurait en inférer qu'il l'accepte ad vitam aeternam. A cet égard, l'écoulement du temps (depuis le jour où le bailleur a donné son consentement) joue un rôle et il doit, entre autres éléments, être pris en compte pour déterminer s'il convient de mettre en oeuvre l'interdiction de l'abus de droit, notamment dans le cas où le locataire aurait un intérêt insuffisant à l'exercice de son droit** (cf. ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 p. 63; au sujet de l'intérêt insuffisant: PAUL-HENRI STEINAUER, Le Titre préliminaire du Code civil, in TDPS 2009, p. 213 ss).

**4.2.2. En cas de sous-location partielle, il faut distinguer, d'une part, selon que le locataire principal utilise encore les locaux ou ne les utilise plus et, d'autre part, selon que le bailleur avait donné ou non son consentement** (arrêt 4A\_290/2015 précité consid. 4.4).

**4.2.2.1. Si le locataire principal utilise encore les locaux et qu'il avait obtenu le consentement du bailleur à une sous-location (partielle) d'une durée indéterminée, on voit mal que ce dernier puisse se prévaloir de l'abus de droit (et notamment de l'absence d'intérêt du locataire), puisque le locataire occupe toujours les locaux; le bailleur ne peut donc pas résilier le bail au motif d'une sous-location non autorisée** (cf. PETER HEINRICH, Die Untermiete, 1999, p. 97 s.). **Dès lors, s'il entend revenir sur son consentement, le bailleur doit impérativement agir selon les règles de procédure de l'art. 269d CO** (ATF 125 III 62 consid. 2b p. 64). En effet, le consentement donné par le bailleur a étendu les facultés accordées au locataire par le contrat de bail conclu initialement. Si le bailleur entend par la suite retirer son consentement, il doit le notifier au locataire en utilisant la formule officielle, conformément à l'art. 269d al. 3 CO, car il s'agit alors de modifier l'usage convenu, en retirant au locataire la possibilité de sous-louer (ATF 125 III 62 consid. 2b). Plus précisément, c'est parce que cette modification du contrat de bail affecte le rapport d'échange des prestations des deux parties (bailleur et locataire) qu'elle entre dans le large champ d'application de l'art. 269d CO (ATF 125 III 231 consid. 3b p. 235). **Il en résulte que, si le bailleur n'a pas effectué la notification correspondante en utilisant la formule officielle, la résiliation du bail pour cause de sous-location contrevient aux règles de la bonne foi et doit être annulée** (sur les circonstances qui permettraient de retirer le consentement accordé, cf. ATF 125 III 62 consid. 2a p. 63).

**Si le locataire continue à utiliser les locaux, mais n'avait pas obtenu le consentement du bailleur à la sous-location, il convient de raisonner comme en cas de sous-location totale** (cf. supra consid. 4.2.1.1).

**4.2.2.2. Si le locataire n'utilise plus les locaux et qu'il n'avait pas obtenu le consentement du bailleur pour la sous-location, il faut raisonner comme en matière de sous-location totale** (cf. supra consid. 4.2.1.1).

**Si le locataire n'utilise plus les locaux, mais qu'il avait obtenu le consentement du bailleur à la sous-location, celui-ci peut toujours se prévaloir de l'interdiction générale de l'abus de droit** (cf. supra consid. 4.2.1.2).

4.3. **En l'espèce**, il ressort des constatations de fait de l'arrêt attaqué **que les locaux loués sont destinés à " son " habitation, à l'exclusion de tout autre usage. Il est établi que la locataire séjourne régulièrement dans l'appartement et cela depuis septembre 2010**, par exemple quand elle part ou revient de voyage, **que ce logement lui permet de disposer d'un pied-à-terre à Genève, ce qui n'a jamais entraîné de protestation de la part du bailleur, qui est pourtant représenté par des professionnels de l'immobilier. L'appartement est mis à la disposition de collaboratrices des sociétés de la locataire et elles y logent pour quelques jours en général avec un taux de rotation assez élevé et irrégulier et il n'a pas été démontré par le bailleur que cet usage représenterait un inconvénient majeur pour lui.**

4.3.1. La cour cantonale a considéré que l'hébergement de collaboratrices dans l'appartement ne constitue pas une forme de sous-location, dans la mesure où aucun paiement de loyer n'a été prévu. Le bailleur recourant soutient qu'il est tout à fait improbable que, dans le cadre des rapports de travail entre la locataire (et ses sociétés) et les collaboratrices, aucune compensation sous aucune forme n'ait été prévue.

**Il est vrai qu'il est douteux que la mise de l'appartement à la disposition exclusivement de tiers (comme dans un hôtel) puisse être considérée comme compatible avec une utilisation en tant qu'" habitation " au sens du contrat de bail, voire comme le simple hébergement de proches, qui présuppose la présence simultanée de la locataire. Il n'y a toutefois pas lieu d'examiner la question plus avant: en effet, la cour cantonale a jugé qu'il est établi que la locataire séjourne régulièrement dans l'appartement et cela depuis septembre 2010**, par exemple quand elle part ou revient de voyage, et que cet appartement lui sert de pied-à-terre à Genève, et le bailleur recourant ne démontre pas l'arbitraire de cette constatation, se limitant à affirmer que la locataire ne l'occupe ni réellement, ni personnellement et que seules les collaboratrices y demeurent.

La question de savoir si les collaboratrices paient ou non, en compensation, un loyer n'a pas été examinée par la cour cantonale et le bailleur recourant se limite à affirmer que tel est le cas, mais sans indiquer où il a invoqué ce fait conformément aux règles de procédure (art. 106 al. 2 LTF). Il n'y a toutefois pas lieu d'approfondir la question car, **même si l'on examine la question sous l'angle d'une sous-location, comme on va le voir (cf. infra consid. 4.3.2), force est de constater que le bailleur recourant ne démontre pas que les conditions posées par la loi et la jurisprudence seraient remplies.**

4.3.2. **La cour cantonale a constaté que le bailleur, pourtant représenté par des professionnels de l'immobilier, ne s'est jamais opposé à cette mise à disposition.** Ce faisant, la cour cantonale a retenu en fait que le bailleur avait consenti par actes concluants à cette " sous-location ". Le bailleur recourant ne s'en prend pas à cette constatation de fait conformément aux exigences des art. 97 al. 1, 106 al. 2 LTF et de l'art. 9 Cst. Il se limite à affirmer qu'il n'a jamais consenti à ce que l'appartement soit occupé par diverses personnes.

D'ailleurs, il ressort de l'état de fait de l'arrêt attaqué que la locataire a déclaré avoir indiqué à la régie, dans sa demande de location, qu'elle avait besoin de l'appartement, d'une part, pour ses propres besoins et, d'autre part pour loger des collaboratrices lorsque celles-ci travaillaient à Genève, la société assumant le loyer, ce que le recourant ne conteste même pas.

4.3.3. En tant qu'il émet des " inquiétudes quant au statut de ces prétendues collaboratrices " en se basant sur la remarque d'un chauffeur de taxi et les tenues " sexy " de celles-ci constatées par l'employée de la régie, le bailleur recourant ne se fonde sur aucune constatation de fait de l'arrêt attaqué qui permettrait de déduire que le logement serait utilisé à d'autres fins que l'habitation.

4.3.4. **Au vu des faits constatés, puisque la locataire continue à utiliser les locaux personnellement et que le bailleur a consenti à la mise à disposition, aucun arbitraire n'étant démontré, il ne pourrait s'agir que d'une sous-location partielle avec utilisation par la locataire et consentement du bailleur (cf. consid. 4.2.2.1). Le bailleur ne pouvait donc pas résilier le bail au motif d'une**

**utilisation non conforme au contrat. Il s'ensuit que c'est à raison que la cour cantonale a considéré que le congé devait être annulé en vertu de l'art. 271 al. 1 CO et le grief du recourant sur ce motif doit être rejeté.**

5.

**Subsidiairement, le bailleur recourant soutient que le congé qu'il a signifié doit être considéré comme valable en raison des nuisances sonores importantes pour le voisinage qui sont causées par les collaboratrices qui occupent le logement.**

5.1. Aux termes de l'**art. 257f al. 3 CO**, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur 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, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Il s'agit-là **d'un cas de résiliation anticipée (extraordinaire)** et non ordinaire, le bail pouvant être résilié en dehors des terme et délai de congé contractuels.

5.1.1. Selon la jurisprudence, **la résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives** suivantes: (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités; au sujet des conditions atténuées de la résiliation en cas de non-respect des obligations contractuelles en rapport avec l'affectation de la chose louée, cf. ATF 132 III 109 consid. 5; arrêt 4A\_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2 et les arrêts cités).

5.1.2. **La violation du devoir de diligence et le manque d'égards envers les voisins (1ère condition) peut consister notamment dans des excès de bruit, en particulier le non-respect du repos nocturne qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires, et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes** (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72). **Il importe peu que ces excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement, dont il répond** (cf. arrêt 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; arrêt 4A\_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2).

Les constatations relatives aux excès de bruit et à l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes du bâtiment relèvent du fait, que le Tribunal fédéral ne corrige que si elles sont manifestement inexactes (art. 97 al. 1 LTF), c'est-à-dire arbitraires (art. 9 Cst.), et qu'un grief suffisamment précis et détaillé le démontre (art. 106 al. 2 LTF).

5.1.3. **Pour satisfaire à la 4e condition, les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité. Comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail.**

**Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge** (art. 4 CC), raison pour laquelle le Tribunal fédéral n'intervient que si l'autorité cantonale a abusé de ce pouvoir (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et les références).

5.2.

5.2.1. **En l'espèce, la cour cantonale a constaté que l'immeuble est situé dans un environnement particulièrement bruyant et que l'immeuble est ancien et mal isolé.** S'agissant du bruit causé par les

collaboratrices de la locataire, elle a relevé que le bailleur a allégué que d'autres locataires de l'immeuble avaient émis des plaintes à ce sujet, mais que ces allégations n'ont pas été étayées par la production de pièces ou par des témoignages de voisins, preuves qu'il lui incombait de fournir pour vérifier la réalité du motif qu'il invoquait à l'appui de sa résiliation. En ce qui concerne le témoignage de l'employé de la régie, la cour cantonale a estimé que sa portée devait être relativisée; quant à l'autre témoin, ancien concierge de l'immeuble, il avait déclaré qu'il n'avait jamais été dérangé par les occupantes et qu'il n'avait jamais dû se plaindre de problèmes de bruit, à une exception près.

**5.2.2. Le bailleur ne conteste pas n'avoir produit aucune pièce ou témoignages de locataires voisins ayant émis des plaintes. Il ne conteste pas non plus que l'immeuble soit situé dans un environnement particulièrement bruyant. Il se borne à soutenir que les collaboratrices, qui ont l'interdiction de fumer dans l'appartement, sortent de temps en temps pour fumer leur cigarette dehors, comme en a attesté l'employée de la régie, et qu'elles causent ainsi des nuisances sonores importantes pour le voisinage et que, malgré sa mise en demeure, ces nuisances ont perduré.**

**Ce faisant, le bailleur recourant se plaint seulement de l'éventuel bruit causé par les discussions de personnes fumant devant le bâtiment, fait que la cour n'a pas vraiment ignoré puisqu'elle l'a mentionné dans son état de fait comme étant allégué.** Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu d'examiner si le témoignage de l'employée de la régie aurait été arbitrairement relativisé sans fondement et si celui de l'ancien concierge aurait été arbitrairement pris pour argent comptant, comme il est superflu d'examiner si l'état de fait devrait être complété sur d'autres faits, comme le recourant le demande dans son exposé " en fait ".

**Il ne résulte pas des faits constatés que les discussions de fumeuses devant le bâtiment causeraient des nuisances d'une gravité telle qu'elles rendraient insupportable le maintien du contrat pour le bailleur.**

En conclusion, le grief du recourant sur ce motif de résiliation doit être déclaré irrecevable.

6.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). Celui-ci sera également condamné à verser une indemnité de dépens à l'intimée (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera à l'intimée une indemnité de 3'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers.

Lausanne, le 5 septembre 2017

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Piaget