

Tribunal fédéral – 4A\_431/2022  
Ire Cour de droit civil  
Arrêt du 28 février 2023

Sous-location ; résiliation ;  
prolongation ; procédure

Sous-location ; gérance  
libre ; résiliation avec effet  
immédiat ; droit à la  
preuve ; prolongation du  
bail

Art. 29 al. 2 Cst. ; 257f al. 3,  
262, 272 al. 1 et  
272b al. 1 CO

**Le droit à la preuve (qui découle notamment du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst.), octroie le droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile. Ce droit n'est pas mis en cause lorsque le tribunal, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (consid. 3.1).**

**L'art. 257f al. 3 CO (résiliation avec effet immédiat) est applicable lorsque le locataire sous-loue l'appartement remis à bail sans requérir le consentement du bailleur en violation de l'art. 262 CO, c'est-à-dire (i) si le bailleur a refusé son consentement à la sous-location et il était en droit de le faire pour l'un des motifs de l'art. 262 al. 2 CO ou (ii) si le locataire s'est abstenu de demander au bailleur l'autorisation de sous-louer et celui-ci aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location. L'art. 262 CO s'applique par analogie lorsque le locataire d'une surface commerciale abritant un restaurant confie l'exploitation de l'établissement à un tiers par un contrat de gérance libre (consid. 4.1.2).**

**Le tribunal apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail au sens des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Pour ce faire, il doit prendre en compte tous les éléments du cas particulier. Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale (consid. 6.1).**

#### Composition

Mmes les Juges fédérales  
Jametti, Présidente, Hohl et May Canellas.  
Greffière: Mme Raetz.

#### Participants à la procédure

A. SA,  
représentée par Me Yves Magnin, avocat,  
recourante,

contre

B.,  
représentée par Me Nadia Isabel Clérigo Correia, avocate,  
intimée.

#### Objet

bail à loyer; résiliation par la bailleuse,

recours contre l'arrêt rendu le 29 août 2022 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du

canton de Genève (C/22896/2018, ACJC/1095/2022).

Faits :

A.

**A.a. Depuis 1980, A. SA (ci-après: la locataire), dont l'administrateur est C., est locataire d'un appartement de sept pièces situé au premier étage d'un immeuble à U., propriété de B. (ci-après: la bailleuse). L'appartement est destiné exclusivement à l'habitation.** Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 13'056 fr., charges non comprises, dès le 1er juillet 2016.

**Depuis le mois de juillet 2008, la locataire loue également à la bailleuse une arcade dans le même immeuble, exploitée en tant que café-restaurant à l'enseigne D.** Le loyer annuel, incluant des dépôts au sous-sol, s'élève à 22'560 fr. depuis le 1er octobre 2015.

**Au sous-sol se trouve un bar-dancing, E. Il a été transféré par la locataire à F. Sàrl par contrat du 10 juillet 2018, contresigné par la bailleuse, avec effet au 1er août 2018.**

**A.b. Un contrat du 23 juillet 2018 prévoyait la cession du fonds de commerce du restaurant D. par la locataire à F. Sàrl.** Le paiement devait se faire par un versement immédiat d'un montant de 50'000 fr., puis de 50 mensualités de 5'000 fr. Le bail arrivant à échéance le 30 juin 2021, la cédante s'est engagée à solliciter de la bailleuse la conclusion d'un nouveau bail de 10 ans ou le transfert du bail en cours à la cessionnaire. En cas de retard de paiement d'une mensualité, le contrat pouvait être résilié par la cédante; le montant de 50'000 fr. et les mensualités versées lui resteraient acquis.

**A.c. Par courriel du 26 juillet 2018, le conseil de la locataire a informé la bailleuse de cette mise en gérance-vente, en indiquant que les locaux du D. seraient par conséquent sous-loués dès le 1er août 2018, aux mêmes conditions que le bail principal.** Il a sollicité une rencontre avec la bailleuse afin d'entériner cette situation.

Par courrier du 2 août 2018, **la bailleuse a fait grief au conseil de la locataire de ne lui avoir annoncé la sous-location que quelques jours avant qu'elle ne soit effective. Elle a demandé les documents usuels nécessaires pour se déterminer et a indiqué que la sous-location serait considérée comme illicite avant l'octroi de son consentement.**

Par courriel du 9 août 2018, le conseil de la locataire a précisé qu'il s'agissait d'une vente du fonds de commerce par paiement échelonné sur plusieurs années. Le terme de " sous-location " avait été utilisé en lien avec l'exploitation de l'établissement par F. Sàrl jusqu'au paiement total du prix de vente.

Le 24 août 2018, la bailleuse a réitéré sa demande des documents relatifs à la sous-location du restaurant, afin qu'elle puisse prendre connaissance des conditions convenues pour se déterminer. D'ici-là, toute exploitation par F. Sàrl serait considérée comme une sous-location illicite faute de son consentement et pourrait entraîner une résiliation du bail avec effet immédiat pour justes motifs.

Le même jour, la locataire et F. Sàrl ont signé un avenant au contrat de cession du fonds de commerce du restaurant.

**A.d. Le 10 septembre 2018, la bailleuse a résilié le bail à loyer portant sur l'arcade abritant le restaurant, ainsi que des baux concernant notamment des boxes, pour le 31 octobre 2018.**

**A.e. Par courriel du 17 septembre 2018, le conseil de la locataire a fait parvenir à la bailleuse le contrat de cession du fonds de commerce à F. Sàrl et une copie non signée de l'avenant.** Il a relevé qu'il s'agissait d'une vente à terme du fonds de commerce avec la mise en exploitation par un tiers jusqu'au terme, et non pas d'une simple sous-location. Il a sollicité le retrait de la résiliation du bail.

B.

B.a. Par requêtes du 10 octobre 2018 auprès de la Commission de conciliation, déclarées non conciliées puis portées le 21 janvier 2019 auprès du Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, **la locataire, non représentée par un avocat, a contesté les résiliations de bail.**

**Dans l'intervalle, par courriel du 21 octobre 2018, G., locataire de l'immeuble abritant D. et E., s'est plainte auprès de la bailleuse de nombreuses allées et venues autour de l'appartement situé au premier étage, suspectant un lieu de prostitution.** Son mari et elle ont notamment envoyé un nouveau courriel le 10 février 2019, se plaignant d'être dérangés en particulier par une " sono à fond " jusqu'au petit matin.

**Par avis du 23 novembre 2018, la bailleuse a résilié le contrat de bail de l'appartement pour le 30 juin 2019.**

Le 16 décembre 2018, le conseil de la locataire a sollicité la communication des motifs de la résiliation du bail de l'appartement.

**La bailleuse a mandaté une agence de détectives privés aux fins de déterminer qui occupait réellement l'appartement litigieux. Dans son rapport, le détective, qui s'était rendu aux abords de l'appartement les 22, 28 et 29 décembre 2018, a indiqué qu'il était mis à disposition par F. Sàrl pour les hôtes de boîte de nuit.**

B.b. **Le 8 avril 2019, au bénéfice d'une autorisation de procéder, la locataire a également requis du Tribunal des baux et loyers l'annulation du congé donné pour l'appartement, subsidiairement l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.**

**Par ordonnance du 9 mai 2019, le tribunal a joint les différentes causes opposant les parties.**

**La bailleuse a conclu à la validation des congés et au refus de toute prolongation des baux. Elle a formé une demande reconventionnelle en évacuation des locaux, avec prononcé des mesures d'exécution directe.** Elle a expliqué que le motif de la résiliation s'agissant du restaurant et de ses dépendances résidait dans le fait qu'ils avaient été sous-loués de manière illicite. Le congé donné pour l'appartement était motivé par le fait qu'il était occupé de manière non conforme à l'usage prévu par le bail et générait des nuisances pour les voisins.

Par ordonnance du 9 juin 2020, le tribunal a refusé d'entendre le témoin H., ancien gérant du D., figurant sur la liste de témoins de la locataire. Cette audition était inutile car le fait que D. ait été mis en gérance par le passé n'était pas pertinent.

Le tribunal a procédé à l'audition de I., employé de la bailleuse en qualité de concierge de l'immeuble, et J., voisine de l'appartement litigieux, comme témoins. C. a été entendu en tant que représentant de la locataire. Il a déclaré habiter dans l'appartement litigieux depuis 40 ans. Le personnel du D. et du E. s'y rendait pour se changer et se doucher, de longue date. Il a contesté qu'une activité de prostitution s'y déroulait.

**Par jugement du 20 octobre 2021, le tribunal a déclaré efficaces les congés notifiés à la locataire concernant l'arcade abritant le restaurant, le box n° xxx, ainsi que l'appartement situé au premier étage, a octroyé à la locataire une unique prolongation du bail de cet appartement de deux ans et demi, échéant le 31 décembre 2021, a condamné la locataire à évacuer immédiatement l'arcade et le box n° xxx, et a débouté les parties de toutes autres conclusions.**

B.c. **Par arrêt du 29 août 2022, statuant sur l'appel formé par la locataire, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement entrepris et a débouté les parties de toutes autres conclusions.**

C.

**La locataire (ci-après: la recourante), désormais représentée par un avocat, a exercé un recours en matière civile au Tribunal fédéral à l'encontre de cet arrêt, assorti d'une requête d'effet suspensif.** En substance, elle a conclu à sa réforme en ce sens que la résiliation du bail de l'arcade soit déclarée inefficace et celle du bail de l'appartement abusive, subsidiairement à ce qu'une unique prolongation

de six ans soit octroyée pour le bail de l'arcade, respectivement de quatre ans pour celui de l'appartement.

La bailleresse (ci-après: l'intimée) a conclu au rejet du recours.

La cour cantonale s'est référée à son arrêt.

La requête d'effet suspensif a été admise par ordonnance présidentielle du 31 octobre 2022, faute d'opposition de l'intimée.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) et au délai de recours (art. 45 al. 1 et 100 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l'art. 42 al. 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine d'ordinaire que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2).

2.2. **Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente** (art. 105 al. 1 LTF). **Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF** (art. 105 al. 2 LTF). "**Manifestement inexactes**" signifie ici "**arbitraires**" (ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

**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 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes en conformité avec les règles de procédure les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). 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 et les références citées).

En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait envisageable, voire préférable (ATF 136 III 552 consid. 4.2).

2.3. **La recourante méconnaît ces principes lorsqu'elle expose les faits de la cause en s'écarter parfois de ceux figurant dans l'arrêt cantonal, sans invoquer, ni a fortiori motiver le grief d'arbitraire.** Par ailleurs, elle ne satisfait pas aux exigences précitées s'agissant d'un complètement de l'état de fait sur certains points. Il n'en sera donc pas tenu compte.

3.

**En premier lieu, la recourante reproche aux juges cantonaux d'avoir refusé l'audition du témoin H., ancien gérant du D. Elle dénonce une violation de son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst.), de l'interdiction de l'arbitraire et du formalisme excessif, " en lien avec la maxime inquisitoire simple ".**

**3.1. Le droit à la preuve - qui découle notamment du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. -, octroie à toute personne à laquelle incombe le fardeau de la preuve le droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 133 III 295 consid. 7.1; arrêt 4A\_123/2022 du 30 septembre 2022 consid. 3.2).**

**En revanche, le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2).** Le recourant doit alors invoquer l'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'appréciation des preuves, en motivant son grief conformément aux exigences plus strictes de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 134 II 244 consid. 2.2).

**3.2. En l'espèce, devant la cour cantonale, la locataire a sollicité l'audition du témoin H. afin qu'il confirme avoir toujours bénéficié du droit d'utiliser une partie de l'appartement. La cour cantonale a relevé que la locataire avait requis l'audition de ce témoin déjà auprès du tribunal, ce qui avait été refusé par ordonnance du 9 juin 2020, le tribunal la considérant comme inutile.** Selon les juges cantonaux, la locataire n'avait pas persisté à conclure devant le tribunal, dans ses plaidoiries finales, à l'audition de ce témoin. Ils ont ainsi retenu qu'elle avait renoncé à l'entendre, et que l'offre de preuve devant la cour cantonale était nouvelle. Ils ont ajouté qu'en tout état de cause, cette offre de preuve ne leur était pas nécessaire pour statuer, de sorte que les conclusions de la locataire sur ce point devaient être rejetées.

**3.3. La recourante fait valoir que dans ses plaidoiries finales, elle avait indiqué qu'elle persistait dans ses conclusions; non assistée par un avocat, elle pensait que cette phrase incluait également l'audition de ce témoin.** Elle soutient que la cour cantonale a fait preuve de formalisme excessif à cet égard. Par ailleurs, le témoin aurait pu s'exprimer sur les modalités des anciennes gérances acceptées par la bailleuse et sur l'utilisation d'une partie de l'appartement pour le commerce; ceci démontrerait que l'appartement revêtait un aspect de logement de fonction, alors que l'arrêt attaqué se référait à la dénomination figurant dans le contrat de bail, élément contraire à la réalité. Le refus de l'audition de ce témoin consacrait donc une appréciation anticipée des preuves arbitraire.

**3.4. La cour cantonale a écarté l'argument de la recourante sur la base d'une double motivation, chacune suffisante à en sceller le sort.**

**En considérant que cette offre de preuve n'était pas utile (seconde motivation), ils ont procédé à une appréciation anticipée des preuves; il n'est dès lors pas ici question du droit d'être entendu invoqué par la recourante. Par ailleurs, elle se limite, en deux phrases, à présenter sa propre position, avant de conclure que cette audition présentait un " intérêt évident " pour l'issue du litige. Ce faisant, elle ne parvient pas à démontrer que l'appréciation anticipée des preuves effectuée par la cour cantonale serait arbitraire ou insoutenable. Cette audition n'est quoi qu'il en soit pas déterminante (cf. consid. 5.3.4 infra).**

Dès lors, il n'est pas nécessaire de se prononcer sur la première motivation exposée par les juges cantonaux, que la recourante critique sous l'angle de l'interdiction du formalisme excessif.

4.

**Ensuite, la recourante s'en prend aux développements des juges cantonaux s'agissant de la**

**résiliation du bail de l'arcade du restaurant, ayant fait l'objet d'une sous-location qui devait être suivie d'une cession à terme du commerce.** Elle se plaint d'une violation des art. 257f al. 3, 262, " voire 272 " CO en lien avec une appréciation arbitraire des faits et des preuves (art. 9 Cst.).

4.1.

4.1.1. **Selon l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat lorsque les cinq conditions suivantes sont cumulativement remplies: (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\_521/2021 du 3 janvier 2023 consid. 3.2.1).

4.1.2. **S'agissant d'un contrat de sous-location, l'art. 257f al. 3 CO est applicable lorsque le locataire sous-loue l'appartement remis à bail sans requérir le consentement du bailleur en violation de l'art. 262 CO** (ATF 134 III 300 consid. 3.1; arrêt précité 4A\_521/2021 consid. 4.2).

Lorsque la violation du devoir de diligence invoquée (condition n° 1 de l'art. 257f al. 3 CO) est la sous-location sans le consentement du bailleur, deux situations sont visées: **soit le bailleur a refusé son consentement à la sous-location et il était en droit de le faire pour l'un des motifs de l'art. 262 al. 2 CO; soit le locataire s'est abstenu de demander au bailleur l'autorisation de sous-louer et celui-ci aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location** (arrêt précité 4A\_521/2021 consid. 4.2).

Les motifs valables au sens de l'art. 262 al. 2 CO sont le refus du locataire de communiquer les conditions de la sous-location (let. a), les conditions de la sous-location sont abusives, comparées à celles du contrat de bail principal (let. b), ou la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c). **L'art. 262 CO s'applique par analogie lorsque le locataire d'une surface commerciale abritant un restaurant confie l'exploitation de l'établissement à un tiers par un contrat de gérance libre** (arrêt 4A\_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.2.1).

**Lorsque l'un des motifs valables visés à l'art. 262 al. 2 CO est réalisé, la condition du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur (condition n° 4) de l'art. 257f al. 3 CO est automatiquement réalisée** (celle-ci " n'a pas de portée indépendante "; ATF 134 III 300 consid. 3.1; arrêt précité 4A\_521/2021 consid. 4.2).

4.2. En l'espèce, la cour cantonale a relevé que la locataire avait informé la bailleuse, cinq jours à l'avance, que l'arcade serait sous-louée aux mêmes conditions que le contrat de bail principal, à F. Sàrl par un contrat de gérance-vente. **Or, les conditions n'étaient pas les mêmes, notamment les mensualités visant à rémunérer la mise à disposition du fonds de commerce s'élevant à 5'000 fr. et celles-ci devant être acquises à la locataire en cas de résiliation du contrat de cession. La bailleuse n'était donc pas en possession de toutes les conditions de la sous-location pour se prononcer sur son admissibilité. En outre, la locataire n'avait pas démontré avoir l'intention d'exploiter à nouveau l'arcade dans le futur, vu les modalités du contrat de cession du fonds de commerce du 23 juillet 2018 et son avenant du 24 août 2018.** Au contraire, sa volonté de vendre à terme le fonds de commerce démontrait qu'elle n'envisageait plus d'occuper les locaux. Par ailleurs, la locataire n'avait pas indiqué quelles étaient les informations sensibles qu'elle ne pouvait pas communiquer à la bailleuse; si tel était le cas, il lui suffisait de caviarder les informations sensibles inutiles à la bailleuse pour prendre une décision.

Dans ces circonstances, la cour cantonale a retenu que les courriers des 2 et 24 août 2018 constituaient des protestations écrites suffisantes au sens de l'art. 257f al. 3 CO, la bailleuse ayant indiqué à la locataire rester dans l'attente des documents pour se déterminer en connaissance de cause sur la sous-location et que, dans l'intervalle, cette dernière demeurait illicite. Le second courrier précisait

encore une possible résiliation du bail pour justes motifs si la locataire ne se conformait pas à ses obligations. La locataire ne s'étant pas exécutée et ayant passé outre le consentement de la bailleuse, le congé anticipé donné pour l'arcade, notifié le 10 septembre 2018, soit plus d'un mois après la première protestation, devait être déclaré valable.

Enfin, la question d'une éventuelle prolongation du bail de l'arcade (art. 272 CO) ne se posait pas, car le bail avait été résilié en application de l'art. 257f al. 3 CO.

**4.3. L'argumentation de la recourante mêle les faits et le droit.** En particulier, elle allègue que les juges cantonaux auraient retenu de manière insoutenable que l'intimée n'était pas en possession de toutes les conditions de la sous-location pour se prononcer sur son admissibilité, alors que la recourante aurait bien produit tous les éléments de l'accord la liant à F. Sàrl. **Ce faisant, la recourante critique des faits constatés par la cour cantonale, sans présenter une motivation suffisante permettant de démontrer qu'ils ont été établis de manière arbitraire.** En effet, le seul fait d'opposer, en une seule phrase, sa propre appréciation des faits à celle de la cour cantonale est largement insuffisant. Il n'en sera donc pas tenu compte. Il en va de même lorsque la recourante se limite à soutenir que le montant de 5'000 fr. par mois correspondrait à la rémunération pour la gérance.

**Pour le surplus, la motivation de la recourante n'est pas propre à faire apparaître une quelconque violation du droit fédéral.** Tout d'abord, la recourante se limite à alléguer que les juges cantonaux auraient dû retenir que la convention portait in fine sur un transfert de bail avec une période de transition, qualifiée par les parties de sous-location, et qu'à défaut, leur position revenait à prohiber une forme de cession que la liberté contractuelle autoriserait. Ces quelques lignes, peu, voire pas motivées, ne permettent pas de remettre en cause le raisonnement développé par les juges cantonaux. Ensuite, lorsque la recourante leur reproche de ne pas avoir expliqué quel élément serait abusif dans la sous-location, elle perd de vue qu'ils se sont notamment fondés sur le fait qu'elle n'avait pas fourni les informations utiles à l'intimée (art. 262 al. 2 let. a CO), et non sur une sous-location aux conditions abusives (art. 262 al. 2 let. b CO).

La recourante affirme encore que le courrier du 2 août 2018 ne pouvait être qualifié de protestation écrite suffisante puisqu'il ne portait que sur une demande de renseignements. Elle ajoute que si le courrier du 24 août 2018 pouvait effectivement être qualifié comme tel, elle s'était exécutée le 17 septembre 2018 en produisant la convention, soit " dans le délai d'un mois ", contrairement à ce que retenait l'arrêt attaqué. Toutefois, le courrier du 2 août 2018 ne porte pas uniquement sur une demande de renseignements. Outre l'injonction de transmettre tous les documents usuels nécessaires pour que l'intimée puisse se déterminer sur la sous-location, il formule également un reproche quant à l'annonce tardive de cette sous-location, et prend le soin de préciser que la sous-location serait considérée comme illicite avant l'octroi du consentement de l'intimée. Quoi qu'il en soit, la recourante reconnaît elle-même, à juste titre, que le courrier du 24 août 2018 valait protestation écrite. Elle ne saurait se fonder sur le fait que, après avoir reçu ce courrier, elle a transmis la convention le 17 septembre 2018. En effet, elle a fait parvenir cette convention à l'intimée alors que cette dernière avait déjà résilié le bail, le 10 septembre 2018. En outre, il importe peu que cette convention aurait été remise " dans le délai d'un mois " à compter du courrier du 24 août 2018, un tel délai n'ayant pas été fixé par l'intimée dans ledit courrier. La recourante interprète mal le raisonnement de la cour cantonale à cet égard, laquelle a en réalité considéré que le congé, donné plus d'un mois après le courrier du 2 août 2018 - où il a notamment été clairement demandé à la recourante de transmettre tous les documents utiles -, n'était pas critiquable. Pour le surplus, contrairement à ce qu'allègue la recourante, elle n'a pas satisfait à son obligation déjà par sa missive du 9 août 2018 puisque, comme elle le reconnaît elle-même, elle y avait seulement " précis (é) les grandes lignes de la convention, soit en particulier qu'elle portait sur la cession à terme du commerce ", ce qui n'est manifestement pas suffisant.

Enfin, la résiliation du 10 septembre 2018 a été donnée pour le 31 octobre 2018, à savoir en respectant le délai de préavis légal minimum de 30 jours, pour la fin d'un mois, ce que la recourante ne conteste pas.

**Au vu de ce qui précède, les juges cantonaux n'ont en aucun cas violé le droit fédéral en considérant que le congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO était valable.**

Par ailleurs, la recourante ne prétend pas, ou du moins pas valablement, avoir droit malgré ce motif de résiliation à une prolongation du bail au sens de l'art. 272 CO.

5.

**La recourante critique encore le raisonnement des juges cantonaux concernant la résiliation (ordinaire) du bail de l'appartement.** Elle dénonce une violation des art. 1, 18, 257f al. 2, 271 et 271a CO, en lien avec une appréciation arbitraire des faits.

**5.1. Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée (ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite) pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu** (résiliation ordinaire; art. 266a al. 1 CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1 et les arrêts cités).

**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 auxdites règles** (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). **Le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. 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 lorsqu'il consacre une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin** (ATF 148 III 215 consid. 3.1.2 et les arrêts cités).

**Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait** (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4; 145 III 143 consid. 3.1).

**En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit que le Tribunal fédéral revoit librement** (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4).

**5.2. La cour cantonale a relevé que le motif du congé donné par la bailleuse résidait dans l'utilisation de l'appartement non conforme au contrat et générant des nuisances.**

Selon la cour cantonale, C. avait admis ne pas occuper l'entier de l'appartement. Il était établi que des employées du E. avaient été hébergées dans une partie de l'appartement. Selon le témoin J., cette même partie avait été occupée par différentes personnes successivement. C. avait admis l'utilisation régulière d'une partie de l'appartement par des employées du E., de sorte que cette partie était utilisée à d'autres fins que celle d'habitation prévue par le contrat de bail.

S'agissant des nuisances, la cour cantonale a retenu que la procédure avait permis de les établir par les explications de G., laquelle avait rapporté en avoir subies, ainsi que par les témoins I. et J., qui avaient fait état de l'utilisation nocturne de la buanderie. Celle-ci avait aussi déclaré de manière crédible avoir entendu des bruits de talons à des heures tardives.

Ainsi, la cour cantonale a considéré que la locataire avait échoué à établir que le bail avait été résilié en représailles à l'exercice de son droit à la sous-location de l'arcade du restaurant, puisque la procédure avait permis de démontrer les motifs de la résiliation. Le congé n'ayant pas été donné de manière contraire à la bonne foi, il convenait de le valider.

**5.3. La recourante critique le motif du congé retenu par les juges cantonaux, en soutenant qu'il s'agissait en réalité d'un congé-représailles car elle s'était opposée à la résiliation des baux de commerce. Elle conteste ainsi une question de fait.**

**5.3.1.** On peut d'abord relever que selon les juges cantonaux, l'intéressée s'était prévalu d'un congé-représailles non pas en lien avec l'initiation d'une procédure judiciaire concernant la résiliation des baux de commerce, comme elle le fait désormais valoir, mais en lien avec l'exercice de son droit à la

sous-location.

**5.3.2. Ensuite, la recourante semble nier l'existence de nuisances. Toutefois, elle se limite à soutenir qu'il est arbitraire de reconnaître la moindre valeur probante aux courriels de G., laquelle ne s'était pas présentée, ni fait excuser aux audiences. La recourante y voit également une violation des art. 157 CPC et 8 CC. Il s'agit pourtant là d'une pure question d'appréciation des preuves, que le Tribunal fédéral ne revoit que si elle se révèle arbitraire.** Par les quelques lignes que propose la recourante, d'ailleurs fondées sur des éléments non constatés par les juges cantonaux, elle ne parvient pas à démontrer qu'ils auraient sombré dans l'arbitraire en se basant sur ces courriels. La recourante fait encore valoir que les éléments concernant l'utilisation nocturne de la buanderie et les bruits de talons étaient manifestement totalement inconsistants et en rien démontrés ni dans leurs dates, leur fréquence et leur intensité, alors que l'utilisation de l'appartement était identique depuis 40 ans. Ce faisant, la recourante oppose encore une fois sa propre appréciation des preuves à celle des juges cantonaux, sans démontrer qu'ils auraient retenu de manière insoutenable l'existence de ces nuisances, ni, par ailleurs, que ces dernières constituaient notamment le motif réel de résiliation du contrat. Pour cette raison déjà, la thèse de la recourante d'un congé-représailles (art. 271a CO) ne saurait être suivie.

**5.3.3. Pour le surplus, la recourante n'allègue pas valablement que le congé fondé notamment sur ce motif-ci contreviendrait à la bonne foi** (art. 271 al. 1 CO). Elle se limite à relever que l'intimée ne lui a pas communiqué les motifs du congé avant la procédure judiciaire.

**Quoi qu'il en soit, la motivation du congé n'est pas une condition de sa validité et l'absence de motivation ne signifie pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, même si elle peut constituer un indice du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte** (cf. art. 266a al. 1 CO, 271 al. 2 CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.3). Si le bailleur n'a pas indiqué de motif dans son avis de résiliation et ne le fournit pas, par la suite, sur requête du locataire, il peut encore l'invoquer devant le tribunal de première instance, en respectant les règles en matière d'allégations et d'offres de preuves, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3 et art. 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC) (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4).

Au vu de ce qui précède, la recourante ne saurait déduire de ce seul élément que le congé contreviendrait à la bonne foi.

5.3.4. Dans ces conditions, il n'y a même pas lieu d'analyser la problématique de l'usage prévu par les parties. Ainsi, l'audition de H., en rapport avec l'utilisation d'une partie de l'appartement pour le commerce, n'était de toute manière pas déterminante.

6.

**Pour finir, la recourante se plaint d'une violation de l'art. 172 ( recte: 272) CO en lien avec une appréciation arbitraire des faits et des preuves, ainsi qu'une violation de la maxime inquisitoire simple et du droit d'être entendu. Elle soutient être en droit de bénéficier d'une prolongation de bail de quatre ans.**

**6.1. Selon les art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient; dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.**

**Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée.** Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1). **Il lui incombe de prendre en considération tous**

**les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local** (art. 272 al. 2 CO; ATF 142 III 336 consid. 5.3.2; 136 III 190 consid. 6). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt 4A\_143/2021 du 31 août 2021 consid. 12.1). **Le juge tient compte de la situation présente au moment de son prononcé, telle qu'elle ressort des faits allégués et prouvés conformément aux règles du procès civil** (arrêt précité 4A\_143/2021 consid. 12.1; 4A\_443/2019 du 20 janvier 2020 consid. 9).

**Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale.** Il intervient lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 138 III 252 consid. 2.1; 137 III 303 consid. 2.1.1).

#### **6.2. En l'espèce, la cour cantonale a relevé que les premiers juges avaient procédé à une pesée des intérêts en présence.**

Concernant la locataire, ils avaient tenu compte de la longue durée du bail, du fait qu'elle n'avait pas fait état de conséquences pénibles pour elle générées par la résiliation du bail et qu'elle n'avait pas allégué avoir cherché un logement de remplacement depuis l'avis de résiliation du contrat de bail. Les autres allégations de la locataire à l'appui de son appel au sujet de sa situation financière n'avaient pas été établies, de sorte qu'elles ne pouvaient entrer en considération. Il en allait de même du fait que C. n'avait plus, selon la locataire, " les moyens physiques de déménager son appartement ". De toute manière, la prolongation du bail ne permettrait pas d'espérer qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients sur ce dernier point. S'agissant de la bailleuse, les premiers juges avaient considéré qu'elle n'avait pas un besoin urgent de voir partir la locataire.

**La cour cantonale a considéré qu'une unique prolongation de l'appartement de deux ans et demi, jusqu'au 31 décembre 2021, telle qu'arrêtée par les premiers juges, conciliait équitablement les intérêts en présence, de sorte qu'elle l'a confirmée.**

**6.3. La recourante soutient que C., son administrateur, n'était pas assisté d'un avocat, et que les juges cantonaux auraient dû le rendre attentif sur les aspects précités;** ils ne pouvaient que réaliser les difficultés qu'il rencontrerait pour trouver un nouvel appartement. **Elle ajoute qu'au regard de la durée exceptionnelle du bail, de plus de 40 ans, les juges cantonaux avaient abusé de leur pouvoir d'appréciation en limitant à deux ans et demi la prolongation du bail** de l'appartement d'un retraité qui avait tous ses centres d'intérêts dans le quartier, alors que la bailleuse n'avait pas un besoin urgent de cet appartement.

**6.4. Toutefois, les juges cantonaux ont déjà pris en considération la longue durée du bail, ainsi que le défaut d'urgence de l'intimée à récupérer l'appartement. La recourante ne parvient en aucun cas à démontrer qu'en accordant une prolongation unique de deux ans et demi à la recourante, soit jusqu'au 31 décembre 2021, l'autorité précédente aurait excédé les limites du large pouvoir d'appréciation dont elle dispose.** Au demeurant, du fait de la procédure, l'échéance de la prolongation accordée est dépassée depuis plus d'une année.

Par ailleurs, la motivation que fournit la recourante en lien avec une prétendue violation de la maxime inquisitoire simple, tenant en une phrase, n'est pas suffisante pour satisfaire aux exigences de motivation prévalant devant le Tribunal fédéral. On ne décèle quoi qu'il en soit aucune violation du droit fédéral.

Enfin, la recourante n'explique pas en quoi son droit d'être entendue aurait été violé. Au vu de

l'exigence de motivation accrue prévalant pour la violation des droits constitutionnels (cf. art. 106 al. 2 LTF), il n'y a même pas à entrer en matière sur ce point.

7.

En définitive, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

Les frais judiciaires et les dépens seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et 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 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimée une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 28 février 2023

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

La Présidente : Jametti

La Greffière : Raetz