

Le bailleur peut légitimement **s'opposer à la sous-location** lorsque le locataire n'a **aucune intention de réintégrer personnellement les locaux** et que l'opération vise à empêcher le bailleur de conclure un nouveau bail avec un locataire et aux conditions de son choix ; le bailleur peut aussi **résilier le bail** en application de l'art. 257f al. 1 et 3 CO lorsque **le locataire viole de manière persistante les clauses convenues relatives à l'affectation des locaux loués** ; tel est le cas en l'espèce, puisque la locataire sous-louait l'appartement litigieux à trois personnes qui y pratiquaient la prostitution (consid. 7 à 10).

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Klett et May Canellas.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X.,
représentée par Me Manuel Bolivar,
demanderesse et recourante,

contre

Z. SA,
défenderesse et intimée.

Objet

bail à loyer; résiliation

recours contre l'arrêt rendu le 3 décembre 2018 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (ACJC/1675/2018).

Considérant en fait et en droit :

1.

Dès le 1er mai 2009, X. a pris à bail un appartement de trois pièces au deuxième étage d'un bâtiment du centre de Genève. Les locaux étaient destinés exclusivement à l'habitation. La locataire a plus tard obtenu l'autorisation de pratiquer la prostitution dans l'une des pièces. En revanche, l'autorisation de faire travailler avec elle deux personnes supplémentaires lui a été refusée.

La locataire acquittait mensuellement un loyer de 1'200 fr. et un acompte sur frais accessoires de 141 francs.

2.

Le 7 décembre 2015, la bailleuse Z. SA lui a fait savoir qu'elle était informée de la sous-location de l'appartement et que cette sous-location n'était pas autorisée. Sous menace de résiliation du contrat,

la locataire était sommée de réintégrer l'appartement au plus tard le 15 janvier 2016. La bailleuse a ensuite prolongé ce délai au 29 février 2016.

Le 17 décembre 2015, aussi sous menace de résiliation du contrat, la bailleuse avait sommé la locataire de mettre fin à la prostitution pratiquée dans l'appartement.

Usant d'une formule officielle et en raison de la sous-location non autorisée, la bailleuse a résilié le contrat le 11 mars 2016 avec effet au 30 avril suivant.

3.

Le 21 juin 2016, la locataire a ouvert action contre la bailleuse devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. A titre principal, elle concluait à l'annulation du congé; à titre subsidiaire, elle réclamait la prolongation judiciaire du contrat pour une durée de quatre ans.

La défenderesse a conclu au rejet de l'action.

Le tribunal a interrogé la demanderesse, le représentant de la défenderesse et cinq témoins.

Le tribunal s'est prononcé le 5 février 2018. Il a constaté la validité du congé et rejeté l'action en prolongation du contrat.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 3 décembre 2018 sur l'appel de la demanderesse; elle a confirmé le jugement.

4.

Agissant par la voie du recours en matière civile, la demanderesse requiert le Tribunal fédéral d'annuler le congé. Une demande d'effet suspensif est jointe au recours.

La défenderesse a pris position sur la demande d'effet suspensif; elle n'a pas été invitée à répondre au recours.

5.

Le présent arrêt mettant fin à la cause, il n'est pas nécessaire de statuer sur la demande d'effet suspensif.

6.

En matière de bail à loyer, la recevabilité du recours en matière civile suppose une valeur litigieuse de 15'000 fr. au moins (art. 74 al. 1 let. a LTF). **Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386). En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 1'200 fr. pour l'appartement en cause, le minimum de 15'000 fr. est atteint.**

Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); il peut toutefois compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l'art. 9 Cst. (art. 105 al. 2 LTF; ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable; les critiques dites appellatoires, tendant simplement à une nouvelle appréciation des preuves, sont irrecevables (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62).

7.

A teneur de l'**art. 257f al. 1 et 3 CO**, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin

nécessaire (al. 1). Si le maintien du bail devient insupportable pour le bailleur parce que le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence nonobstant une protestation écrite, le bailleur peut résilier ce contrat; s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, il doit observer un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois (al. 3).

Cette résiliation peut notamment intervenir lorsque le locataire sous-loue la chose sans l'accord du bailleur et que celui-ci est en droit de s'opposer à la sous-location pour l'un des motifs prévus à l'art. 262 al. 2 CO; la condition légale selon laquelle le maintien du bail doit être devenu insupportable pour le bailleur n'a alors pas de portée indépendante (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302; 134 III 446 consid. 2.2 p. 449). Le bailleur peut valablement s'opposer à une sous-location dont les conditions sont abusives en comparaison avec celles du bail principal (art. 262 al. 2 let. b CO); il peut aussi s'opposer à une sous-location présentant pour lui des inconvénients majeurs (art. 262 al. 2 let. c CO).

8.

Selon les constatations qui lient le Tribunal fédéral selon l'art. 105 al. 1 LTF, **la demanderesse n'habitait plus l'appartement à l'époque du congé litigieux; elle le sous-louait à trois personnes qui y pratiquaient la prostitution et cette activité était devenue la destination prépondérante des locaux. Chaque sous-locataire acquittait un loyer mensuel de 600 fr. et il en résultait pour la demanderesse un profit correspondant à 34% du loyer et de l'acompte (1'200 fr. et 141 fr.) versés par elle. La demanderesse n'avait « vraisemblablement » aucune intention de réintégrer l'appartement.**

Au stade de l'appréciation juridique, la Cour de justice retient qu'en raison de ce profit, les conditions des sous-locations étaient abusives aux termes de l'art. 262 al. 2 let. b CO. La Cour juge en outre que les sous-locations présentaient des inconvénients majeurs aux termes de l'art. 262 al. 2 let. c CO, parce que la destination contractuelle des locaux n'était pas respectée, d'une part, et parce que faute d'intention de réintégrer personnellement l'appartement, la demanderesse se substituait à sa cocontractante dans l'exploitation locative de ce bien, d'autre part.

9.

A l'appui du recours en matière civile, **la demanderesse fait d'abord grief à la Cour de justice de n'avoir tenu aucun compte des prestations qu'elle fournissait aux sous-locataires** en sus du simple usage d'un appartement vide, prestations propres à justifier la différence entre le loyer principal et le total des trois loyers de sous-location; prétendument alléguées et prouvées, les prestations supplémentaires consistaient dans l'ameublement, le nettoyage, l'électricité et divers autres services. Cette argumentation doit mettre en évidence un application incorrecte de l'art. 262 al. 2 let. b CO. **Il n'est pas nécessaire de l'examiner plus avant car les sous-locations présentaient de toute manière des inconvénients majeurs selon l'art. 262 al. 2 let. c CO.**

10.

La demanderesse conteste qu'elle eût cessé d'habiter personnellement l'appartement et elle conteste également que ce logement fût affecté de manière prépondérante à la pratique de la prostitution. Sur ces points de fait, elle développe sa propre discussion des preuves soumises à la Cour de justice, dont elle dénonce une appréciation à son avis arbitraire. Le Tribunal fédéral ne discerne guère sur quels points elle reproche réellement à la Cour, sinon par de simples protestations ou dénégations, d'avoir commis une erreur certaine ou de s'être livrée à une appréciation absolument insoutenable. Cette argumentation tend seulement à substituer une appréciation différente de celle de l'autorité précédente; elle est par conséquent irrecevable au regard de la jurisprudence ci-mentionnée relative à l'art. 97 LTF.

Pour le surplus, **le bailleur peut légitimement s'opposer à la sous-location lorsque le locataire n'a aucune intention d'y mettre ultérieurement un terme et de réintégrer personnellement les locaux, et que l'opération a pour but d'empêcher le bailleur de conclure un nouveau bail avec un locataire et aux conditions de son choix (ATF 134 III 446 consid. 2.4 et 2.5 p. 449). Le bailleur peut aussi**

résilier le bail en application de l'art. 257f al. 1 et 3 CO lorsque le locataire viole de manière persistante les clauses convenues relatives à l'affectation des locaux loués (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113). Rien de cela n'est sérieusement contesté par la demanderesse.

11.

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. Il n'est pas alloué de dépens à l'autre partie car celle-ci n'a pas constitué d'avocat pour répondre à la demande d'effet suspensif.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

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

2.

La demanderesse acquittera un émolument judiciaire de 2'000 francs.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

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

Lausanne, le 25 février 2019

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

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin