

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6021/2011

ACJC/1418/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 2 DECEMBRE 2013**

Entre

A\_\_\_\_\_ SA, p.a. \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 septembre 2012, comparant par Me Christian Luscher, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**Monsieur B\_\_\_\_\_**, domicilié rue C\_\_\_\_\_ 2, Genève, intimé, comparant par Me Michael Lavergnat, avocat, rue de l'Arquebuse 14, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4.12.2013.

---

## EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/971/2012 du 14 septembre 2012, notifié aux parties par pli du 21 septembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a constaté l'inefficacité du congé notifié à B\_\_\_\_\_ par avis officiel du 22 février 2011 pour le 30 avril 2011 s'agissant de l'appartement de 2 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 2, rue C\_\_\_\_\_, à Genève, propriété de A\_\_\_\_\_ SA (ch. 1), débouté A\_\_\_\_\_ SA de sa demande reconventionnelle en évacuation (ch. 2) et débouté les parties de toute autres conclusions (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que la bailleresse avait échoué à démontrer l'existence d'une sous-location non autorisée; elle n'avait pas contesté le caractère gratuit de la mise à disposition des locaux loués à D\_\_\_\_\_ et à E\_\_\_\_\_, ni apporté la preuve du contraire en sollicitant l'audition de témoins; faute d'une disposition au sujet des modalités d'usage du logement, le locataire n'était pas tenu de l'occuper personnellement et pouvait y héberger gratuitement des amis; il n'avait ainsi pas contrevenu à son devoir de diligence; partant, le congé s'avérait inefficace.

- B. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 24 octobre 2012, A\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la bailleresse ou l'appelante) a formé appel contre ce jugement, dont elle a sollicité l'annulation. Elle concluait, principalement, à la constatation de l'efficacité du congé notifié le 22 février 2011 pour le 30 avril 2011, à l'évacuation immédiate de B\_\_\_\_\_ et à l'expulsion, par la force publique, de B\_\_\_\_\_ dès l'expiration d'un mois à compter du prononcé du jugement, et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision.

Elle soutient avoir démontré que l'appartement était sous-loué à des tiers : le nom de D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ figuraient sur la boîte-aux-lettres de l'appartement; tous deux étaient officiellement domiciliés au 2, rue C\_\_\_\_\_ auprès du registre de l'Office cantonal de la population; B\_\_\_\_\_ occupait, quant à lui, un autre logement au 21bis, rue F\_\_\_\_\_ - dont il était locataire avec sa concubine - plus spacieux (3 pièces) et mieux adapté à sa vie de famille. La prétendue proximité de B\_\_\_\_\_ avec les occupants du logement n'était pas crédible, du moment qu'il disait ignorer pour quelle raison ces derniers s'étaient domiciliés officiellement chez lui et où ils habitaient de façon principale. Vu ces éléments, il n'était pas non plus crédible que B\_\_\_\_\_ mette à disposition le logement à titre gratuit à des tiers, dont il ne savait rien et avec lesquels il ne communiquait pas; la prétendue proximité avec les occupants avait d'ailleurs été soulevée après l'intervention du conseil de B\_\_\_\_\_. Enfin, ce dernier avait violé son devoir de diligence et son obligation d'informer la bailleresse sur les conditions de la sous-location en répondant lapidairement aux demandes d'éclaircissements de la régie.

- 
- C.** Dans sa réponse du 29 novembre 2012, B\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire ou l'intimé) a conclu au déboutement de l'appelante et à la confirmation du jugement entrepris.

Le fardeau de la preuve de l'existence d'une sous-location non autorisée incombait à l'appelante : ses simples présomptions et déductions ne pouvaient valoir certitude. Si l'appelante avait renoncé à l'audition de E\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, c'est qu'il savait que le résultat aboutirait à une absence de sous-location. De plus, aucun avertissement préalable n'avait été notifié au locataire; ce dernier n'avait reçu que des relances sur la communication des conditions de la sous-location; le congé serait en toute hypothèse inefficace. Enfin, aucune violation de son devoir de diligence ne pouvait lui être reprochée : les demandes d'éclaircissement de la régie étaient vagues, faisant référence à une tierce personne sans la nommer; le locataire n'avait aucune obligation de faire état de sa vie privée ou de mentionner ses amitiés ou encore sa relation avec la mère de son fils; le congé n'avait, en tout état, pas été motivé par une prétendue violation du devoir de diligence du locataire.

- D.** Les parties ont été avisées le 10 décembre 2012 de la mise en délibération de la cause.

- E.** Les éléments suivants sont ressortis de la procédure :

**a.** Selon contrat signé le 28 avril 1997 B\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, et G\_\_\_\_\_, en qualité de baillesse, ont conclu un bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue C\_\_\_\_\_ 2, à Genève.

Le bail était conclu pour une durée initiale d'une année, qui a débuté le 1er mai 1997 pour se terminer le 30 avril 1998, puis s'est ensuite tacitement renouvelé d'année en année.

Le loyer a été fixé en dernier lieu au montant annuel de 5'256 fr., plus 1'020 fr. de charges, soit 523 fr. par mois.

**b.** A une date indéterminée, A\_\_\_\_\_ SA est devenue propriétaire de l'immeuble et s'est substituée au bail en qualité de baillesse.

**c.** Début mars 2005, les parties ont échangé des correspondances à propos d'une sous-location du logement.

B\_\_\_\_\_ avait alors indiqué à la régie qu'il sous-louait l'appartement depuis le 1<sup>er</sup> février 2005 aux mêmes conditions que le bail principal à un ami, M. H\_\_\_\_\_, pour une durée d'une année; la sous-location devait s'achever le 31 janvier 2006; il

devait réintégrer, à cette échéance, le logement qui demeurait son domicile légal; il logeait au domicile de sa sœur, partie une année en congé sabbatique.

**d.** Par courrier recommandé du 3 mai 2010 - daté par erreur du 29 août 2010 -, la Régie I\_\_\_\_\_ (ci-après : la régie) a interpellé le locataire à propos d'une sous-location effectuée sans le consentement préalable de la bailleuse; elle sollicitait que lui soit remis, d'ici le 15 mai 2010, divers renseignements, soit notamment la raison de la sous-location, la durée maximum envisagée, la confirmation que le domicile légal n'était pas modifié et une copie du contrat de sous-location et de la RC-ménage.

Dans sa réponse du 20 mai 2010, B\_\_\_\_\_ a nié toute sous-location à une tierce personne. La régie en a pris acte, par courrier du 27 mai 2010.

**e.** Par courrier simple du 18 janvier 2011, la régie a adressé une nouvelle interpellation au locataire à propos d'une sous-location non autorisée à une tierce personne; un délai au 31 janvier 2011 lui était imparti pour fournir toutes explications utiles, faute de quoi le bail serait résilié.

Ce courrier étant resté sans réponse, une relance a été adressée le 7 février 2011, le délai pour fournir les explications utiles étant prolongé au 15 février 2011; la régie indiquait que la sous-location ne pouvait servir à imposer un locataire de substitution à la bailleuse.

**f.** Une réponse identique à celle du 20 mai 2010 a été donnée par le locataire, par courrier du 15 février 2011 expédié le 21 février 2011 à la régie et reçu le 23 février 2011.

**g.** Par courrier recommandé et avis officiel du 22 février 2011, la bailleuse a résilié le bail du locataire, avec effet immédiat, pour le 30 avril 2011, en application de l'art. 257f CO. Le courrier faisait référence aux avertissements des 18 janvier et 7 février 2011 restés sans suite.

**h.** Par requête déposée le 25 mars 2011 auprès de la Commission de conciliation, puis introduite le 25 juillet 2011 auprès du Tribunal des baux et loyers après l'échec de la tentative de conciliation du 8 juillet 2011, le locataire a conclu, principalement, à l'annulation du congé notifié le 22 février 2011 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans échéant le 31 décembre 2015.

**i.** Dans sa réponse du 17 octobre 2011, la bailleuse a conclu au déboulement de B\_\_\_\_\_, et, sur demande reconventionnelle, à son évacuation immédiate et son expulsion par la force publique dès l'expiration d'un mois à compter du prononcé du jugement.

A l'appui de ses écritures, elle a produit :

- des photographies de la boîte-aux-lettres de l'appartement sur lesquelles apparaissent les noms «Fam. B\_\_\_\_\_ – E\_\_\_\_\_» et «D\_\_\_\_\_»;
- une attestation de l'Office cantonal de la population du 2 février 2011 concernant B\_\_\_\_\_ indiquant comme domicile le 2, rue C\_\_\_\_\_;
- deux attestations de l'Office cantonal de la population des 5 et 6 mai 2011, l'une concernant E\_\_\_\_\_, domicilié p.a. M. B\_\_\_\_\_, au 2, rue C\_\_\_\_\_, et l'autre D\_\_\_\_\_, domiciliée p.a. M. E\_\_\_\_\_ au 2, rue C\_\_\_\_\_;
- un contrat de bail conclu le 2 juin 2006 par B\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ portant sur la location, dès le 16 juillet 2006, d'un appartement de 3 pièces + chambrette au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue F\_\_\_\_\_ 21 bis, à Genève, renouvelable d'année en année, pour un loyer mensuel, charges comprises, de 1'420 fr.;
- un échange de correspondances des 18 avril et 11 mai 2011 entre la régie et le conseil de B\_\_\_\_\_ à propos des travaux de rénovation du logement sis à la rue F\_\_\_\_\_ 21 bis; le remplacement des colonnes de chute nécessitant le déplacement temporaire des locataires, la régie proposait qu'ils se déplacent, le temps des travaux, dans le logement loué par B\_\_\_\_\_ au 2, rue C\_\_\_\_\_; cette proposition de relogement, sis rue C\_\_\_\_\_, avait été refusée par les locataires, vu l'exigüité de l'appartement de 2 pièces.

Sur la base de ces éléments, la bailleresse estimait que la sous-location non autorisée du logement était démontrée; en négligeant de demander le consentement préalable de la bailleresse et en refusant de lui communiquer les conditions de la sous-location, le locataire avait violé son devoir de diligence, justifiant la notification du congé immédiat contesté.

**j.** A l'appui de son mémoire-réponse sur demande reconventionnelle du 31 janvier 2012, B\_\_\_\_\_ a précisé que E\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ étaient des amis chercheurs à Genève et dans d'autres universités et avaient besoin d'une adresse en Suisse. Il continuait d'occuper le logement sis rue C\_\_\_\_\_ 2, mais passait la majeure partie de son temps à la rue F\_\_\_\_\_ 21bis auprès de son enfant et de la mère de celui-ci.

La simple inscription à l'OCP de E\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ne suffisait pas à établir qu'ils résidaient au rue C\_\_\_\_\_. La bailleresse avait en outre échoué à démontrer l'existence d'une sous-location. Il avait toute liberté de louer plusieurs appartements, rappelant que son domicile officiel se trouvait au rue C\_\_\_\_\_ où il recevait toute sa correspondance.

Il concluait au déboutement de la bailleresse de ses conclusions reconventionnelles en évacuation.

---

k. Lors de l'audience de débats du 16 mars 2012, B\_\_\_\_\_ a confirmé partager son temps par moitié entre les deux appartements; le logement de la rue F\_\_\_\_\_ était mis à disposition gratuitement et à titre amical à D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ en fonction de leurs séjours professionnels à Genève; il ignorait l'adresse de leur domicile principal et n'avait pas été consulté quant à leur prise de domicile officielle au rue C\_\_\_\_\_ auprès de l'OCP; le congé était, selon lui, un congé de représailles en raison de multiples procédures l'ayant opposé à la bailleuse, notamment s'agissant de hausses de loyers et de congés; la régie avait également pour projet l'agrandissement de l'arcade adjacente en empiétant sur son logement, ce qui était le motif réel du congé.

K\_\_\_\_\_, représentant de A\_\_\_\_\_ SA, a confirmé que le motif du congé consistait en la sous-location non autorisée de l'appartement; il n'était pas crédible que D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ doivent prendre domicile officiel à Genève en raison de leur passage, pour motifs professionnels, dans l'appartement une à deux fois par mois seulement; leur courrier pouvait être reçu en poste restante ou à l'Université, sans avoir besoin d'une boîte-aux-lettres. Il a en outre contesté l'existence de procédures préalables quant à la fixation du loyer, le locataire ayant vu son loyer baisser pour la dernière fois en 1998; quant au projet d'agrandissement évoqué, il était irréalisable et n'avait pas justifié le congé.

Les parties ont déclaré expressément renoncer à toutes mesures d'instruction et sollicité de pouvoir déposer des plaidoiries écrites.

l. Les parties ont persisté dans leurs précédents développements à l'appui de leurs plaidoiries écrites du 17 avril 2012.

### **EN DROIT**

1. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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 136 III 196 consid. 1.1; ATF 137 III 389 consid. 1.1; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, compte tenu d'un loyer annuel de 6'276 fr., la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte, ouvrant la voie de l'appel.

2. En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

En l'espèce, l'appel a été déposé selon le délai et les formes prescrits par la loi, de sorte qu'il est recevable.

3. Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 310).
4. L'appelante soutient avoir démontré que l'appartement faisant l'objet du litige était sous-loué à des tiers sans son consentement en se fondant sur divers indices ressortis de la procédure.

**4.1.** Selon l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur peut, s'agissant d'une habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois si le maintien du bail est devenu insupportable pour lui-même ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de préciser que le libellé de cette disposition légale est trop restrictif et que le congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; 123 III 124 consid. 2a p. 126).

Il résulte de l'art. 262 al. 1 CO que le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de la chose sans le consentement du bailleur. En conséquence, remettre la chose à bail à un tiers sans le consentement du bailleur constitue en soi une utilisation de la chose qui viole la loi. Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302, 446 consid. 2.2 p. 449). Il faut cependant que le bailleur somme préalablement le locataire de mettre fin à la sous-location; l'exigence selon

laquelle le maintien du bail doit être devenu insupportable n'a pas de portée propre (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302 ss, 446 consid. 2.2 p. 449).

Pour qu'une sous-location non autorisée puisse justifier une résiliation anticipée du bail en application de l'art. 257f al. 3 CO, il faut cependant que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement (cf. art. 262 al. 2 CO), faute de quoi sa réaction serait purement formaliste et ne reposerait sur aucun intérêt légitime (cf. ATF 134 III 300 consid. 3.1 in fine p. 304; 134 III 446 consid. 2.2 in fine p. 449).

Les cas où le bailleur pourrait refuser son consentement sont énumérés à l'art. 262 al. 2 CO; il faut encore ajouter le cas où le locataire abuse de son droit à la sous-location au sens de l'art. 2 CC, parce que, dans ce cas de figure, le droit à la sous-location n'est pas protégé et qu'il faut raisonner comme s'il n'existait pas. La jurisprudence a admis que si le locataire a perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location, il y a abus de droit et le locataire ne saurait se prévaloir de son droit de sous-louer (ATF 134 III 446 consid. 2.4 p. 450 et les arrêts cités).

En permettant la sous-location à l'art. 262 CO, le législateur n'avait certainement pas en vue des locataires qui s'incrument dans leur droit tout en ayant quitté les lieux. La sous-location est bien plutôt conçue pour le cas du locataire qui 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 - et qui la remet provisoirement à un tiers pour se décharger ainsi, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer; on peut aussi imaginer le cas d'un appartement devenu trop grand à la suite, par exemple, du décès ou du départ de l'un de ses occupants et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement. Si l'on ne veut pas que la sous-location soit dénaturée et qu'elle conduise à éluder les conditions d'un transfert de bail, il faut se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire principal de réintégrer les locaux loués, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010, consid. 2.1).

Cet arrêt du 4 octobre 2010 traduit un durcissement de la position qui avait été celle des arrêts précédents en la matière, qui excluaient abus de droit et substitution détournée de locataires tant que le sous-bailleur n'avait pas «perdu toute idée de reprendre l'usage de l'appartement en cause, même si ses intentions ne sont que vagues» (SJ 2001 I 17 consid. 2b et Cahier du bail I/95 consid. 4c).

Dès lors, le sous-bailleur ne peut plus se contenter d'invoquer «la perspective d'un événement futur incertain» pour justifier le maintien de la sous-location (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 consid. 2.1 précité).

---

Le fardeau de la preuve du bien-fondé d'un congé anticipé selon l'art. 257f CO incombe au bailleur (ACJC/986/2007).

**4.2.** Lorsque la cession par contrat de l'usage d'une chose est opérée sans aucune contre-prestation - c'est-à-dire à titre gratuit -, les parties concernées sont soumises aux règles du prêt à usage des art. 305 ss CO, et non pas à celles régissant le bail (SCHÄRER/MAURENBRECHER, Commentaire bâlois, Obligationenrecht I, 5<sup>e</sup> éd., 2011, n<sup>o</sup> 3 ad art. 305 CO; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd., 2009, ch. 1969, p. 290).

Le Tribunal fédéral a retenu que la cession d'un logement à titre gratuit au frère et à un ami du locataire ne pouvait être assimilée à une sous-location réglée par l'art. 262 CO, la dissemblance des circonstances n'autorisant pas une telle comparaison, même par analogie (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_47/2010 du 6 avril 2010 consid. 3.2.3).

**4.3.** En l'espèce, l'appelante relève l'existence de divers indices qui attesteraient d'une sous-location à des tiers. Certes, le nom de D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ sur la boîte-aux-lettres de l'appartement, leur domiciliation officielle au 2, rue C\_\_\_\_\_ auprès du registre de l'Office cantonal de la population et l'occupation d'un autre logement plus spacieux par l'intimé et sa famille sont des indices sérieux laissant présager de l'existence d'une sous-location et de la remise définitive du logement en mains de leurs occupants. Il est également établi qu'en raison de l'exiguïté de ce logement de 2 pièces, une réintégration de l'intimé avec son enfant et la mère de ce dernier apparaît exclue.

Toutefois, l'intimé a allégué, sans que l'appelante n'ait démontré le contraire, qu'il occupait toujours, de manière partielle, le logement de 2 pièces du rue C\_\_\_\_\_ et que D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ne l'occupaient qu'à l'occasion de leurs déplacements professionnels à Genève; en outre, il indiquait remettre le logement à titre gratuit et amical. Les indices relevés ci-dessus ne permettent pas de conclure au caractère onéreux de la mise à disposition du logement par l'intimé à D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_; aucune pièce et aucun titre n'ont été versés à la procédure sur ce point. Ils ne permettent pas non plus d'établir que l'occupation, même partielle, du logement par l'intimé ne serait pas exacte. L'audition des occupants de l'appartement, ainsi que du voisinage aurait apporté un éclairage sur ces deux points; or, l'appelante y a expressément renoncé, ainsi qu'à toute autre mesure d'instruction et s'est ainsi volontairement privée de tous les moyens de preuves à sa disposition permettant de battre en brèche l'argumentation de l'intimé et conforter la sienne.

L'appelante soutient cependant qu'il ne serait pas crédible que l'intimé mette à disposition le logement à titre gratuit à des tiers, dont il ne savait rien et avec lesquels il ne communique pas; le fait à la base de cet argument, pertinent, aurait mérité d'être offert en preuve, par exemple par l'audition des principaux intéressés pour être recevable et, cas échéant, emporter la conviction des juges. A défaut,

cette argumentation, contestée par l'intimé demeure de l'ordre de l'hypothèse et ne saurait être décisive, l'appelante devant assumer les conséquences de son refus que le dossier soit davantage instruit sur ce point également.

En invoquant, à l'appui du congé, l'existence d'une sous-location réalisée sans son consentement et le refus de l'intimé de communiquer les conditions de la sous-location, l'appelante devait démontrer l'existence d'une mise à disposition du logement à titre onéreux, condition sine qua non de l'existence d'une relation de bail entre le sous-bailleur et ses sous-locataires.

Alors qu'elle en avait le fardeau, l'appelante a échoué à démontrer l'existence d'une contre-prestation onéreuse versée à l'intimé par les occupants du logement et, partant, la sous-location; elle n'est pas parvenue non plus à mettre sérieusement en doute le caractère gratuit de la mise à disposition du logement, faute d'éléments suffisants.

Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'intimé n'avait pas contrevenu à son devoir de diligence en laissant son appartement à disposition de D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, sans recevoir de contrepartie financière.

Il n'y a donc pas lieu d'examiner si l'appelante était en droit de refuser son consentement à une sous-location dont l'existence n'a pas été démontrée par celle-ci. Le congé immédiat notifié se fondait sur le postulat erroné de l'existence d'une sous-location; c'est dès lors à raison que le Tribunal l'a déclaré inefficace.

Le jugement entrepris sera donc confirmé et l'appelante déboutée des fins de son appel.

5. Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1), le loyer annuel s'élève à 6'276 fr.; la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral.
6. A teneur de l'art. 22 LaCC, des frais ne sont pas dus 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.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel formé par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/971/2012 rendu le 14 septembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6021/2011-1-B.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies et délais 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. considérant 5 supra).*