

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9783/2012

ACJC/185/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 FEVRIER 2014

Entre

A_____, p. a. régie 1_____ à _____ (GE) appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 juin 2013, comparant par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, 23, quai des Bergues, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B_____ et C_____, domiciliés 2_____ à _____ (GE), intimés, comparant par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.02.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 19 juin 2013, expédié pour notification aux parties le 26 juin 2013, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a annulé le congé notifié le 24 avril 2012 pour le 31 janvier 2013 par A_____ à B_____ et C_____, concernant le local commercial situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 2_____ à _____ (GE; ch. 1 du dispositif), débouté A_____ de ses conclusions reconventionnelles (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et indiqué les voies de droit (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que la résiliation du bail, fondée sur le fait que les locataires avaient sous-loué deux pièces de leurs locaux sans l'autorisation de la bailleuse et en violation des conditions particulières du contrat de bail, n'était pas justifiée. Ils ont considéré que les conditions de la sous-location n'avaient pas de caractère abusif, le sous-loyer mensuel étant de 600 fr., et justifié compte tenu de la surface sous-louée et des prestations supplémentaires offertes. L'omission de solliciter l'autorisation préalable de la bailleuse, si elle constituait une faute contractuelle, était sans portée concrète, cette dernière ne pouvant valablement s'opposer à la sous-location. Ils ont retenu que l'absence de volonté claire des locataires de réintégrer l'intégralité de leurs locaux, ne pouvait, dans la mesure où il s'agissait d'une sous-location partielle, être assimilée au cas du locataire principal qui abuse de son droit à la sous-location en vue de procéder à une substitution de locataires.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 28 août 2013, A_____ (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) forme appel de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. L'appelante conclut, principalement, à ce que la Cour constate la validité de la résiliation de bail signifiée par elle à B_____ et C_____, le 24 avril 2012 pour le 31 janvier 2013 et les condamne à évacuer de leur personne, de leurs biens et de tous tiers, le local commercial qu'ils occupent au 1^{er} étage de l'immeuble sis 2_____ à _____ (GE), à l'issue de l'échéance du contrat de bail, voire de l'éventuelle prolongation de bail accordée par le Tribunal. Subsidiairement, elle conclut à ce qu'ils soient déboutés de toutes autres ou contraires conclusions.

Sur mesure d'exécution, elle conclut à être autorisée à faire appel, en tant que de besoin, à la force publique ou à un huissier judiciaire, qui pourra lui-même mettre en œuvre des prestataires de services privés, notamment un serrurier et une société de transport, aux frais de B_____ et C_____, pour concrétiser leur évacuation.

A_____ produit une pièce nouvelle (pièce 2).

- b.** Invités à se déterminer par écrit, B_____ et C_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) concluent, principalement, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions. Subsidiairement, ils concluent au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers, afin qu'il statue sur la prolongation de bail.

c. Les parties ont été avisées de la mise en délibération de la cause par courrier du greffe de la Cour du 30 septembre 2013.

A_____ n'a pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 17 décembre 1999, portant sur la location d'une surface commerciale d'environ 80 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis 2_____ à _____ (GE).

A_____ est devenue propriétaire de l'immeuble le 1^{er} juin 2005.

Les locataires exploitent dans ces locaux un bureau d'architecte.

Le contrat a été conclu pour une durée de 3 ans, du 1^{er} février 2000 au 31 janvier 2003, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de six mois.

Le loyer annuel a été échelonné et fixé dès le 1^{er} février 2001 à 12'840 fr. (1'070 fr. mensuel), et les acomptes provisionnels de charges à 1'200 fr. (100 fr. mensuel).

L'article 3 al. 1 des conditions générales pour locaux commerciaux, édition 1996, annexées au bail, prévoit que lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en lui indiquant les conditions de la sous-location et en lui fournissant les renseignements qu'il est en droit de requérir en application de l'art. 262 CO. L'art. 3 al. 2 de ces conditions générales stipule que sauf accord écrit contraire des parties, le sous-locataire doit exercer la même activité que le locataire.

b. Par contrat du 5 juillet 2000, les locataires ont également pris à bail un emplacement de parking dans le même immeuble.

En 2007, un premier litige a opposé les parties concernant la contestation du congé du parking notifié le 25 juin 2007.

Par décision de la Commission de conciliation des baux et loyers du 24 avril 2008, le congé a été validé et une unique prolongation de bail au 31 juillet 2011 accordée aux locataires.

La bailleuse a introduit une requête en évacuation le 11 octobre 2012.

Le parking a été libéré à une date indéterminée.

c. Depuis 2008, les locataires sous-louent une partie de leurs locaux à des architectes sans avoir requis l'autorisation préalable de la bailleuse.

c.a Ils ont, d'abord, sous-loué un bureau meublé, avec usage des parties communes, à D_____ pour un loyer de 300 fr.

c.b En date du 28 mars 2009, ils ont conclu un nouveau contrat de sous-location pour une durée indéterminée avec F_____ SA (représentée par D_____ et

E_____) portant sur "deux bureaux indépendants de 13 m² chacun avec jouissance des WC et du hall de réception d'entrée" pour un loyer mensuel de 600 fr. et 50 fr. de charges comprenant chauffage, eau chaude et électricité.

Les bureaux sont meublés d'une table de travail, de chaises et de meubles de rangement. Dans l'espace commun se trouvent une photocopieuse, un bar, un réfrigérateur, une machine à café et une bibliothèque contenant la documentation utilisée dans les activités communes des locataires et sous-locataires. Les sous-locataires bénéficiaient également de l'usage, pour recevoir leurs clients, de la table de conférence se trouvant dans la partie réservée aux locataires. Les parties ont convenu par la suite que les locataires s'acquitteraient des charges et refactureraient la moitié de celles-ci aux sous-locataires. Les locataires assumaient la totalité des frais de nettoyage de 174 fr. par mois. Le sous-locataire avait sa propre ligne de téléphone.

c.c En janvier 2012, au départ d'D_____, E_____ a repris à son nom la sous-location des bureaux aux mêmes conditions. Il participe à certains projets avec les locataires principaux.

d. Le 19 décembre 2011, D_____ a adressé un courrier anonyme à la bailleresse l'informant de la sous-location des locaux, joignant copie du contrat de sous-location du 28 mars 2009.

e. Par avis officiel daté du 24 avril 2012 adressé aux locataires, la bailleresse a déclaré résilier le bail pour son échéance du 31 janvier 2013, au motif de la sous-location partielle des locaux sans sollicitation de l'autorisation préalable de la bailleresse, en violation du contrat et de la loi.

f. Le 21 mai 2012, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en annulation du congé et, subsidiairement, en prolongation de bail de six ans.

Déclarée non conciliée lors de l'audience du 26 juin 2012, les locataires ont déposé la demande au greffe le Tribunal des baux et loyers le 23 juillet 2012.

Les locataires ont indiqué que la sous-location n'avait pas été dissimulée. Ils ont contesté le motif du congé estimant qu'il s'agissait d'un prétexte, la bailleresse ne s'étant pas informée des conditions de la sous-location qui n'avait rien d'abusif et qui n'impliquait pas d'inconvénients majeurs pour elle.

Ils ont produit un plan des locaux dont il résulte que la surface totale des locaux est de 90,27 m², soit 40,45 m² pour le bureau des locataires, 31,52 m² pour les deux bureaux sous-loués (15,87 m² et 15,65 m²), et 18,30 m² pour les parties communes (15,19 m² + 1,23 m² + 1,88 m²).

Dans sa réponse, la bailleresse a conclu à la confirmation de la validité du congé et, reconventionnellement, à l'évacuation des locataires avec exécution directe du jugement. Elle a soutenu que les locataires avaient manqué à leurs obligations en omettant d'informer la bailleresse de la sous-location partielle et en dissimulant les

conditions abusives de celle-ci, soit un sous-loyer d'environ 56% du loyer total pour une surface qui n'en représentait que le 32,5%, en plus du partage par moitié des charges. Le fait que les locataires sous-louaient depuis plusieurs années une partie des locaux en raison d'une diminution de leur chiffre d'affaires, et ne manifestaient aucune volonté de réintégrer à terme l'intégralité du local, portait à croire qu'ils procédaient ou s'apprêtaient à procéder à une substitution partielle de locataires.

g. Par mémoire réponse à la demande reconventionnelle du 26 octobre 2012, les locataires ont conclu à l'irrecevabilité de ladite demande dont la valeur litigieuse était supérieure à 30'000 fr.

h. Lors de l'audience de débats principaux du 6 février 2013 devant le Tribunal, les locataires ont déclaré que, entre 2009 et 2011, le sous-locataire n'avait pas payé sa part des charges ni six mois de sous-loyer, de sorte qu'ils les avaient assumés eux-mêmes. Ils ont déclaré que la résiliation était un prétexte, dans la mesure où elle était la suite logique de la résiliation du bail du parking. Ils ont dit qu'ils ignoraient l'obligation d'annoncer la sous-location même lorsqu'elle était partielle, qu'ils en avaient été informés par l'ancien sous-locataire lorsqu'il avait quitté les locaux et qu'ils n'avaient entrepris aucune démarche à ce moment-là. Les locataires ont déclaré qu'ils n'avaient pas fait de recherches en vue de leur relogement et qu'ils ne savaient pas s'ils allaient récupérer les locaux sous-loués, cela dépendrait de l'évolution des activités de leur bureau, qui étaient en partie communes à celles du sous-locataire.

La bailleresse a déclaré que l'inconvénient majeur que posait la sous-location venait de ce que l'art. 3 du bail stipulait expressément que toute sous-location, même partielle devait être annoncée. Le second inconvénient majeur provenait de ce que le sous-loyer qui devait être déterminé entre les deux bureaux sous-loués et la surface totale, sans tenir compte de la location du mobilier (qu'elle n'avait pas vu) qui n'avait pas de valeur, était supérieur au loyer principal.

i. Le Tribunal a procédé à l'audition des sous-locataires.

Le sous-locataire actuel a confirmé l'exactitude des plans à l'établissement duquel il a participé, a précisé qu'il occupait de manière égale, avec les locataires, les locaux communs, a utilisé 2 à 3 fois par année la table de conférence et participait à des activités communes.

Le précédent sous-locataire a confirmé qu'il était l'auteur de la dénonciation de la sous-location à la bailleresse. Il a précisé qu'ils avaient l'usage du hall et des sanitaires, n'avait jamais utilisé la table de conférence, tout en disant qu'il ignorait pouvoir en faire usage. Concernant les charges, il a précisé qu'elles faisaient l'objet d'un décompte en fin d'année et qu'il ne participait pas aux frais de nettoyage. Il a admis que certains sous-loyers n'avaient pas été payés.

j. Par plaidoiries écrites du 10 avril 2013 ordonnées par le Tribunal, d'entente entre les parties, ces dernières ont persisté dans leurs conclusions.

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

- 1.** **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du local, charges comprises, s'élève à 14'040 fr. Calculée sur une période de trois ans (42'120 fr.), la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. prévue pour l'appel est atteinte. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelante produit en appel un plan des locaux établi par le bureau B2 SA. L'appelante n'expose pas pour quelles raisons elle n'aurait pas été en mesure de la produire devant les premiers juges. Par conséquent, la pièce produite par l'appelante (n° 2) sera déclarée irrecevable.

3. L'appelante fait valoir que la sous-location pouvait être refusée car les conditions en étaient abusives (art. 262 al. 2 lit. b CO).

3.1 Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Ainsi, le congé peut notamment être annulé lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 lit. a CO).

Selon la jurisprudence, le droit de sous-louer, aux conditions de l'art. 262 CO, compte parmi les prétentions bénéficiant de la protection de l'art. 271a al. 1 lit. a CO. Pour que le congé soit annulable, il faut qu'il existe un rapport de cause à effet entre l'exercice de la prétention et la résiliation (TF, SJ 2001 I 17, consid. 2a et réf. citées; HIGI, Commentaire zurichois, n° 24 ad. art. 271a CO).

Selon l'art. 262 al. 1 CO, de droit semi-impératif, le locataire ne peut sous-louer qu'avec le consentement du bailleur. Ce dernier ne peut cependant refuser son consentement que dans les hypothèses prévues à l'art. 262 al. 2 CO, à savoir si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (let. a), si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives (let. b) et, enfin, si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c). Il s'agit de limites qualifiées d'étroites par la jurisprudence (TF, SJ 2001 I 17, consid. 2b).

Le bailleur peut notamment s'opposer à la sous-location, selon l'art. 262 al. 2 lit. b CO, lorsque les conditions du bail de sous-location sont abusives en comparaison avec celles du bail principal; la loi envisage ici un loyer de sous-location nettement supérieur au loyer principal, sans que la différence ne soit justifiée par des investissements ou des prestations supplémentaires du locataire (ATF 119 II 353 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A_687/2011 du 19 janvier 2012 consid. 6; BISE/PLANAS in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer 2010, n. 39 ad art. 262 CO et réf. citées)

Les conditions de la sous-location doivent être examinées par le juge de cas en cas, au regard de toutes les circonstances et notamment de la valeur des éven-

tuelles prestations supplémentaires fournies par le locataire principal. Le juge dispose d'une certaine marge d'appréciation dans l'application de l'art. 262 al. 2 lit. b CO et n'a donc pas à faire preuve d'une rigueur mathématique (ATF 119 II 353, DB 1994 n. 10; BISE/PLANAS op. cit., Droit du bail à loyer 2010, n. 40 ad art. 262 CO). L'art. 262 al. 2 CO entend empêcher le locataire de réaliser un gain abusif en sous-louant. L'abus consiste en un sous-loyer plus élevé que le loyer principal, sans que cette différence ne se justifie. Mais le bien-fondé de la différence du loyer dépend des circonstances d'espèce, car le locataire qui sous-loue prend chaque fois des risques différents. Il s'expose en effet à perdre le sous-loyer ou à devoir supporter une grave détérioration de la chose par le sous-locataire (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 17 ad art 262 CO).

Le locataire qui sous-loue les locaux sans requérir ou sans attendre le consentement du bailleur commet une faute contractuelle. Elle est toutefois sans portée concrète, si les conditions du consentement du bailleur étaient d'emblée réalisées et si le bailleur ne pouvait pas valablement s'opposer à la sous-location (LACHAT, le bail à loyer, 2008, p. 574).

3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que la résiliation a été donnée en raison de la sous-location non sollicitée par les intimés.

3.2.1 Concernant l'art. 262 al 2. let. a CO, les intimés n'ont pas refusé de communiquer les conditions du bail. L'appelante ne les leur a pas demandées et a résilié rapidement après avoir appris par courrier anonyme que les intimés sous-louaient une partie des locaux.

3.2.2 L'appelante fait valoir, à juste titre, que le Tribunal s'est trompé en considérant que les bureaux sous-loués de 31,52 m² représentaient 40% environ de la surface totale. Il a retenu des bases de calcul différentes, soit la surface totale des bureaux sous-loués de 31,52 m² selon les métrés corrigés du plan déposé à la procédure et la surface totale des locaux de 80 m² selon le contrat initial. Le Tribunal a manifestement commis une erreur de calcul.

Il n'est pas contesté que la surface effectivement louée ne correspond pas à celle indiquée tant dans le contrat de bail (surface totale 80 m²) que dans le contrat de sous-location (13 m² pour chaque bureau sous-loué). Les intimés ont produit en première instance un plan confirmé par le sous-locataire en audience, selon lequel la surface totale est de 90,27 m². L'appelante retient une surface totale des locaux de 90,95 m² se fondant sur la pièce produite en appel. Il est rappelé que cette pièce est irrecevable.

Dès lors, la surface du bureau des locataires (40,45 m²) représente 44,81% de la surface totale (90,27 m²), celle des bureaux sous-loués (31,52 m²) 34,91%, et celle des parties communes 18,3 m² (15,19 m², 1,23 m² et 1,88 m²) 20,27%.

Le sous-locataire actuel a indiqué utiliser les locaux communs de la même manière que les locataires. Il convient de retenir que la sous-location porte également sur la jouissance conjointe des parties communes.

Le sous-loyer peut dès lors se calculer en retenant que les sous-locataires disposent de 40,67 m² composés de la surface privative (31,52 m²) et de la moitié de la surface commune (9,15 m²), soit 45,05% de la surface totale.

Si l'on applique ce pourcentage au loyer de 1'070 fr., mathématiquement cela représente 481 fr. 50 (45% de 1'070 fr.) pour la surface sous-louée et 588 fr. 50 (55% de 1'070 fr.) pour la surface des locataires principaux.

Le loyer de 600 fr. étant de 118 fr. 50 supérieur au loyer, les locataires retirent un bénéfice de 11,07% de la sous-location.

Il convient, cependant, de tenir compte des prestations supplémentaires offertes par les locataires parmi lesquelles les frais de nettoyage (174 fr. mensuel), soit 78 fr. 30 (45% de 174 fr.) pour la partie sous-louée. Le solde du bénéfice s'élève alors à 40 fr. 20 et représente moins de 4% du loyer principal.

Les locataires offrent, également, des prestations supplémentaires telles que mobilier, réfrigérateur, machine à café, photocopieuse, utilisation possible de la table de conférence, documentation utile pour leur activité commune. En outre, ils supportent les risques liés à la (sous)location soit le non versement du loyer, des charges, voire à l'endommagement ou disparition de mobilier.

Il n'apparaît en conséquence pas que 4% du loyer pour ces prestations supplémentaires et les risques encourus soit excessif.

3.2.3 C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions de la sous-location n'étaient pas abusives et qu'en conséquence l'absence de demande d'autorisation de sous-location, qui serait également une violation des obligations contractuelles, n'avait pas de portée propre. L'appelante ne pouvait refuser son consentement à la sous-location en se fondant sur les conditions abusives de celle-ci.

Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

- 4.** L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir constaté que les intimés n'avaient pas l'intention de réintégrer l'intégralité des locaux qui tend à une substitution partielle des locataires.

4.1 La durée limitée de la sous-location n'est pas une condition de celle-ci, laquelle ne trouve aucune assise dans le texte clair de l'art. 262 CO (TF, SJ 2001 I p. 17 consid. 2b).

4.2 Selon la jurisprudence, outre les cas prévus à l'art. 262 al. 2 CO, le bailleur peut refuser son consentement à la sous-location lorsque le locataire abuse de son droit à celle-ci 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 et arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1).

4.3 Cependant, 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. Un tel cas de figure ne peut être assimilé aux situations dans lesquelles le locataire principal abuse de son droit à la sous-location (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_507/2012 du 19 décembre 2012 consid 3.2; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1).

4.4 En l'espèce, les intimés n'ont pas quitté les locaux, ne sous-louant qu'une partie de ceux-ci en raison de la diminution de leur chiffre d'affaires.

Comme rappelé par la jurisprudence, la sous-location est justement conçue pour des cas comme celui-ci, de sorte que le fait que les locataires principaux n'envisagent pas concrètement la reprise de l'intégralité des locaux est sans pertinence. La durée de la sous-location, en tout cas dans la mesure où il est constaté que le bailleur n'aurait pu s'y opposer, n'est pas non plus un critère relevant, l'exemple retenu par le Tribunal fédéral de la sous-location partielle suite au décès de l'un de ses occupants, le confirmant.

4.5 La bailleresse n'avait ainsi pas de motifs légitimes de refuser la sous-location.

Il n'y a dès lors pas lieu de se pencher sur la question du congé donné à titre de représailles suite au congé des parkings.

Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

- 5.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 août 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/659/2013 rendu le 19 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9783/2012-2-OSB.

Déclare irrecevable la pièce n° 2 produite par A_____.

Au fond :

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.