REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13292/2020 **ACJC/157/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 6 FEVRIER 2023

Entre

A_____ SA, sise _____ (VS), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 avril 2022, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____ [GE], intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.02.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/297/2022 du 26 avril 2022, communiqué pour notification aux parties le 27 avril 2022, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé notifié le 2 juin 2020 à B_____ pour le 31 juillet 2020 par A_____ SA concernant les locaux commerciaux au 7ème étage de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont considéré que B_____ n'avait pas violé son devoir de diligence et que, quoi qu'il en soit, aucun motif de refus de sous-location n'était réalisé en l'espèce. Dès lors, la résiliation du bail donnée en raison de l'existence de la sous-location et des conditions de cette dernière devait être considérée comme inefficace.

B. **a.** Par acte déposé le 25 mai 2022 au greffe universel et transmis le même jour à la Cour de justice, A_____ SA forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce que la Cour, cela fait, constate l'efficacité du congé donné à B_____, condamne cette dernière à évacuer immédiatement les locaux litigieux et ordonne à la force publique de procéder à l'expulsion de la locataire dès l'entrée en force du jugement d'évacuation.

b. Par acte déposé le 28 juin 2022, B_____ conclut à la confirmation du jugement du Tribunal.

c. A_____ SA a répliqué le 29 août 2022 et a persisté dans ses conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 10 octobre 2022 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, B_____ n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 31 août 2006, C_____, bailleresse (ci-après la première bailleresse), D_____ et B_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de bureaux de 146 m^2 au 7ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.

Suite au décès de D_____ en avril 2019, B_____ est restée seule titulaire du bail.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1er novembre 2006 au 31 octobre 2011, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans. Le préavis de résiliation était de six mois.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'un cabinet psychiatrique exclusivement.

Le loyer, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, a été fixé en dernier lieu, le 1er août 2017, à 3'728 fr. par mois et les charges mensuelles à 180 fr.

A une date indéterminée, A_____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble susmentionné.

L'immeuble a été géré par [la régie immobilière] E_____ jusqu'au 31 décembre 2017, puis par [la régie immobilière] F_____ dès cette date.

D_____ était l'interlocuteur principal des régies susmentionnées.

b. Par courrier du 3 juin 2006, B_____ a fait part à la première bailleresse de son souhait de s'installer dans les locaux en question en tant que psychiatre, avec deux collègues psychologues, tout en étant seule responsable du bail, D_____ faisant office de garant.

Il était également convenu avec E_____ et la première bailleresse que des cloisons soient installées afin de constituer des bureaux séparés dans les locaux qui étaient alors en « open space ». A teneur du bail, les travaux ont été pris en charge pour partie par la bailleresse et pour partie par B_____.

Après la réalisation des travaux, les locaux se composaient de quatre bureaux, d'une salle d'attente, d'un hall d'entrée, d'une salle de réunion avec kitchenette et de deux pièces d'eau.

c. B_____ exerce son activité de psychiatre dans l'un des bureaux et sous-loue les trois autres.

Le deuxième bureau est exploité par G_____, psychologue, qui exerce son activité à plein temps. Au début du bail, elle partageait le bureau avec H_____, chacune exerçant à mi-temps.

Le troisième bureau est occupé par I_____, psychologue.

Le quatrième bureau a été occupé par J_____ de juin 2016 à mars 2018. Depuis mi-avril 2019, il est occupé par K_____, psychiatre-psychothérapeute, qui exerce son activité à 80%.

Chaque thérapeute a l'usage exclusif d'un bureau. Les autres pièces (salle d'attente, salle de conférence avec kitchenette, sanitaires et hall) sont utilisées de manière commune.

d. Sur le plan financier, le loyer et les charges, ainsi que tous les frais du cabinet (assurance ménage, femme de ménage, frais administratifs) et les achats divers (meubles, produits de nettoyage, matériel de bureau commun, fax et photocopieuse, cafétéria, entretien général et décoration) sont partagés en quatre parts.

Les frais mensuels sont répartis entre les quatre thérapeutes de la façon suivante :

- Loyer et provision pour chauffage et eau chaude	977 fr.
- Assurance ménage / RC	3 fr. 51
- Acompte pour frais de fonctionnement et dépenses communes	150 fr.

(électricité, frais de ménage, achat de matériel, etc.), adapté selon

les besoins et spécificités dans le bilan de fin d'année.

Total 1'130 fr. 50

e. B_____ établit chaque année un décompte des montants dus et versés par chacune des sous-locataires et leur rembourse l'éventuel trop-perçu. Le loyer, les charges et toutes les dépenses et achats communs y sont consignés et partagés en quatre. Si l'une des sous-locataires effectue un achat, la locataire la rembourse et consigne le montant au bilan.

f. Le nom de chaque thérapeute figure sur la plaque au bas de l'immeuble, ainsi que sur la porte palière et sur la porte du bureau qu'elle occupe.

Au début du bail, le 11 septembre 2006, la première bailleresse avait établi un bulletin de commande de plaquettes pour la porte des locaux et la boîte aux lettres, aux noms de B_____, de H_____ et de G_____.

g. Par jugement du 7 décembre 2020, le Tribunal a notamment accordé à B_____ une réduction de loyer de 30% du 4 septembre 2016 au 29 novembre 2017, les locaux étant affectés d'un défaut lié à des infiltrations d'eau.

Lors de l'audience du 29 janvier 2019 qui s'est tenue dans le cadre de cette procédure, L_____, représentant [de la régie] E_____, a déclaré que la sous-location n'était pas autorisée.

h. Par courrier du 10 mars 2020, A_____ SA a invité B_____ à lui transmettre l'intégralité des contrats de sous-location en cours.

i. B_____ a répondu le 31 mars 2020 à A_____ SA que cette dernière n'ignorait pas que les locaux avaient toujours été partiellement sous-loués, selon accord intervenu entre les parties au début du bail. Elle lui a remis la copie des contrats de sous-location et avenants, ainsi que la feuille de calcul concernant la répartition des frais entre elle et les sous-locataires.

j. Le 1er avril 2020, A_____ SA a invité B_____ à lui communiquer la surface des locaux loués aux sous-locataires.

k. Le 8 avril 2020, B_____ a répondu à A_____ SA que les bureaux de I_____ et de G_____ mesuraient 26 m^2, celui de K_____ et le sien mesuraient 25 m^2.

l. Dans son courrier du 9 avril 2020, A_____ SA a considéré que les conditions des sous-locations étaient manifestement abusives. Elle a mis B_____ en demeure de ne plus les pratiquer d'ici au 31 mai 2020.

m. Le 28 mai 2020, B_____ a contesté ces allégations aux motifs qu'elle partageait de manière tout à fait égale l'ensemble de la surface des locaux avec les sous-locataires et ne pratiquait aucune majoration de loyer.

n. Par avis officiel du 2 juin 2020, A_____ SA a résilié le bail pour le 31 juillet 2020, en se fondant sur l'article 257f al. 3 CO.

o. Par requête déposée le 3 juillet 2020 par-devant la Commission de conciliation, déclarée non conciliée lors de l'audience du 14 janvier 2021 et portée devant le Tribunal le 12 février 2021, B_____ a conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate l'inefficacité du congé notifié le 2 juin 2020 pour le 31 juillet 2020 portant sur les locaux commerciaux et, subsidiairement, à ce qu'il annule le congé.

A l'appui de sa requête, B_____ a notamment produit un courrier du 20 octobre 2020 signé par les trois sous-locataires expliquant de manière détaillée le fonctionnement du cabinet sur un plan organisationnel et financier, ainsi que les factures relatives aux frais de fonctionnement et aux dépenses communes mentionnées dans le bilan adressé à chaque sous-locataire pour la période de janvier à octobre 2020.

p. Dans sa réponse du 19 avril 2021, A_____ SA a conclu à la validation de la résiliation. Elle a pris des conclusions reconventionnelles en évacuation et en exécution directe de celle-ci.

En substance, elle a fait valoir que les contrats de sous-location avaient été conclus sans son accord préalable. Les conditions de la sous-location étaient abusives, la participation aux prétendus frais communs induisant une majoration de loyer de 15,7% injustifiée.

q. Lors de l'audience du 29 juin 2021 du Tribunal, les parties ont chacune déposé un chargé de pièces complémentaire.

Le conseil de A_____ SA a exposé que la précitée n'avait pas été informée de l'identité des héritiers de feu D_____ et partant des titulaires du bail que le 25 novembre 2019, de sorte qu'elle n'avait pu adresser de mise en demeure plus tôt.

B_____ a déclaré qu'elle avait loué les locaux dans le but de les partager avec deux collègues. La bailleresse et les locataires avaient participé aux travaux d'aménagement des locaux. Elle était venue voir comment se déroulaient les travaux et connaître l'organisation du cabinet. Les locaux avaient été sous-loués depuis le début du bail. Il y avait eu quelques changements de sous-locataires dont elle n'avait pas avisé sa bailleresse. Celle-ci ne l'avait jamais interpelée au sujet des sous-locations alors qu'elle-même et sa représentante avaient effectué plusieurs visites dans le cabinet.

r. Lors des audiences des 5 octobre, 23 novembre 2021 et 18 janvier 2022 le Tribunal a procédé à l'audition de témoins.

I_____ a déclaré qu'elle avait suivi les discussions au début du bail, confirmant qu'il était clairement établi que les locaux, qui sont vastes, seraient partagés entre plusieurs personnes. Il lui était arrivé d'être présente dans les locaux lors des

visites de la régie gérant l'immeuble. A une ou deux reprises, elle avait téléphoné à la régie en s'annonçant par son nom, sans préciser qu'elle était sous-locataire. Elle utilisait plusieurs fois par jour le « secrétariat/cafétéria » où se trouvent le fax, la photocopieuse, le frigo et les machines à café.

G_____ a exposé qu'il était prévu depuis le début que les locaux soient partagés. Elle avait participé aux discussions avec l'architecte et [la régie] E_____ concernant les travaux d'aménagement des locaux. Elle ne figurait pas sur le bail car il était plus simple vis-à-vis de la régie d'avoir un seul interlocuteur. Elle a confirmé les montants des charges facturées figurant au bilan et indiqué qu'elle faisait confiance à B_____, ne demandant pas à voir les pièces comptables.

K_____ a déclaré que les chiffres du bilan correspondaient aux frais partagés. Elle n'avait pas demandé les pièces comptables mais y avait accès.

L_____, directeur auprès de F_____ jusqu'au 31 décembre 2020, a déclaré qu'il n'avait pas eu de contacts directs avec la locataire, mais qu'il était au courant des échanges concernant la réfection de la toiture, des infiltrations ainsi que d'éventuelles sous-locations, problématiques qui étaient discutées avec la bailleresse. Il a confirmé les propos inscrits dans le procès-verbal du 29 janvier 2019. Il ne se souvenait pas avoir été informé des changements de locataires. A l'occasion d'une visite dans l'immeuble, il avait vu des noms sur la porte palière différents de ceux des locataires et soupçonné une sous-location. Il en avait informé A_____ SA. Il avait aussi regardé dans le dossier et constaté qu'il n'y avait pas de sous-location autorisée. Il ne savait pas pourquoi un délai de plus d'une année s'était écoulé entre ce constat et l'avis de résiliation. Il ignorait si tout le dossier avait été remis à [la régie] F_____, mais il partait du principe que tel était le cas.

M_____, en charge de l'immeuble en question auprès de [la régie] E_____ jusqu'au 31 décembre 2017, a déclaré qu'elle avait rencontré à trois reprises la locataire. A l'époque, elle avait visité les locaux et constaté qu'il y avait plusieurs médecins qui occupaient des salles différentes, ce qui ne posait pas de problème. Elle ne s'occupait que des aspects techniques et ne connaissait pas les liens existants entre la locataire et les autres personnes qui utilisaient les locaux.

s. Dans leurs plaidoiries finales écrites des 21 février et 8 mars 2022, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

t. Les 24 et 25 mars 2022, les parties ont adressé au Tribunal des déterminations spontanées.

u. Le Tribunal a gardé la cause à juger le 26 mars 2022.

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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, Basler Kommentar, Schweizeriche Zivilprozessordnung, 3ème édition, 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

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 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 46'896 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est donc ouverte.

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

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.4 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la

protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir déclaré inefficace le congé litigieux, alors que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient remplies et que l'intimée s'adonnait à une sous-location à des conditions abusives, en violation de l'art. 262 al. 2 CO.

2.1 En vertu de l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un immeuble, d'avoir pour les habitants et les voisins les égards qui leur sont dus.

Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Ainsi, en cas de violation persistante des devoirs énoncés ci-dessus, l'art. 257f al. 3 CO confère au bailleur un droit de résiliation anticipée (ACJC/929/2022 du 7 juillet 2022 consid. 4.1.1; WESSNER, in : Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2017, n. 3 ad art. 257f CO).

L'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes : la violation de la diligence incombant au locataire, un avertissement écrit du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec les manquements évoqués par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1 et 4C_306/2003 du 20 février 2004 consid. 3.1).

La résiliation anticipée du bail en vertu de l'art. 257f al. 3 CO présuppose l'envoi d'une protestation écrite du bailleur qui a pour but de faire cesser une violation en cours et d'en empêcher une nouvelle; elle doit indiquer précisément l'obligation violée par le locataire et les mesures qu'il lui revient de prendre pour que la situation redevienne normale. La protestation écrite du bailleur doit mentionner l'état de fait constituant un usage contraire au bail et ce qu'il est demandé au locataire (ACJC/929/2022 du 7 juillet 2022 consid. 4.1.1; ACJC/1282/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.2 et autres arrêts cités). Seules des circonstances exceptionnelles justifient de priver le locataire d'une telle possibilité (arrêts du Tribunal fédéral 4A_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.2 et 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2).

Ainsi, le congé doit correspondre à un fait pour lequel un avertissement initial a déjà été donné et ne peut pas survenir longtemps après ce dernier (arrêts du

Tribunal fédéral 4A_457/2013 consid. 3.1; 4C_270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b dd et ACJC/1141/2003 du 10 novembre 2003).

La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

Il appartient au bailleur de prouver la réalisation desdites conditions. Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2019 du 26 septembre 2019 consid. 4.2).

L'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur n'a pas de portée indépendante, lorsque le bail est résilié en raison d'une sous-location dénuée d'autorisation préalable et que la sous-location aurait pu être refusée à bon droit par le bailleur pour l'un des motifs prévus à l'art. 262 al. 2 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1; 134 III 446 consid. 2.2).

2.2 Le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO).

L'art. 262 al. 1 CO n'exige pas que le consentement à la sous-location soit donné par écrit par le bailleur. Le consentement peut donc être donné oralement ou même tacitement (actes concluants, silence du bailleur) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 3.1).

Le locataire qui sous-loue totalement ou partiellement le logement remis à bail sans requérir le consentement du bailleur viole son devoir de diligence et s'expose à une résiliation anticipée du contrat au sens de l'art. 257f al. 3 CO lorsque le bailleur aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1).

Les cas dans lesquels le bailleur peut refuser son consentement, énumérés de manière exhaustive à l'art. 262 al. 2 CO, sont les suivants : lorsque le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (a), lorsque les conditions de la sous-location, comparées à celle du contrat de bail, sont abusives (b), et lorsque la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (c).

Enfin, la jurisprudence a précisé que la sous-location partielle est conçue notamment pour 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 (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).

2.3 En l'espèce, l'intimée a d'emblée précisé par écrit, lorsqu'elle a manifesté son intérêt à louer les locaux litigieux, qu'elle entendait les partager avec d'autres thérapeutes, mais serait seule locataire. A la suite de ce courrier, des cloisons ont

été montées afin de créer quatre espaces de bureaux distincts, d'entente entre la première bailleresse et l'intimée, qui ont participé chacune financièrement aux travaux. Des plaques ont été émises aux noms de plusieurs thérapeutes par E_____ et la première bailleresse a eu accès aux locaux. Au vu de ces éléments et de la volonté clairement exprimée de B_____ d'en sous-louer une partie, ce qui a été fait depuis la prise du bail, il ne peut être retenu que la sous-location n'était pas admise par la première bailleresse ou n'aurait pas été portée à sa connaissance. L'argument de l'appelante selon lequel la présence d'autres thérapeutes dans les locaux ou les discussions au sujet de l'aménagement de ces derniers avec E_____ n'entraînait pas encore leur qualité de sous-locataire ne convainc pas, au vu des circonstances décrites ci-dessus.

Il convient ainsi de retenir, avec le Tribunal, que la sous-location était connue et admise, à tout le moins par actes concluants par la première bailleresse.

Le fait que l'appelante ait réalisé de manière fortuite qu'une partie des locaux était sous-louée dans la mesure où cette information ne figurait pas explicitement au dossier de location ne découle pas d'un manque de diligence de la part de l'intimée, les conditions du bail n'ayant pas été modifiées par le changement de propriétaire de l'immeuble.

Par ailleurs, l'absence de contacts directs entre les sous-locataires et F_____ ne permet pas de remettre en cause ce qui précède.

L'absence d'information à la bailleresse des changements de sous-locataires ne conduit pas à elle seule de constater la violation de son devoir de diligence par l'intimée, dans la mesure où il n'est pas démontré qu'il s'agirait d'une pratique nouvelle qui n'était pas acceptée par la première bailleresse, respectivement que celle-ci requérait de donner son accord à chaque changement de sous-locataire.

Enfin, l'appelante n'explique pas en quoi le Tribunal aurait considéré à tort que les autres conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient remplies. Il convient de retenir, à l'instar du Tribunal, que les conditions posées au prononcé d'un congé anticipé ne sont pas remplies.

2.4 Par ailleurs, il ressort des faits établis que B_____ et ses trois sous-locataires disposent chacune de la jouissance d'un bureau de taille quasiment identique aux autres, ainsi que d'un accès égal aux parties communes des locaux et paient chacune un quart du loyer du bail principal. Elles partagent de manière égale les frais de fonctionnement du cabinet, qui sont clairement distingués du loyer, et ceux-ci font l'objet de décomptes desquels il ne peut être considéré qu'ils ne correspondraient pas aux dépenses effectives. Les acomptes, puis les montants finaux effectivement versés pour les frais de fonctionnement, ne correspondent ainsi nullement à un loyer majoré, mais bien à des autres dépenses, liées aux activités des occupants.

Contrairement à ce que prétend l'appelante, le Tribunal n'a pas erré en considérant que la réalité de ces frais et de leur répartition égale entre les occupantes des

locaux était admise, quand bien même les sous-locataires ne procédaient pas à une vérification systématique et minutieuse de toutes les pièces comptables. De même, les critiques de l'appelante quant à la crédibilité de ces pièces ne permettent pas de retenir que ce serait à tort que le Tribunal a été convaincu de leur valeur probante, ce d'autant plus qu'il s'agit, pour la plupart, d'achats nécessaires au fonctionnement d'un cabinet (matériel de nettoyage, d'imprimante, masques chirurgicaux, etc.). De plus, dans la mesure où les faits ont été établis en détail et où l'établissement des faits n'est pas critiqué dans l'appel, il n'apparaît pas nécessaire d'y revenir plus en avant.

Il sied au surplus de rappeler que les conditions de la sous-location ont été transmises à l'appelante dès qu'elle l'a demandé et que celle-ci ne fait pas état d'un inconvénient majeur autre que la sous-location représenterait pour elle.

Après examen des conditions de la sous-location, il en découle que l'appelante ne pouvait la refuser, dans la mesure où les conditions posées par la loi sont respectées.

Ainsi, les conditions posées au prononcé d'un congé selon l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas réunies, de sorte que le jugement querellé sera intégralement confirmé.

3. Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner la question de l'annulabilité du congé.

De même, l'appelante sera déboutée de ses conclusions en évacuation, ce d'autant plus qu'elle n'explique pas en quoi le Tribunal aurait erré sur ce point.

4. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 25 mai 2022 par A_____ SA contre le jugement JTBL/297/2022 rendu le 26 avril 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13292/2020-1-OSB.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.