

GE_GERICHTE C/7423/2011 vom 11. Juli 2012

GE Cour de justice, 2012-07-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7423_2011

FR: GE_GERICHTE C/7423/2011 du 11 juillet 2012

IT: GE_GERICHTE C/7423/2011 del 11 luglio 2012

Regeste

; BAIL À LOYER ; SOUS-LOCATION | CO.262.1 CO.262.2.c

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 11.07.2012 C/7423/2011

; BAIL À LOYER ; SOUS-LOCATION | CO.262.1 CO.262.2.c

C/7423/2011 ACJC/1002/2012 (3) du 11.07.2012 sur JTBL/55/2012 (OBL) , CONFIRME
Recours TF déposé le 11.09.2012, rendu le 19.10.2012, CONFIRME, 4A_507/2012

Descripteurs : ; BAIL À LOYER ; SOUS-LOCATION Normes : CO.262.1 CO.262.2.c

Relations : Arrêt confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 4A_507/2012 . En fait En droit Par
ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE

C/7423/2011 ACJC/1002/2012 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU MERCREDI 11 JUILLET 2012 Entre Monsieur A_____, p.a. _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 janvier 2012, comparant par Me Jean-Charles Sommer, avocat, 16, place Longemalle, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes, d'une part, et Madame B_____, domiciliée chemin C_____ 5, Genève, intimée, comparant par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile, d'autre part, EN FAIT A. a. Par contrat signé le 17 avril 2000 avec le bailleur A_____ et consorts, D_____ et B_____ ont pris à bail une surface de 91 m², "à l'usage de bureaux exclusivement", située au 2^{ème} étage de l'immeuble sis chemin C_____ 5, à Genève. Le bail a été conclu pour une durée initiale de trois ans, du 1^{er} mai 2000 au 30 avril 2003, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sous réserve d'une intention contraire adressée par écrit 6 mois à l'avance. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 26'400 fr., charges - de 1'800 fr. - non comprises, dès le 1^{er} mai 2009, selon avis et lettre du bailleur du 6 octobre 2008, qui prévoyaient en outre un renouvellement du bail pour 5 ans, soit jusqu'au 30 avril 2014, renouvelable. b. Le bailleur n'a pas contesté que le locataire a exercé dans ces locaux le métier d'ostéopathe, la locataire le métier de physiothérapeute, profession que cette dernière y exerce d'ailleurs encore. c. Par avenant au contrat de bail du 14 mai 2007 conclu avec le seul A_____, propriétaire, B_____ est devenue seule titulaire du bail, dès le 1^{er} mai 2007. B. Par lettre du 14 juin 2007, par l'intermédiaire de la REGIE E_____, en charge des locaux en cause, A_____ a donné une suite favorable à la requête de B_____ visant à l'autoriser à sous-louer à F_____ une partie des locaux qu'elle louait. L'autorisation était octroyée, aux "risques et périls" de la locataire, pour la période du 1^{er} avril 2007 au 30 avril 2008, renouvelable sur demande de celle-ci. Le contrat de sous-location en question, conclu le 21 mai 2007, prévoit la mise à disposition, dès le 1^{er} avril 2007, de la sous-locataire F_____, logopédiste, d'un bureau dans les locaux loués par B_____, physiothérapeute, avec jouissance de la salle d'attente,

des toilettes et de la cuisine, pour une période de 5 années, renouvelable automatiquement d'année en année sauf résiliation anticipée de l'une des parties 6 mois à l'avance, pour le sous-loyer de 1'000 fr. par mois, indexé aux éventuelles augmentations du loyer de base, charges comprises. C. Par lettre adressée le 19 janvier 2011 à B_____, A_____ a constaté que la locataire n'était plus, depuis le 1^{er} mai 2008, au bénéfice d'une autorisation de sous-louer ses locaux. Il a toutefois accepté de prolonger ladite autorisation jusqu'au 30 avril 2011, tout en l'informant que les multiples sous-locations, autorisées ou non, dans l'immeuble constituaient désormais un inconvénient majeur pour lui, eu égard aux dimensions de l'ascenseur - dépendantes de la configuration du hall d'entrée - qui ne permettaient pas d'absorber le nombre croissant d'utilisateurs, locataires et patients, actuels. Le bailleur a dès lors informé B_____ qu'une réponse négative lui serait donnée en cas de demande de prolongation de l'autorisation de sous-location. Par pli du 28 janvier 2011, B_____, admettant avoir omis, par oubli, de solliciter le renouvellement de la sous-location, a demandé au bailleur de l'autoriser à poursuivre aux mêmes conditions les rapports de sous-location avec F_____, décrits comme excellents. Elle a notamment précisé qu'avant de signer avec celle-ci un bail de sous-location, elle avait hésité à l'engager comme collaboratrice, avec un contrat de travail, ce à quoi le bailleur n'aurait pas pu s'opposer et qui n'aurait pas induit une utilisation différente de l'ascenseur. A_____ a confirmé sa position de refus par courriers des 1^{er} février et 10 mars 2011. D. a. Par requête formée le 6 avril 2011 par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience du 9 juin 2011, B_____ a conclu à ce qu'il soit constaté qu'elle était en droit de continuer à sous-louer partiellement les locaux. b. Ayant porté sa requête devant le Tribunal des baux et loyers le 7 juillet 2011, la locataire a précisé ses conclusions en concluant en outre à la constatation que la sous-location litigieuse ne présentait aucun inconvénient majeur pour le bailleur, ainsi qu'au déboutement de celui-ci de toutes ses conclusions. Donnant suite à une ordonnance du Tribunal du 18 août 2011, elle a indiqué, par écritures du 5 septembre 2011, que la valeur litigieuse de la cause dépassait 30'000 fr. c. Dans sa réponse déposée le 4 octobre 2011, A_____ a conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions, estimant notamment que celle-ci n'entendait manifestement pas réintégrer les locaux qu'elle louait à sa sous-locataire et confirmant l'existence d'inconvénients majeurs (allées et venues au niveau du hall d'entrée et de l'ascenseur) résultant pour lui de la sous-location. Par ailleurs, il ne connaissait pas les conditions de la sous-location, qui pouvaient être abusives. d. Lors de l'audience de débats principaux du 24 novembre 2011, le conseil du bailleur a excusé son mandant, alors en incapacité d'assister à une audience selon un certificat médical établi le 1^{er} novembre 2010, et a confirmé que la régie avait bien agi sur instruction du bailleur, affirmation contestée par le conseil de la locataire, qui estimait que le bailleur n'avait plus sa pleine capacité de discernement. Selon le bailleur, le motif du refus de la poursuite de la sous-location ne résidait pas dans les conditions de celle-ci mais uniquement dans le fait qu'un nombre important de locaux de l'immeuble était sous-loué ou mis à disposition de nombreux tiers, entraînant ainsi des nuisances ainsi qu'une augmentation du nombre de personnes circulant dans l'immeuble. La locataire a persisté dans sa requête. Selon ses allégations, la régie avait décliné sa proposition d'insérer la sous-locataire dans le contrat principal en qualité de co-titulaire du bail, et, actuellement, cette dernière lui versait un sous-loyer de 1'200 fr. par mois, charges comprises. Le conseil de la locataire a par ailleurs indiqué que tous les locataires médecins dans l'immeuble sous-louaient une partie de leurs locaux. Il a enfin produit une photographie des plaques professionnelles (médecins, sociétés) de l'immeuble

en question, dont il ressort notamment que l'immeuble comprend au moins six étages, et sollicité l'audition comme témoin de la sous-locataire, ainsi qu'un transport sur place. Par ordonnance du 29 novembre 2011, le Tribunal a rejeté la requête de la locataire tendant à la mise en œuvre de moyens de preuve nouveaux, estimant que ceux-ci, sollicités en audience uniquement, ne répondaient à aucune nécessité s'agissant de la preuve des faits pertinents allégués dans la demande, et a fixé un délai aux parties pour déposer leurs plaidoiries écrites. Par écritures du 13 décembre, respectivement 16 décembre 2011, les parties ont persisté dans leurs conclusions, le bailleur sollicitant aussi l'audition de la sous-locataire. E. Par jugement rendu le 23 janvier 2012 et notifié le 27 janvier suivant à A_____, le Tribunal a constaté que B_____ est en droit de sous-louer à F_____ un bureau situé dans les locaux dont elle est locataire, au 2^{ème} étage de l'immeuble sis C_____ 5, à Genève (ch. 1), et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), la procédure étant gratuite (ch. 3). Selon le Tribunal, l'arrivée de la sous-locataire n'avait aucunement accru le nombre d'occupants de l'immeuble, puisque celle-ci s'était établie dans les locaux seulement au départ et en remplacement de l'ancien co-titulaire du bail. Le refus abrupt du bailleur d'autoriser la poursuite de la sous-location pour ce motif apparaissait donc comme un argument de circonstance et confinait à l'abus de droit, si l'on considérait que cette situation avait perduré pendant plusieurs années avec son consentement, exprès ou tacite. En tout état, l'on ne voyait pas en quoi les allées et venues d'un grand nombre de personnes circulant dans l'immeuble constitueraient objectivement un inconvénient, majeur qui plus est, pour le bailleur, étant précisé que le départ de la sous-locataire des locaux en question ne serait pas de nature à modifier sensiblement la situation actuelle. Au demeurant, le bailleur n'avait démontré ni la nature ni l'intensité des nuisances que la fréquentation excessive de l'immeuble et de son ascenseur engendrerait, et, en tout état, il n'avait pas exposé que l'ascenseur serait le seul mode de déplacement dans l'immeuble, ni que celui-ci ne disposerait pas d'une cage d'escalier fonctionnelle, desservant également tous les étages. Par ailleurs, rien n'indiquait que B_____ n'aurait pas l'intention de réintégrer les locaux, étant rappelé qu'elle n'avait sous-loué qu'un seul bureau parmi plusieurs locaux qu'elle occupait et exploitait personnellement. Certes, elle avait admis en audience avoir demandé à la régie que sa sous-locataire devienne également titulaire du bail. Cela étant, au contraire d'un locataire ayant abandonné l'idée de réintégrer un jour les locaux qu'il loue, elle n'avait sollicité que le partage de la titularité du bail, comme c'était initialement le cas avec D_____, et non le dessaisissement définitif du local sous-loué au profit de sa sous-locataire. Enfin, en tout état de cause, les pièces produites par les parties ainsi que le résultat auquel le Tribunal était parvenu rendaient superflus de nouveaux moyens de preuve tels que l'audition de la sous-locataire. F. Par acte déposé le 23 février 2012 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, concluant à ce que la Cour annule celui-ci et, statuant à nouveau, fasse interdiction à B_____ de sous-louer à F_____ et à tous autres tiers un bureau situé dans les locaux dont elle est locataire, et la déboute de toutes autres ou contraires conclusions. Dans la motivation de l'appel, il maintient ses griefs exposés en première instance et estime que la procédure doit être renvoyée au Tribunal, vu l'absence d'audition par celui-ci de la sous-locataire; il invoque également la garantie de la propriété (art. 26 Cst. féd.) B_____ conclut principalement à l'irrecevabilité de l'appel (vu le caractère nouveau de la conclusion tendant à l'interdiction de toute sous-location), subsidiairement au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions sur appel. G. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après dans la mesure utile. 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 de premières instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

1.2. Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). D'après l'art. 91 al. 2 CPC, 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. La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, L'appel et le recours in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, spéc. 363; SPÜHLER, in Basler Kommentar, ZPO, 2010, n. 8 ad art. 308). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. En l'occurrence, le bailleur a exigé la cessation de la sous-location à partir du 1^{er} mai 2011. Le droit de la locataire à la sous-location d'un bureau, s'il était constaté, pourrait valoir à tout le moins jusqu'au 30 avril 2014, terme renouvelable du bail principal. Le sous-loyer se montant à 1'200 fr. par mois, selon les allégués de la locataire, pour une période litigieuse d'au moins 36 mois (mai 2011 à avril 2014), la valeur litigieuse est d'au minimum 43'200 fr., donc supérieure à 10'000 fr.

1.3. C'est donc à juste titre que l'appelant a formé un appel, et non un recours.

2. 2.1. Selon l'art. 311 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. En l'espèce, ces conditions formelles étant remplies, l'appel est recevable, à tout le moins en ce qu'il a trait à l'annulation du jugement entrepris et au déboutement - implicite - de l'intimée de ses conclusions en constatation de droit.

2.2. Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si : a. les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies; b. la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. A teneur de l'art. 227 al. 1 CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que l'une des conditions suivantes est remplie: a. la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention; b. la partie adverse consent à la modification de la demande. Comme exposé par l'intimée, la constatation de l'existence d'un droit de sous-location diffère de l'interdiction faite au locataire de sous-louer. Ces deux conclusions ont en effet une nature différente, la première constatatoire (art. 88 CPC), la seconde condamnatoire (art. 84 CPC). En outre, la conclusion tendant à l'interdiction de toute sous-location d'un bureau dans les locaux loués, émise pour la première fois en appel par l'appelant, ne repose sur aucuns faits ou moyens de preuve nouveaux. Partant, la conclusion de l'appelant tendant à ce que la Cour fasse interdiction à l'intimée de sous-louer à F_____ et à tout autres tiers un bureau situé dans les locaux dont elle est locataire n'est pas recevable.

3. 3.1. En vertu de l'art. 262 CO (sous-location), le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (al. 1); le bailleur ne peut refuser son consentement que : a. si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location; b. si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives; c. si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (al. 2); le locataire est garant envers le bailleur que le sous-locataire n'emploiera la chose qu'à l'usage autorisé par le bail principal; le bailleur peut s'adresser directement au sous-locataire à l'effet de l'y obliger (al. 3). Le bailleur peut invoquer de manière alternative les trois cas (let. a, b et c) prévus à l'al. 2 de

cette disposition légale, dont il lui appartient de prouver l'existence, conformément à l'art. 8 CC (BISE/PLANAS, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 32 ad art. 262 CO; WEBER, in Basler Kommentar, OR I, 2011, n. 5 ad art. 262 CO). Si le motif invoqué par le bailleur pour s'opposer à la sous-location est infondé, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation en matière de bail (art. 274a CO) pour le faire constater (BISE/PLANAS, op. cit., n. 46 ad art. 262 CO; LCHAT, Le droit du bail, 2008, p. 575). 3.2. Tout d'abord, la durée limitée de la sous-location n'est pas une condition de celle-ci; en d'autres termes, le fait que le locataire sous-loue l'appartement pour une durée indéterminée ne constitue pas un inconvénient majeur pour le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral, publié in SJ 2001 I 17 consid. 2b; BISE/PLANAS, op. cit., n. 45 ad art. 262 CO), pour autant qu'il démontre qu'il a l'intention de retourner, dans un délai qui peut certes être éloigné mais doit néanmoins être prévisible et définissable, dans les locaux en question, une vague possibilité de retour ne suffisant plus, selon la jurisprudence récente du Tribunal fédéral (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_570/2008 du 19 mai 2009 consid. 3.2). Si le locataire n'a pas cette intention, il y a lieu de considérer qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location, ce qui est constitutif d'un abus de droit; dans un tel cas, le locataire ne saurait se prévaloir de son droit de sous-louer (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; ATF 134 III 446 consid. 2.4). D'après la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, même si le locataire qui quitte un logement peut souvent imaginer, en fonction de l'évolution future des événements, qu'il puisse avoir un jour un intérêt à revenir dans les locaux qu'il a abandonnés, et qu'il peut, surtout en période de pénurie, avoir un intérêt évident à garder un certain droit sur le logement, le législateur, en permettant la sous-location à l'art. 262 CO, 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 (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). 3.3. Dans le cas présent, l'appelant a contesté, en première instance déjà, que l'intimée avait l'intention de réintégrer le bureau qu'elle met à disposition de F_____. De son côté, l'intimée n'a pas allégué avoir une quelconque intention de reprendre la jouissance et l'usage du bureau occupé par la sous-locataire dans un avenir prévisible et définissable. Cela étant, l'intimée n'a pas quitté la chose louée, c'est-à-dire la surface louée, mais y travaille toujours en tant que physiothérapeute, tout en sous-louant une petite partie de ces locaux - un bureau - à F_____. Il ne s'agit pas d'une situation sortant du cadre que le législateur a voulu admettre pour la sous-location. Le Tribunal fédéral a au contraire considéré la sous-location comme admissible pour un cas identique - sauf quant à sa destination (habitation, et non usage commercial), non pertinente -, à savoir un appartement devenu trop grand à la suite, par exemple 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 précité ibidem). Aucun motif lié au caractère provisoire de l'institution de la sous-location ne

s'oppose donc en l'occurrence à la sous-location d'un bureau de la surface louée à F_____.

3.4. En principe, le consentement du bailleur à la sous-location vaut pour toute la durée du bail principal, à moins que les conditions de la sous-location soient modifiées de manière importante en cours de contrat (LACHAT, op. cit., p. 573; WEBER, op. cit., n. 3 et 8a ad art. 262 CO). La question de savoir si ce principe vaut également en cas d'autorisation pour une durée déterminée - comme en l'occurrence - peut demeurer indéterminée, pour les motifs qui suivent.

3.5. L'appelant n'invoque pas une application des let. a et b de l'art. 262 al. 2 CO - laquelle ne ressort pas non plus d'un examen des faits -, mais seulement une application de la let. c (inconvenients majeurs).

3.5.1. Pour apprécier s'il y a des inconvenients majeurs, il faut examiner la situation de manière objective, sans s'arrêter aux opinions subjectives du bailleur ou du locataire (LACHAT, op. cit., p. 570; WEBER, op. cit., n. 8 ad art. 262 CO). Les inconvenients majeurs concernent non seulement tout ce qui contrevient aux clauses du contrat principal, mais aussi tout ce qui entraîne un grave désavantage pour le bailleur (notamment péjoration de sa situation personnelle) ou pour l'objet loué (notamment amoindrissement de sa valeur; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 21 et 24 ad art. 262 CO; WEBER, op. cit., n. 8 ad art. 262 CO). Lorsque les locaux sont réservés par exemple à un employé, à un coopérateur, à un couple avec enfants (ou au contraire sans enfants), à des personnes répondant à certaines normes de revenus (logements subventionnés), le bailleur peut s'opposer à bon droit à la sous-location lorsque le sous-locataire ne remplit pas ces conditions (LACHAT, op. cit., p. 570 s.). Peuvent en outre présenter des inconvenients majeurs par exemple un usage sensiblement plus élevé de la chose par le sous-locataire (en l'absence d'affectation précise), ou l'exercice par le sous-locataire d'une activité ouverte au grand public contrairement au locataire (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT, n. 25 ad art. 262 CO).

3.5.2. En l'espèce, les inconvenients majeurs invoqués de manière constante par l'appelant pour s'opposer à la sous-location litigieuse résident dans une augmentation du nombre de personnes, en particulier de patients, empruntant le hall d'entrée et l'ascenseur de l'immeuble, lesquels, de par leur petite taille, ne permettraient pas d'absorber le nombre croissant d'utilisateurs. L'appelant n'a toutefois nullement démontré, même par des indices, par exemple des plaintes, en quoi F_____, par la sous-location, accroîtrait de manière substantielle ou à tout le moins remarquable le nombre de personnes passant par le hall d'entrée et l'ascenseur, ni pourquoi ce prétendu accroissement, si tant est qu'il soit prouvé, entraînerait des désagréments - par exemple en matière de sécurité - pour l'utilisation ou la valeur de l'immeuble et de la chose louée. L'existence d'inconvenients majeurs dus à la sous-location, dont le fardeau de la preuve incombe à l'appelant, ne peut dès lors pas être admise. Au demeurant, on voit mal en quoi la simple existence d'un petit cabinet de logopédiste serait de nature à occasionner ou même accroître dans une mesure notable un engorgement dans le hall d'entrée et l'ascenseur de l'immeuble. Il importe peu à cet égard que F_____ exerce son activité de logopédiste à 100% ou à un taux moins élevé, ou qu'elle reçoive ou non de nombreux patients. En tout état de cause, la seule conséquence d'un nombre éventuellement important de patients - qui n'est du reste pas établi - serait la présence à certains moments, dans le hall d'entrée, de personnes attendant une place dans l'ascenseur, ce qui ne saurait être considéré comme un grave désavantage pour le bailleur, pour l'objet loué ou pour les autres locataires. Par ailleurs, l'appelant n'a nullement expliqué pour quels motifs la présence de la sous-locataire serait acceptable pendant quelques années, mais pas pendant toute la durée du bail principal. Il est de plus rappelé que la sous-location du bureau litigieuse a suivi le départ de D_____, ostéopathe, co-titulaire

du bail pendant 7 ans, et l'on ne voit pas en quoi le cabinet de la sous-locataire serait plus préjudiciable au bailleur et à l'immeuble que celui de l'ancien colocataire, lui aussi praticien dans le domaine médical. Enfin et par surabondance, l'intimée à un intérêt manifeste à sous-louer un bureau à une autre praticienne, dans la mesure où cela permet une réduction de ses charges et selon toute probabilité une utilisation optimale des locaux. A cet égard, une surface de 91 m² permet largement la présence de deux praticiens à tout le moins sans besoins de laboratoires ou de locaux techniques.

3.5.3. Aucun inconvénient majeur dû à la sous-location litigieuse ne peut donc être retenu.

3.6. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. féd. comprend le droit du justiciable d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuve (ATF 131 I 153 consid. 3). Pour les prétentions fondées sur le droit privé fédéral, l'art. 8 CC accorde également un droit à la preuve et à la contre-preuve, à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon la loi de procédure civile applicable. Il n'y a pas de violation de l'art. 8 CC, si une mesure probatoire peut être refusée par une appréciation anticipée des preuves (ATF 129 III 18 consid. 2.6), lorsque les faits dont les parties veulent rapporter l'authenticité ne sont pas importants pour la solution du litige (ATF 131 I 153 consid. 3) ou lorsque le juge a la certitude qu'elle ne pourrait pas modifier son opinion (ATF 122 II 464 consid. 4a). Ainsi, si un tribunal dispose des connaissances nécessaires pour rendre une décision conforme aux faits, il peut renoncer à des preuves supplémentaires (ATF 130 III 734 consid. 2.2.3 = SJ 2005 I 79). En l'occurrence, dans la mesure où le taux de fréquentation du cabinet de F_____, n'est en tout état de cause pas déterminant, l'audition à titre de témoin de celle-ci, requise par l'appelant, n'aurait aucune incidence sur le sort du litige et doit, dès lors, être refusée.

3.7. Enfin, la garantie de la propriété protégée par l'art. 26 Cst. féd., invoquée par l'appelant, n'est pas absolue, mais s'inscrit, dans son application, dans le cadre des règles de droit fédéral ou cantonal (cf. notamment AUER/MALINVERNI/HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, volume II, 2006, n. 810 ss), telles que celles relevant du droit du bail. L'interprétation et l'application des normes de ce droit, telles qu'effectuées ci-dessus en tenant compte des intérêts et droits respectifs du bailleur et de la locataire, ne sauraient être constitutives d'une violation de ce droit fondamental.

3.8. Au vu de ce qui précède, le refus de l'appelant de consentir à la sous-location d'un bureau par F_____ n'est pas justifié par un motif prévu par la loi et est, partant, infondé.

4. C'est en conséquence conformément au droit que le Tribunal a constaté que B_____ est en droit de sous-louer à F_____ un bureau situé dans les locaux dont elle est locataire, au 2^{ème} étage de l'immeuble sis chemin C_____ 5, à Genève (ch. 1), et a débouté les parties de toutes autres conclusions. Le jugement entrepris doit donc être confirmé.

5. A teneur de l'art. 17 LaCC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, 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 interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/55/2012 rendu le 23 janvier 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7423/2011, sauf la conclusion tendant à ce que la Cour fasse interdiction à B_____ de sous-louer à F_____ et à tous autres tiers un bureau situé dans les locaux dont elle est locataire. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Maximilien LÜCKER et Madame Maude JAQUIERY,

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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.