



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24949/2021

ACJC/803/2024

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 20 JUIN 2024**

Entre

A_____ SA, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 septembre 2023, représentée par Me Matthieu GENILLOD, avocat, avenue du Tribunal-Fédéral 1, case postale 5827, 1002 Lausanne,

et

1) **Madame B**_____, domiciliée _____, intimée, représentée par Me Sidonie MORVAN, avocate, esplanade de Pont-Rouge 9, case postale 1875, 1211 Genève 26,

2) **PHARMACIE C**_____ **SARL, EN LIQUIDATION**, autre intimée, c/o D_____ SA [fiduciaire], _____ [VD],

3) **Madame E**_____, domiciliée _____, autre intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 juin 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/716/2023 du 11 septembre 2023, reçu par A_____ SA le 13 septembre 2023, le Tribunal des baux et loyers a condamné PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION, E_____ et A_____ SA à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens le magasin d'environ 85 m² au rez-de-chaussée, la cave d'environ 20 m² et le *labor* de 15 m² environ, situés dans l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (chiffre 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de la PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION, E_____ et A_____ SA dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 13 octobre 2023 à la Cour de justice, A_____ SA forme appel, subsidiairement recours, contre le jugement précité, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut, "avec suite de frais et dépens", principalement, au rejet de la demande formée le 1^{er} juin 2022 par B_____. Subsidiairement et nouvellement, elle conclut à ce qu'un délai d'une année lui soit accordé pour évacuer les locaux précités. Plus subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
- b.** A_____ SA produit avec son acte précité trois pièces nouvelles (pièce 4 à 6) qu'elle désigne comme la "Réplique adressée le 12 septembre 2023 à l'autorité précédente", la "Pièce attestant du numéro du recommandé de la réplique" et le "Suivi *Track & Trace* du recommandé précité".
- b.a** La pièce 4 nouvelle est la copie d'un courrier recommandé daté du 12 septembre 2023 adressé par son conseil au Tribunal, lequel ne figure pas au dossier de première instance. A_____ SA y mentionne qu'elle entend exercer son droit à la réplique, à la suite des plaidoiries écrites déposées le 29 août 2023 par B_____, qu'elle avait reçues le 6 septembre 2023. Elle relève que cette dernière admettait qu'elle avait eu une seule rencontre avec F_____ en décembre 2018 (allégué 23 des plaidoiries précitées), que celui-ci avait demandé une diminution du loyer payé par la précédente locataire, ce que B_____ avait refusé, de sorte que les discussions en étaient restées là et que B_____ n'avait ensuite plus croisé F_____ (allégué 26 des plaidoiries précitées). A_____ SA reprend ensuite l'argumentation de B_____, qui exposait que les seules discussions qui avaient eu lieu entre F_____ et elle-même étaient intervenues une fois en décembre 2018, qu'elle ne l'avait jamais vu auparavant et ne l'avait jamais recroisé après (plaidoiries précitées, p. 14), que le précité s'était présenté seul (allégué 56 des plaidoiries précitées), en lui disant qu'il avait acheté la pharmacie de H_____ (plaidoiries précitées, p. 14). A_____ SA déduit de ce qui précède qu'il serait "établi au degré de la certitude" qu'au mois de décembre 2018, B_____ avait

connaissance du fait que F_____, respectivement la société exploitée par celui-ci, avait racheté la Pharmacie C_____. A son avis, la bailleresse ne pouvait donc se limiter à adresser une résiliation de bail à la précédente locataire, à tout le moins sans procéder à de plus amples vérifications, démarches qu'elle n'allègue, ni *a fortiori* ne démontre, avoir accomplies. Ainsi, A_____ SA fait valoir que la résiliation adressée à la précédente locataire serait inefficace et ne pourrait en aucun cas lui être opposée.

A_____ SA indique enfin dans son courrier du 12 septembre 2023 au Tribunal que celui-ci est adressé en deux exemplaires originaux et que le conseil de B_____ la lit en copie.

b.b La pièce 5 est la photocopie d'un recommandé "Prepaid" portant le n° 2_____.

La pièce 6 atteste du fait que le recommandé précité a été distribué le 13 septembre 2023 à l'office de distribution "1211 Genève _____ [quartier de] P_____ Cases".

c. Dans sa réponse du 15 novembre 2023, B_____ conclut, à la forme, à l'irrecevabilité de la conclusion subsidiaire de A_____ SA et, au fond, à la confirmation du jugement attaqué.

d. Dans sa réplique du 29 janvier 2024, A_____ SA persiste dans ses conclusions.

Elle présente un grief nouveau "ayant trait à la correcte application des règles de la procédure civile" (cf. consid. 7 ci-dessous).

e. Dans sa duplique du 4 mars 2024, B_____ persiste dans ses conclusions.

Elle conclut au rejet du nouvel argument soulevé par A_____ SA.

f. Invitées à répondre, puis à dupliquer, PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION et E_____ ne se sont pas déterminées.

g. Les parties ont été informées le 27 mars 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour:

a. En date du 30 juin 1991, SOCIETE G_____, alors propriétaire, représentée par "Monsieur et Madame B_____" et H_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un magasin d'environ 85 m2 au rez-de-chaussée, d'une cave d'environ 20 m2 et d'un "labor" de 15 m2 environ, dans

l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____ à Genève. Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'une pharmacie.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de 15 ans, du 1^{er} juillet 1991 au 30 juin 2006, et se renouvelait ensuite tacitement d'année en année.

Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 3'822 fr.

Selon l'art. 6 al. 2 du contrat, la cession du bail n'était autorisée que pour de justes motifs et seulement si le cessionnaire exerçait la même activité que le locataire et s'il possédait les capacités morales, professionnelles et financières pour assurer la marche normale de l'entreprise. Le bailleur pouvait exiger la production des conditions de la cession.

b. Depuis le 30 août 2000, B _____, née en 1933, est propriétaire de l'arcade litigieuse.

c. H _____ a exploité dans les locaux une pharmacie à l'enseigne "Pharmacie C _____", d'abord en tant que titulaire de l'entreprise individuelle "PHARMACIE C _____, H _____", radiée le _____ 2014, puis par l'intermédiaire de PHARMACIE C _____ SARL, inscrite à cette date au Registre du commerce de Genève, dont elle est l'associée gérante présidente. E _____ est inscrite au même registre comme gérante avec signature individuelle. I _____ a été inscrite comme gérante avec signature individuelle de juin 2016 à janvier 2019.

Cette dernière, employée au sein de la Pharmacie C _____ depuis septembre 2013, est la pharmacienne responsable de celle-ci depuis décembre 2016. Elle a été payée jusqu'en décembre 2018 par PHARMACIE C _____ SARL. Depuis janvier 2019, elle est payée par A _____ SA, qui a pour but notamment l'exploitation de pharmacies et dont l'administrateur unique avec signature individuelle est F _____, J _____ étant inscrite au Registre du commerce comme bénéficiaire d'une procuration individuelle au sein de cette société. I _____ a signé un contrat de travail avec F _____ en décembre 2018 (témoignage I _____).

d. Le 24 décembre 2018, H _____, alors en Thaïlande, a signé une procuration en faveur de E _____, afin de la représenter en son nom et conformément à ses intérêts auprès de B _____. Cette procuration était valable jusqu'au 30 juin 2019, E _____ ayant le pouvoir de signature pour la résiliation de bail de l'arcade litigieuse servant à l'exploitation de PHARMACIE C _____ SARL.

Par courrier du même jour, contresigné par E _____ en qualité de gérante administrative de PHARMACIE C _____ SARL, H _____ a informé B _____ qu'elle résiliait son bail pour le 30 juin 2019 pour cessation d'activité de sa pharmacie.

e. PHARMACIE C_____ SARL a été dissoute par décision de l'assemblée des associés du 27 février 2019. D_____ SA a été désignée comme liquidatrice. K_____ (ci-après également: le liquidateur) s'occupe de la liquidation au sein de D_____ SA.

f. Par un "AVENANT NUMERO 1 AU CONTRAT DE BAIL", signé le 18 juin 2019 et rappelant en préambule que les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer du 30 juin 1991, B_____ et PHARMACIE C_____ SARL, ayant son siège chez D_____ SA, représentée par E_____, ont convenu de "prolonger le contrat tacitement de mois en mois jusqu'à nouvel avis", l'avenant entrant en vigueur le 1^{er} juillet 2019.

g. En février 2021, un échange de messages électroniques a eu lieu entre I_____ (C_____@bluewin.ch) et L_____, fille de B_____, au sujet de la rupture d'une canalisation dans l'immeuble abritant la pharmacie. Les messages de la pharmacienne responsable mentionnaient comme expéditrice la "Pharmacie C_____". I_____ a communiqué les coordonnées de l'assurance RC, reçues de L_____, à J_____.

h. Par courrier du 16 avril 2021, B_____ a mis en demeure PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION, c/o D_____ SA de s'acquitter d'un montant de 3'822 fr. correspondant au loyer de février 2021, faute de quoi son bail serait résilié.

B_____ a également mis en demeure E_____ par pli du même jour, relevant que cette dernière n'était pas en mesure de représenter PHARMACIE C_____ SARL, qui avait déjà été dissoute à la date de la signature de l'avenant. Cependant un doute subsistait "sur la titularité du locataire", soit sur la question de savoir si E_____ s'était engagée personnellement par la signature de cet avenant ou si elle avait engagé PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION.

i. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, B_____ a, par avis officiels du 17 juin 2021 adressés à PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION, c/o D_____ SA, et à E_____, résilié le bail pour le 31 juillet 2021.

j. Par message électronique du 15 juillet 2021, I_____ (C_____@bluewin.ch), faisant suite à une discussion du 13 février 2021 au sujet du loyer de février 2021 et aux "différents courriers envoyés à D_____", a transmis à L_____ "la preuve de paiement pour le loyer". Elle lui a indiqué que le retard provenait d'une erreur de [la banque] M_____ et que F_____ avait été averti et s'excusait pour les désagréments causés.

k. Le 23 juillet 2021, A_____ SA a contesté devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers les résiliations susmentionnées, alléguant être au bénéfice d'un contrat de bail oral portant sur les locaux litigieux.

Elle a produit dans ce cadre, le 29 septembre 2021, un extrait du compte [auprès de la banque] M_____ 3_____, dont la titulaire était "Pharmacie C_____", faisant état de versements de 3'822 fr. par mois de mars 2020 à septembre 2021 (à l'exception de février 2021, deux loyers étant versés en juillet 2021) à B_____. La référence de l'expéditeur indiquait: "Loyer Pharmacie C_____".

B_____ a contesté l'existence d'un bail tacite.

Lors de l'audience de conciliation du 4 octobre 2021, la cause (C/4_____/2021) a été rayée du rôle dans la mesure où elle était sans objet, puisque A_____ SA n'était pas la destinataire du congé contesté.

l. Par requête déposée le 17 décembre 2021 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, B_____ a conclu à l'évacuation directe de PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION, E_____ et A_____ SA, sous menace de la peine de l'art. 292 CP, ainsi qu'à la condamnation de ces dernières à lui payer la somme de 3'273 fr. 57 avec intérêts à 5 % dès le 29 juin 2021 à titre de dommages-intérêts. Non conciliée le 2 mai 2022, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 1^{er} juin 2022.

B_____ a allégué que A_____ SA prétendait être liée avec elle par un contrat de bail, ce qu'elle contestait. Avant le dépôt de la requête de conciliation dans la cause C/4_____/2021, elle ne savait pas que A_____ SA occupait les locaux litigieux et ne connaissait même pas l'existence de cette dernière. Elle n'avait jamais souhaité, ou même imaginé, avoir un quelconque rapport contractuel avec A_____ SA. Elle n'avait pas non plus consenti à une sous-location des locaux. Elle n'avait en outre aucun moyen de connaître l'existence de A_____ SA, ni sa présence dans les lieux. Les loyers avaient continué à être payés depuis un compte bancaire intitulé "Pharmacie C_____" avec comme référence "Loyer Pharmacie C_____". A_____ SA n'apparaissait ni sur la pharmacie ni sur la boîte aux lettres. Tant l'adresse que la signature des courriels indiquaient que son correspondant était la "Pharmacie C_____" selon les échanges de correspondance de janvier-février 2021 produits. PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION ne lui avait jamais indiqué qu'elle sous-louait les locaux ou qu'elle les aurait quittés.

A cause du comportement illicite des parties adverses, elle avait été contrainte de faire appel à un conseil et de supporter des honoraires à hauteur de 3'273 fr. 57, lesquels se rapportaient aux démarches antérieures à la présente procédure, soit en particulier la défense de ses intérêts dans la procédure C/4_____/2021 initiée de manière infondée par A_____ SA.

B_____ a fait valoir que le Tribunal des baux et loyers était compétent à raison de la matière, compte tenu de la jurisprudence de la Cour, qui interprète de manière extensive la notion de "litiges relatifs au contrat de bail à loyer" de l'art 89 LOJ, considérant qu'il y a lieu d'admettre la compétence de la juridiction des baux et loyers pour connaître des litiges ayant un rapport avec le droit du bail, même si aucun contrat ne lie les parties, par exemple un bailleur principal et un sous-locataire (ACJC/646/2019 du 6 mai 2019 consid. 2.1.7).

Par ailleurs, la bailleuse soutenait que la valeur litigieuse s'élevait à 26'205 fr. 57 (3'822 fr. x 6 mois + 3'273 fr. 57), de sorte que la procédure simplifiée était applicable.

m. Dans sa réponse du 25 novembre 2022, A_____ SA a conclu au rejet de la demande, alléguant avoir conclu un contrat de bail oral avec B_____ en janvier 2019. Cet accord avait été passé après plusieurs contacts entre B_____ personnellement et F_____, administrateur unique de A_____ SA. Les parties avaient notamment discuté entre elles en allemand. Un des rendez-vous s'était tenu dans l'appartement de B_____ en présence de sa fille, L_____. B_____ et F_____ avaient notamment discuté le montant du loyer, de même que les éventuelles rénovations à entreprendre. Les parties s'étaient mises d'accord pour conclure un nouveau bail aux mêmes conditions que le précédent entre B_____ et PHARMACIE C_____ SARL. Ce bail était entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Le contrat n'avait pas été formalisé par écrit sur demande de B_____, afin de lui éviter les frais d'isolation de la vitrine qu'elle aurait dû assumer en cas de changement de locataire. L'existence de cet accord s'était matérialisée par le paiement du loyer par A_____ SA depuis de nombreux mois et par le changement de coordonnées bancaires qui était flagrant. B_____ descendait en outre plusieurs fois par semaine dans la pharmacie pour voir qui s'y trouvait et vérifier que le contrat de bail était respecté. L'enseigne était restée sur la boîte aux lettres afin que les courriers puissent être acheminés normalement. A_____ SA avait plusieurs pharmacies et il était usuel que les commerces soient exploités sous leur enseigne et non sous la raison sociale de l'exploitant. Le loyer de février 2021 n'avait pas été versé à temps en raison d'une erreur de [la banque] M_____ et avait été payé dès que l'erreur avait été détectée. Le courriel du 15 juillet 2021, envoyé depuis l'adresse C_____@bluewin.ch transmettant la preuve du paiement du loyer, mentionnait que F_____ avait été averti et s'excusait pour les désagréments causés. E_____ et PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION n'occupaient plus les locaux depuis la conclusion du contrat de bail entre la bailleuse et A_____ SA. Ce contrat n'avait pas été résilié et était toujours en vigueur.

A_____ SA ne s'est prononcée ni sur la compétence matérielle du Tribunal des baux et loyers, ni sur la valeur litigieuse.

Elle n'a pas sollicité de sursis humanitaire.

n. Lors de l'audience de débats d'instruction du Tribunal du 7 février 2023, E_____ a déclaré ne pas comprendre pourquoi elle était atraite dans cette procédure, précisant avoir signé l'avenant au bail en juin 2019 en sa qualité de gérante de la SARL, et non pas en personne, et ajoutant qu'elle n'avait plus de signature puisque la SARL était déjà entrée en liquidation quand elle avait signé l'avenant au bail. La pharmacie avait été reprise par A_____ SA début 2019 et elle travaillait depuis pour cette dernière.

K_____ a déclaré que la liquidation de PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION arrivait à son terme. Le liquidateur était d'accord que le bail soit transféré à A_____ SA. Il n'avait pas assisté aux négociations entre H_____ et A_____ SA et n'avait jamais assisté à aucun contact entre B_____ et A_____ SA.

o. Lors de l'audience du 21 mars 2023, le Tribunal a recueilli la déposition au sens de l'art. 192 CPC de B_____, assistée de son conseil, de F_____ et J_____ pour A_____ SA, assistés du conseil de cette dernière, et de E_____, comparant en personne. PHARMACIE C_____, EN LIQUIDATION n'était ni présente ni représentée.

Le procès-verbal d'audience figurant au dossier de première instance porte la signature des parties présentes et de la greffière du Tribunal. Une copie non signée a été remise aux parties par la greffière du Tribunal à l'issue de l'audience.

B_____ a déclaré n'avoir jamais signé un nouveau contrat de bail et que le dernier qu'elle avait signé comportait une prolongation de mois en mois. Elle avait été d'accord avec une remise de commerce, "mais pas avec une SA mais avec une personne en face". Elle avait rencontré F_____ à une reprise avant 2019. Ce dernier s'était présenté comme le propriétaire de la pharmacie qu'il avait achetée à H_____. Il voulait que le loyer soit baissé, sans donner de raison. B_____ avait refusé et ne l'avait plus jamais croisé par la suite. Ils avaient parlé en allemand. Ils n'avaient pas discuté des travaux dans la pharmacie. F_____ ne lui avait jamais demandé de conclure un nouveau bail. Elle habitait l'immeuble litigieux, de même que ses quatre filles et son fils, et descendait régulièrement à la pharmacie. Elle avait remarqué qu'il y avait des nouvelles personnes, mais également des anciennes. Les loyers étaient payés par virements bancaires ou par la poste. Un seul mois n'avait pas été payé, soit le mois de février 2021.

F_____ a déclaré avoir rencontré H_____ en 2018, car il voulait reprendre sa pharmacie. Comme il était intéressé, H_____ avait négocié avec B_____ une prolongation de six mois pour permettre à celle-ci de se décider. Il avait rencontré B_____ et sa fille, L_____, à deux reprises en décembre 2018. Il avait tout expliqué à B_____ en allemand, à savoir combien de pharmacies il avait et son

parcours. Celle-ci se réjouissait que quelqu'un reprenne la pharmacie. Elle avait insisté sur le fait que le loyer de la pharmacie était "son AVS" et qu'elle avait besoin de toucher ce montant. Ils s'étaient mis d'accord pour un début du bail dans le courant du mois de janvier 2019. B_____ avait demandé si la pharmacie allait garder son nom, car elle était obligée de faire des travaux d'isolation importants s'il y avait un changement de locataire visible. F_____ l'avait rassurée en lui affirmant qu'il conserverait toujours le nom existant et que la société n'apparaîtrait pas, mais paierait les loyers. Ils avaient tous deux avantage à ne pas établir de contrat écrit. A_____ SA avait payé le commerce à H_____ et avait commencé à exploiter la pharmacie comme prévu en janvier 2019. Un projet de contrat pour la reprise du commerce avait été établi et F_____ était d'accord de le produire. A_____ SA avait commencé l'exploitation au même loyer et sans travaux, l'idée étant de voir comment elle pouvait exploiter la pharmacie et décider de la suite après la reprise du commerce. Aucun état des lieux d'entrée n'avait été organisé et aucune garantie de loyer n'avait été constituée; F_____ pensait que H_____ "en avait une". Sur la boîte aux lettres figuraient les noms de la Pharmacie C_____ et de H_____. Sur la porte figurait le nom de I_____; la pharmacienne responsable avait changé quand H_____ avait remis la pharmacie; cette dernière avait été la pharmacienne responsable jusque-là.

A_____ SA avait gardé toute l'équipe, dont E_____, et avait tout de suite commencé à payer les loyers par un ordre permanent du même compte; le nom de A_____ SA n'apparaissait pas. H_____ lui avait communiqué les références bancaires pour le paiement des loyers. F_____ n'avait pas discuté avec E_____ de l'avenant qui avait été signé et ne l'avait jamais vu. Tout ce qui comptait c'était que la pharmacie soit autorisée à fonctionner et qu'il y ait un bail.

J_____ a déclaré que l'adresse mail de la Pharmacie C_____ avait été gardée, de sorte que quand L_____ écrivait à cette adresse, elle ne pouvait pas savoir que la pharmacie avait été reprise par une autre société.

E_____ a déclaré avoir rencontré les représentants de A_____ SA en décembre 2018, lorsque H_____ avait décidé de remettre sa pharmacie. Elle était alors gérante de la SARL, mais n'avait pas vu le projet de remise de commerce et n'était pas au courant des conditions de cette remise. Elle ignorait pourquoi le nom de A_____ SA n'avait pas été apposé sur la boîte aux lettres. Elle n'avait jamais discuté avec le liquidateur de la pharmacie. Elle a déclaré d'abord que A_____ SA lui avait demandé de signer l'avenant, puis que K_____ ou A_____ SA lui avaient demandé de signer ledit avenant en 2019, ce qu'elle avait fait.

p. A l'issue de l'audience du 21 mars 2023, le Tribunal a fixé un délai au 30 avril 2023 à B_____ pour produire les preuves de paiement du loyer pour les années

2018 et 2019 et à A_____ SA pour produire le projet de contrat de remise de commerce et le contrat de travail de E_____, délai prolongé au 20 mai 2023.

q. Le 28 avril 2023, B_____ a remis au Tribunal ses relevés de compte bancaire O_____ du 1^{er} janvier 2018 au 28 janvier 2020, desquels il ressort que les loyers étaient perçus d'abord avec la mention "Virement postal N_____ [coopérative de pharmaciens] Sociétaires", puis avec la mention "Virement postal N_____ Sociétaires, rue 5_____ no. _____ [code postal] Genève, PHARM. C_____ GENEVE LOYER+CHARGES Pharmacie C_____ [code postal] Genève".

B_____ a également produit l'arrêté du 10 janvier 2020 du Département de la sécurité, de l'emploi et de la santé autorisant A_____ SA à exploiter la pharmacie à l'enseigne "Pharmacie C_____" sise no. _____, rue 1_____, [code postal] Genève, ainsi qu'un courrier du même département du 14 avril 2023 mentionnant que la production d'un contrat de bail n'était pas sollicitée puisqu'il s'agissait d'une information dont ils n'avaient pas besoin pour traiter les requêtes.

r. A_____ SA a transmis au Tribunal, le 22 mai 2023, le contrat de travail de E_____ conclu le 3 décembre 2019 et débutant le 1^{er} janvier 2020, ainsi qu'un projet de convention de vente d'actifs entre H_____ (désignée comme "le Vendeur") et A_____ SA (désignée comme "l'Acheteur"), daté du 20 décembre 2018 et non signé, mais comprenant en annexe un inventaire daté du 31 décembre 2018.

Il résulte du préambule de ce projet de convention que H_____ avait pris contact avec F_____ en octobre 2018 pour lui faire part de sa décision de vendre ou de liquider PHARMACIE C_____ SARL. En raison d'un "échange de courriers électroniques malheureux", H_____ avait décidé de fermer la pharmacie le 31 décembre 2018. Les salariés de la société avaient reçu leur congé ordinaire en respectant les délais pour le 28 février 2019. Le bail de la pharmacie avait été dénoncé "dans les temps" pour le 30 juin 2019. F_____ avait repris contact avec H_____ "le 8 décembre" et s'était porté acquéreur des actifs de la société, à la condition de pouvoir exploiter la pharmacie dans ses locaux actuels.

Selon l'exposé du projet de convention, H_____ proposait de vendre à A_____ SA, représentée par F_____, les actifs de PHARMACIE C_____ SARL. H_____ allait rester propriétaire de cette dernière et la liquider "comme elle l'avait prévu".

Le but de la convention était l'exploitation par la société A_____ SA de la Pharmacie C_____. Or, il n'existait "au moment de la signature" aucune certitude que le bail serait renouvelé au nom de la nouvelle société exploitante, A_____ SA, d'ici le 30 juin 2019, date de l'échéance du bail commercial de la pharmacie, signé au nom de son actuelle propriétaire, H_____. En conséquence, les parties convenaient que seule l'attribution d'un bail pour une exploitation de la

pharmacie dans les mêmes locaux à la société A_____ SA et aux conditions initiales du bail précédent (30 juin 1991) scellerait définitivement l'accord entre le Vendeur et l'Acheteur.

Le Vendeur s'engageait à vendre, céder et transférer à l'Acheteur notamment le matériel, la clientèle, l'enseigne, ainsi que le droit au bail des lieux où le fonds de commerce était exploité, aux mêmes conditions que le bail initial du locataire précédent (art. 1 de la convention).

Le prix d'achat était payable dans les 30 jours suivant "la Date de Transfert dès la conclusion d'un nouveau contrat de bail permettant l'exploitation de la Pharmacie C_____ dans ses locaux historiques" (art 2.2).

Le transfert des actifs prendrait effet le 1^{er} janvier 2019 (art. 3).

Le Vendeur déclarait et garantissait que l'Acheteur pouvait conserver la raison de commerce "Pharmacie C_____", enseigne dont H_____ était propriétaire sans limite ni restriction (art. 4.1.5).

La convention serait frappée de nullité totale dans le cas où un nouveau contrat de bail ne pourrait pas être conclu entre l'Acheteur et la bailleuse d'ici le 30 juin 2019 aux conditions initiales du bail daté du 30 juin 1991 (art. 9).

s. Lors de l'audience du Tribunal du 20 juin 2023, A_____ SA a souhaité que B_____ produise l'intégralité des coordonnées liées aux paiements des loyers de la pharmacie, en prétendant que si l'on cliquait sur le nom du payeur, on pouvait voir apparaître l'IBAN ou d'autres détails. Elle soutenait que B_____ était en mesure de vérifier qui procédait aux paiements et qu'il y avait eu un changement dans l'identité du payeur.

B_____ s'y est opposée, relevant qu'il n'était pas certain qu'une telle option existe à la banque O_____, qu'elle avait produit ce qu'on lui avait demandé et qu'il n'y avait pas de changement visible dans l'identité du payeur.

Sur quoi, le Tribunal a rendu une ordonnance de preuves et refusé la réquisition de pièces demandées.

Il a ensuite recueilli les déclarations de deux témoins et la déposition selon l'art. 191 CPC de K_____, en tant que liquidateur de PHARMACIE C_____, EN LIQUIDATION.

s.a Le témoin L_____ a déclaré avoir rencontré F_____ par hasard en se rendant chez sa mère environ six ou sept ans auparavant. Sa mère ne lui avait pas dit qu'elle attendait de la visite. Elle était arrivée au milieu de la conversation, laquelle se déroulait en français, alors que F_____ disait à sa mère qu'il souhaitait reprendre la pharmacie, mais qu'il ne pouvait pas le faire autrement qu'à

travers H_____ et que s'il reprenait lui-même la pharmacie, au vu des normes cantonales, il aurait dû tout changer, ce qui représentait beaucoup de frais et la disposition ne le permettait pas. Il ne faisait pas partie de la pharmacie, mais était intéressé par elle. Elle n'était pas restée longtemps, sa mère étant une personne autonome qui menait ses affaires. Elle ne les avait pas entendus parler de rénovation, ni de loyer. Après cette rencontre, sa mère lui avait dit: "on va voir ce que cela donne". L_____ avait eu un contact avec F_____ à une autre reprise par téléphone, ce dernier souhaitant baisser les loyers, ce que sa mère refusait. Pour L_____, F_____ était en train de négocier la reprise de la pharmacie. Elle n'avait jamais constaté un changement à la pharmacie après cette discussion et cela jusqu'au jour de l'audience, hormis la disposition du mobilier qui avait été changée. La pharmacie était exploitée par la même équipe et, à un moment donné, on ne voyait plus H_____. Des nouvelles personnes étaient apparues récemment. Sa mère et elle avaient échangé des courriels avec la Pharmacie C_____ suite à une inondation et des travaux qui avaient dû être réalisés après celle-ci. Le témoin avait correspondu avec I_____. Les courriels avaient été envoyés de l'adresse "Pharmacie C_____" (C_____@bluewin.ch). Elle avait entendu parler de A_____ SA, mais elle ne la connaissait pas. A sa connaissance, c'était toujours la Pharmacie C_____ qui avait payé les loyers. La mention de F_____ dans le courriel du 15 juillet 2021 ne l'avait pas interpellée, dans la mesure où elle était plus préoccupée par les paiements des loyers. Elle n'avait jamais échangé avec A_____ SA, mais toujours seulement avec la pharmacienne responsable. Sa mère l'avait informée à un moment donné que ce n'était plus H_____ qui exploitait la pharmacie mais une Sàrl. Elle était très fâchée et lui avait dit que son père avait conclu le bail avec une personne physique et qu'il n'avait jamais voulu le faire avec une société. Sa mère n'avait pas été informée de ce changement.

s.b Le témoin I_____ a déclaré être pharmacienne responsable de la Pharmacie C_____ depuis décembre 2016, précisant qu'à l'époque, celle-ci était exploitée par une SARL appartenant à H_____. Elle avait démissionné en septembre 2018, car elle ne s'entendait pas avec H_____ qui ne voulait pas moderniser la pharmacie. Son contrat s'était terminé en décembre 2018. H_____ voulait fermer la pharmacie. Elle avait reçu une proposition d'emploi de F_____ en décembre 2018. La dernière semaine de décembre 2018, elle avait signé un contrat avec F_____, qui lui avait dit qu'il avait plusieurs pharmacies et qu'elle pouvait travailler pour lui. Il y avait eu un accord entre H_____, B_____ et F_____ pour que la pharmacie continue de fonctionner. H_____ avait annoncé à l'équipe qu'elle avait trouvé un acheteur en la personne de F_____. Ce dernier était venu à la pharmacie pour rencontrer individuellement les collaborateurs. B_____ était également venue à la pharmacie en janvier 2019; le témoin l'avait entendue dire à E_____ qu'il y avait "des accords en cours" et qu'elle était contente. B_____ était rassurée, car elle voulait que la pharmacie continue dans la mesure où il s'agissait de "son AVS". Dès janvier 2019, I_____ était devenue employée de

F_____, qui lui avait demandé de rester à la pharmacie le temps de finaliser les transactions. Par la suite, elle avait été payée par A_____ SA au lieu de PHARMACIE C_____ SARL. Elle n'était pas au courant de problèmes de normes avec la pharmacienne cantonale. Elle savait en revanche que la pharmacie était vétuste et qu'il faudrait faire beaucoup de travaux, par exemple installer un double-vitrage. Cela avait été repoussé car il s'agissait de gros frais. Il n'y avait pas eu de changement dans l'équipe de la pharmacie à partir de janvier 2019. La raison sociale de A_____ SA n'avait pas été apposée, pour "ne pas toucher aux affaires" de H_____, qui recevait toujours du courrier à son nom. Cela n'avait pas paru problématique, car tout le courrier était adressé à la Pharmacie C_____. I_____ disposait d'une adresse mail de A_____ SA pour les ressources humaines, par exemple pour transmettre les certificats médicaux. Quand elle écrivait au nom de la pharmacie, elle utilisait l'adresse de la Pharmacie C_____, soit C_____@bluewin.ch, qui était la même depuis qu'elle y travaillait, soit depuis septembre 2013.

s.c K_____ a déclaré que H_____ avait résilié le bail et licencié tout le monde et que, pendant la période de licenciement, elle avait rencontré F_____, qui lui avait proposé de reprendre les activités de la pharmacie pour autant qu'il y ait un bail prolongé. F_____ était allé voir B_____, qui avait accepté de renouveler le bail de mois en mois. Il s'agissait de l'avenant du 18 juin 2019 signé par E_____ au nom de la PHARMACIE C_____ SARL. Quand bien même la SARL était entrée en liquidation, E_____ figurait toujours au registre du commerce avec signature individuelle. La procédure de licenciement du personnel et de résiliation du bail avait été stoppée. K_____ avait continué les activités en tant que liquidateur de la pharmacie et avait réalisé les actifs et payé les passifs. La seule chose qui restait à régler, c'était le bail, lequel avait été signé par H_____ en personne et n'avait pas été modifié quand la SARL avait été créée. Il n'avait pas rédigé la convention de vente d'actifs; il ignorait si celle-ci avait été signée; elle n'avait en tous cas pas été finalisée, car il n'y avait pas eu de transfert de bail. Il ne s'agissait pas d'une vente de parts de la PHARMACIE C_____ SARL, mais d'une vente d'actifs et d'une cession de bail souhaitée.

t. A l'issue de l'audience du 20 juin 2023, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves, ordonné les plaidoiries finales et fixé aux parties un délai au 21 août 2023 pour déposer leurs plaidoiries écrites, délai prolongé au 31 août 2023.

u. Par plaidoiries finales des 29 et 31 août 2023, B_____ et A_____ SA ont persisté dans leurs conclusions.

Les autres parties ne se sont pas déterminées.

A_____ SA a reçu le 6 septembre 2023 les plaidoiries finales de B_____.

v.a Dans le jugement attaqué, le Tribunal a d'abord considéré, qu'il était allégué que A_____ SA s'acquittait du paiement du loyer, de sorte que le litige s'inscrivait dans l'interprétation extensive faite par la Cour pour admettre la compétence du Tribunal des baux et loyers.

Le Tribunal était ainsi compétent vu la nature du litige et la situation géographique de l'immeuble (art. 89 LOJ; 33 CPC; ACJC/646/2019 du 6 mai 2019).

v.b Le Tribunal a ensuite indiqué que la cause avait été instruite en procédure simplifiée (art. 243 CPC).

v.c A défaut de tout contrat de bail écrit, il convenait d'examiner si un contrat de bail oral, voire tacite, avait été conclu entre B_____ et A_____ SA, comme l'alléguait cette dernière, à qui incombait le fardeau de la preuve.

La bailleuse alléguait à ce sujet n'avoir jamais souhaité avoir un quelconque rapport contractuel avec A_____ SA, dont elle ignorait l'existence. Elle avait reconnu avoir eu à une reprise une discussion avec F_____, lequel ne lui avait toutefois jamais demandé de conclure un nouveau bail. Le seul fait que F_____ se soit présenté comme le propriétaire de la pharmacie ne permettait pas de retenir un changement de partie au contrat de bail.

De son côté, A_____ SA se prévalait d'un accord trouvé avec la bailleuse pour conclure un nouveau bail aux mêmes conditions que le précédent entre B_____ et H_____, qui était entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019 et n'avait pas été formalisé par écrit sur demande de la bailleuse, afin de lui éviter des frais.

Les versions des parties divergeaient ainsi totalement.

Les deux témoins entendus, lesquels étaient tous deux liés aux parties (fille et employée), ne permettaient pas au Tribunal de se forger une certitude quant à un éventuel contrat de bail conclu entre la bailleuse et A_____ SA. Ainsi, la fille de B_____ avait uniquement entendu F_____ dire à sa mère qu'il souhaitait reprendre la pharmacie, mais qu'il ne pouvait pas le faire autrement qu'à travers H_____, et n'avait pas entendu sa mère et F_____ parler de loyer. I_____ avait mentionné un accord entre H_____, B_____ et F_____ pour que la pharmacie continue de fonctionner, sans toutefois avoir assisté à la conclusion dudit accord et sans en préciser la nature, notamment s'il comprenait la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

Le nom de la pharmacie n'avait pas changé, que ce soit sur la vitrine ou sur la boîte aux lettres. Seul le nom de la pharmacienne responsable avait été modifié, ce qui ne permettait pas de conclure à un changement de partie au contrat de bail. Les employés de la pharmacie étaient également restés les mêmes. Les

coordonnées relatives aux loyers versés à la bailleuse indiquaient uniquement la Pharmacie C_____, étant précisé que les références bancaires pour le versement des loyers n'avaient pas été transmises à A_____ SA par la bailleuse, mais par H_____. Quant à un éventuel changement de l'IBAN de l'expéditeur, il ne pouvait être attendu de la bailleuse qu'elle relève ce genre d'information. Par ailleurs, tant l'adresse que la signature des courriels mentionnaient la Pharmacie C_____.

Aucun élément ne permettait donc de retenir que la bailleuse connaissait ou aurait dû connaître l'existence de A_____ SA. Le seul fait que le nom de F_____ était mentionné dans un courriel du 15 juillet 2019 ne permettait pas de conclure que ce dernier était lié contractuellement à B_____.

En outre, alors que A_____ SA alléguait être au bénéfice d'un contrat de bail oral avec B_____ depuis le 1^{er} janvier 2019, un avenant au bail du 30 juin 1991 avait été conclu entre la bailleuse et la PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION le 18 juin 2019, les déclarations de E_____ concernant la question de savoir à la demande de qui elle avait signé cet avenant étant à ce sujet contradictoires. Par ailleurs, A_____ SA n'avait obtenu l'autorisation d'exploiter la pharmacie qu'en janvier 2020, date à laquelle le contrat de travail de E_____ avait également été conclu. Enfin, la convention de vente d'actifs qui mentionnait spécifiquement comme condition de validité de ladite convention l'attribution d'un bail pour une exploitation de la pharmacie dans les mêmes locaux à la société A_____ SA et aux conditions initiales du bail précédent (30 juin 1991) n'avait pas été signée par H_____ et A_____ SA.

A_____ SA, à qui incombait le fardeau de la preuve de l'existence d'un contrat de bail entre elle et B_____, échouait ainsi à démontrer l'existence d'un tel contrat.

Il en découlait que le contrat de bail conclu entre la bailleuse et PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION, en vertu de l'avenant du 18 juin 2019, avait valablement été résilié le 17 juin 2021 pour le _____ 2021.

Les résiliations n'avaient pas été contestées dans le délai par PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION et E_____.

En occupant les locaux, avec l'accord présumé de PHARMACIE C_____, EN LIQUIDATION et moyennant le paiement du loyer, A_____ SA était ainsi devenue sous-locataire du bail concerné. Le bail principal ayant pris fin, le contrat de sous-location ne pouvait perdurer. PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION, E_____ et A_____ SA n'étaient donc au bénéfice d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux de la bailleuse. Dès lors, le Tribunal ne pouvait que faire droit à la demande de B_____ et prononcer l'évacuation des précitées.

v.d Il y avait lieu de prononcer également l'exécution des évacuations (art. 337 al. 1 CPC).

v.e Enfin, le Tribunal a rejeté les conclusions pécuniaires de B_____.

EN DROIT

- 1. 1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, A_____ SA conteste non seulement l'expulsion en tant que telle, mais également la résiliation du bail adressée à PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION et à E_____; elle fait valoir qu'elle serait au bénéfice d'un bail oral, voire tacite. Compte tenu de la période de protection précitée et du loyer mensuel des locaux litigieux de 3'822 fr., la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

En revanche, contre les mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

1.2 L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC).

1.3 L'acte du 13 octobre 2023 comporte des conclusions portant tant sur le prononcé de l'évacuation que sur l'exécution de l'évacuation; il s'agit dès lors d'un appel et d'un recours, comme son intitulé l'indique à juste titre.

L'appel et le recours, formés dans le délai et la forme prescrits par la loi, sont donc recevables.

Par souci de simplification, A_____ SA sera désignée ci-après comme l'appelante et B_____ comme l'intimée; PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION et E_____ seront désignées également comme les autres intimés.

2. Les pièces nouvelles produites par l'appelante ont été établies postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, de sorte qu'elles sont recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant (cf. art 317 al. 1 CPC).
3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue, en statuant cinq jours après la notification des plaidoiries finales, ce qui ne lui a pas permis d'exercer son droit à la réplique.

3.1 L'art. 53 CPC, qui reprend la formulation générale de l'art. 29 al. 2 Cst., prévoit que les parties ont le droit d'être entendues.

3.1.1 Le droit d'être entendu garantit notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toute pièce du dossier ainsi que de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à leur propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit (parmi plusieurs : ATF 142 III 48 consid. 4.1.1; 138 I 484 consid. 2.1; 137 I 195 consid. 2.3.1; 133 I 100 consid. 4.3 et les références aux arrêts de la CourEDH; arrêt du Tribunal fédéral 5A_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.3.3.1 n.p. in ATF 142 III 195).

Lorsque les parties ont renoncé aux plaidoiries orales et déposent des plaidoiries écrites, l'art. 232 al. 2 CPC n'oblige pas le tribunal à leur fixer un délai pour déposer de secondes plaidoiries finales écrites. En revanche, comme pour toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier, le tribunal doit impérativement communiquer aux parties la plaidoirie de la partie adverse et leur laisser un laps de temps suffisant pour qu'elles puissent exercer leur droit inconditionnel de réplique découlant des art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH (ATF 146 III 97 consid. 3.5.1).

En règle générale, la jurisprudence admet une violation du droit de réplique lorsque le tribunal ne statue que quelques jours après la communication de l'écriture. Dans une formulation plus générale, le Tribunal fédéral a énoncé que l'on ne pouvait en tout cas pas admettre une renonciation au droit de réplique

avant l'écoulement d'un délai de 10 jours (arrêt du Tribunal fédéral 5D_112/2013 du 15 août 2013 consid. 2.2.3).

3.1.2 Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 144 IV 302 consid. 3.1 et les références). Cependant, ce droit n'est pas une fin en soi. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence sa violation a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1). Partant, l'admission de la violation du droit d'être entendu suppose que, dans sa motivation, le recourant expose quels arguments il aurait fait valoir dans la procédure cantonale et en quoi ceux-ci auraient été pertinents. A défaut, le renvoi de la cause au juge précédent, en raison de la seule violation du droit d'être entendu, risquerait de conduire à une vaine formalité et à prolonger inutilement la procédure. Dans cette perspective, la violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit (ATF 145 I 167 consid. 4.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_679/2022 du 25 avril 2023 consid. 4.1 n. p. in ATF 148 III 109).

3.2 En l'espèce, le Tribunal, en prononçant le jugement attaqué cinq jours après la réception par l'appelante des plaidoiries finales écrites de l'intimée, a privé la première de son droit de se déterminer à propos de celles-ci. Cette violation du droit d'être entendue de l'appelante peut cependant être guérie devant la Cour, qui jouit d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit. L'appelante a eu la possibilité de s'exprimer exhaustivement dans son appel et dans sa réplique et, comme il sera vu ci-après, ladite violation n'a eu aucune influence sur la procédure, dans la mesure où les arguments figurant dans l'acte du 12 septembre 2023 ne sont pas déterminants pour la solution du litige (cf. ci-dessous, consid. 6.3).

Ainsi, il n'y a pas lieu d'annuler le jugement attaqué pour ce motif; le renvoi de la cause aux juges précédents, en raison de la violation du droit d'être entendu, ne représenterait qu'une vaine formalité destinée à prolonger inutilement la procédure.

- 4.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 176 et 193 CPC. Elle prétend que le procès-verbal de l'audience du 21 mars 2023 ne serait pas signé, ce qui ne garantirait pas l'exactitude des déclarations verbalisées. De plus, elle soutient que F_____ n'aurait pas déclaré qu'il avait également un intérêt à ce que le contrat de bail ne soit pas formalisé.

Ces griefs de l'appelante frisent la témérité (cf. art 128 al. 3 CPC). En effet, l'appelante, lors de ladite audience, comparait par deux représentants, assistés

du conseil de la société. Le Tribunal a recueilli les dépositions des parties présentes, et notamment desdits représentants, en ayant au préalable attiré leur attention sur les dispositions des art. 192 CPC et 306 CP. Les parties présentes et la greffière du Tribunal ont ensuite signé le procès-verbal d'audience. Une copie non signée de celui-ci a été remise aux parties.

Par ailleurs, l'appelante ne soulève une prétendue inexactitude dudit procès-verbal qu'en deuxième instance, plus de six mois après l'audience. Il est rappelé que selon l'art. 235 al. 3 CPC, le tribunal statue sur les requêtes de rectification du procès-verbal. S'il incombe au juge de veiller à la tenue correcte du procès-verbal, les parties ont cependant aussi une responsabilité à cet égard, en particulier s'agissant des allégations qu'elles entendent faire verbaliser selon l'art. 235 al. 2 CPC; il leur appartient dès lors, surtout lorsqu'elles sont dûment assistées, de s'assurer que toutes les déclarations pertinentes ont été consignées, que ce soit pendant l'audience elle-même ou à l'issue de celle-ci en demandant la lecture du procès-verbal (arrêt du Tribunal fédéral 5A_457/2023 du 16 novembre 2023 consid. 3.3). Il n'est pas exagérément formaliste d'exiger qu'une telle demande de rectification soit faite immédiatement après avoir pris connaissance de l'erreur présumée (arrêt précité, consid. 3.2).

Les griefs de l'appelante sont ainsi infondés.

5. L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir motivé son refus d'ordonner la production par l'intimée des pièces qu'elle avait requises lors de l'audience du 20 juin 2023, concernant les coordonnées liées au paiement des loyers de la pharmacie (cf. ci-dessus partie "En fait", let. C.s).

Ce grief tombe à faux, dans la mesure où le Tribunal a considéré ce qui suit: "Quant à un éventuel changement de l'IBAN de l'expéditeur, il ne saurait être attendu de la demanderesse qu'elle relève ce genre d'information" (jugement attaqué, pp. 13-14), ce qui constitue une motivation suffisante.

Pour le reste, lesdites pièces, dont l'appelante persiste à solliciter la production en appel, ne sont pas déterminantes pour la solution du litige, comme cela sera démontré ci-après (cf. ci-dessous, consid. 6.3).

6. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir nié l'existence d'un bail oral, subsidiairement tacite, la liant à l'intimée.

6.1 Selon la jurisprudence, la conclusion par actes concluants d'un nouveau bail consécutif à une résiliation suppose que durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion

tacite d'un bail ne doit être admise qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et les arrêts cités; 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1, rés. in CdB 2008 p. 117/DB 2008 p. 54; 4C_441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1, rés. in DB 2005 p. 15).

6.2 Aux termes de l'art. 263 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (al. 1) et le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (al. 2). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (al. 3) et le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur (al. 4, 1 re phr.). Ces règles sont absolument impératives (arrêts du Tribunal fédéral 4A_30/2020 du 23 mars 2021 consid. 3.1.1; 4A_130/2015 du 2 septembre 2015 consid. 4.1; 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1). Si le bailleur refuse le transfert sans justes motifs, le locataire peut agir en justice (ATF 125 III 226 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_352/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.4.1; 4A_55/2008 du 26 mars 2008 consid. 4).

Le transfert du bail commercial est un accord tripartite: le locataire initial passe un contrat avec le locataire reprenant afin d'opérer un changement de locataire; une fois que le bailleur a consenti au transfert, le locataire reprenant est subrogé aux droits du locataire initial et reprend l'ensemble des droits et obligations du locataire initial, c'est-à-dire prend sa place dans le contrat de bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_453/2022 du 29 août 2023 consid. 4.1.2; 4A_30/2020 précité consid. 3.1.1; 4A_130/2015 précité consid. 4.1; 4A_75/2015 précité consid. 3.1.1).

L'art. 263 CO limite ainsi la liberté contractuelle du bailleur en faveur du locataire de locaux commerciaux. Selon le Message du Conseil fédéral, l'intérêt du locataire à imposer au bailleur un nouveau locataire déterminé n'existe que dans le cas où, en plus du bail, il veut aussi faire reprendre le commerce avec une plus-value qu'il a conférée à la chose louée, par exemple, sa clientèle; un tel intérêt ou, par exemple, l'intérêt de vendre des stocks de marchandises à des conditions favorables n'existe donc que pour les baux de locaux commerciaux (FF 1985 I 1424 ch. 421.110). Dans un tel cas, le locataire a un intérêt légitime à imposer au bailleur, même contre sa volonté, la substitution d'un tiers déterminé (BARBEY, Le transfert; arrêt du Tribunal fédéral 4A_453/2022 précité consid. 4.1.3).

Le bénéficiaire du transfert prend la place du transférant dans le contrat, le jour où le bailleur donne son consentement. Le loyer dû par le bénéficiaire du transfert est celui prévu par le contrat, sans augmentation. Avec le transfert du bail, le bailleur devrait continuer à bénéficier des sûretés constituées par le transférant (LCHAT/GROBET THORENS, Le bail à loyer. Edition 2019, pp. 772-773, n. 5.1 et 5.2).

6.2.1 Le consentement du bailleur suppose qu'une demande de transfert lui ait été présentée par le locataire, demande dont celui-ci doit apporter la preuve (ATF 125 III 226 consid. 2b p. 228; arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2013 du 22 janvier 2014 consid. 2.1 publié in SJ 2014 I p. 384; 4A_352/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.3).

Le bailleur doit ensuite consentir au transfert; son consentement est une condition suspensive du transfert (ATF 125 III 226 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_352/2012 précité consid. 3.3). Il convient dès lors d'interpréter le silence du bailleur (consécutif à la demande du locataire sortant) comme un refus (cf. art. 6 al. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2013 précité consid. 2.1).

Selon la jurisprudence, le fait que le bailleur ait accepté des versements par le débit d'un compte n'appartenant pas au locataire ou dont celui-ci n'est pas le seul titulaire n'emporte pas consentement par actes concluants; en effet, le loyer ne doit pas nécessairement être payé par le locataire personnellement, ce dernier pouvant en charger un tiers, notamment par contrat (ATF 125 III 226 consid. 2c).

Pour des raisons de preuve, l'art. 263 al. 1 CO exige que le consentement soit donné en la forme écrite. Il ne faut pas confondre l'exigence du consentement et l'exigence de la forme écrite. Il ne peut y avoir abus de droit à invoquer l'absence de forme écrite que si le consentement a été donné, oralement ou par actes concluants (art. 2 al. 2 CC; ATF 125 III 226 consid. 2b); dès lors que l'art. 263 al. 1 CO prescrit explicitement l'exigence de la forme écrite pour l'octroi du consentement, l'existence d'un abus de droit ne doit être admise qu'avec retenue (arrêt du Tribunal fédéral 4A_352/2012 précité consid. 3.3).

Concrètement, il faut donc examiner tout d'abord si le locataire a demandé au bailleur de consentir au transfert du bail, puis, dans l'affirmative, si le bailleur y a consenti oralement ou par actes concluants, et enfin seulement, dans l'affirmative, si le bailleur commet un abus de droit en se prévalant de l'absence de forme écrite (arrêt du Tribunal fédéral 4A_130/2015 du 2 septembre 2015 consid. 4.1).

6.2.2 C'est en examinant toutes les circonstances concrètes du cas d'espèce qu'il peut être répondu à la question de savoir si l'on est en présence d'un transfert de bail ou de la conclusion d'un nouveau bail. Pour ce faire, le juge procède à une interprétation dite subjective et, si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie, il recourt à l'interprétation objective, fondée sur la théorie de la confiance (BISE/PLANAS, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd. 2017, n. 31 ad art. 263 CO).

Les règles sur l'interprétation selon le principe de la confiance s'appliquent non seulement au consentement contractuel, mais également aux déclarations de volonté en général, y compris les actes juridiques unilatéraux. Il s'agit de rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de

bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4C_329/2004 du 15 décembre 2004 consid. 3.1).

6.3 En l'espèce, les dépositions de l'appelante et de l'intimée, ainsi que les déclarations des témoins L_____ (fille de l'intimée) et I_____ (employée en tant que pharmacienne responsable par l'appelante) sont contradictoires sur plusieurs points.

Cependant certains faits peuvent être retenus comme établis sur la base des pièces produites, des déclarations des témoins et des dépositions des parties.

6.3.1 La locataire et l'appelante, représentée par F_____, ont entamé en octobre 2018 des négociations en vue de la remise par la première à la seconde du commerce relatif à la Pharmacie C_____. Ces négociations ont été interrompues, puis reprises en décembre 2018. Même si le projet de convention porte la date du 20 décembre 2018, il a dû être rédigé, ou pour le moins modifié, après le 24 décembre 2018, date de la résiliation du bail mentionnée dans le projet, vraisemblablement le 31 décembre 2018, date de l'inventaire annexé au projet. Celui-ci donne des indications sur la volonté des parties à fin décembre 2018. La locataire et l'appelante ont subordonné la validité du contrat de remise de commerce à la condition que la bailleresse accepte de "renouveler le bail au nom" de l'appelante, respectivement de conclure avec celle-ci un nouveau contrat de bail aux conditions initiales du bail du 30 juin 1991. Au moment de la résiliation précitée, soit le 24 décembre 2018, il n'existait aucune certitude que la bailleresse accepte "le renouvellement". Les parties envisageaient une vente d'actifs et souhaitaient un transfert du bail. La convention n'a pas été "finalisée", "car il n'y a pas eu de transfert de bail" (déposition K_____). Le liquidateur, nommé en février 2019, s'est déclaré d'accord avec le transfert (déclarations K_____).

En janvier 2019, la locataire a annoncé à l'équipe de la pharmacie qu'elle avait trouvé un acheteur en la personne de F_____. Celui-ci s'est rendu à la pharmacie pour rencontrer les collaborateurs. Il a demandé à la pharmacienne responsable de rester à la Pharmacie C_____ "le temps de finaliser les transactions" (témoignage I_____). L'appelante a payé le commerce à la locataire et a commencé à exploiter la pharmacie en janvier 2019. La locataire lui a communiqué les coordonnées bancaires pour le paiement du loyer et l'appelante a donné un ordre permanent en faveur de la bailleresse, lequel ne mentionnait toutefois pas la raison sociale de l'appelante. Celle-ci a gardé toute l'équipe (déposition F_____). L'adresse e-mail de la Pharmacie C_____ a été gardée, de sorte que quand la fille de la bailleresse écrivait à cette adresse, elle ne pouvait pas savoir que la pharmacie avait été reprise par une autre société (déposition J_____).

6.3.2 Parallèlement, en décembre 2018, F_____ a rencontré la bailleresse, à laquelle il a indiqué qu'il souhaitait reprendre la pharmacie (témoignage L_____). Comme F_____ était intéressé à cette reprise, la locataire a négocié avec la bailleresse une prolongation de six mois pour permettre à cette dernière "de se décider" (déposition F_____). A ce sujet, le liquidateur a confirmé que la bailleresse avait accepté de renouveler le bail de mois en mois, ce qui avait amené à la signature de l'avenant du 18 juin 2019 par E_____, qui représentait valablement la société intimée (déposition K_____), et qui avait signé sur demande du liquidateur ou de l'appelante. L'avenant prévoyait la prolongation tacite du bail du 30 juin 1991 de mois en mois à compter du 1^{er} juillet 2019 et "jusqu'à nouvel avis". En avril 2021, la bailleresse a mis en demeure la locataire ainsi que, à toutes fins utiles, E_____, de lui verser le loyer de février 2021, sous menace de résiliation du bail. Elle n'a adressé aucune commination à l'appelante. Le bail a été résilié avec effet au 31 juillet 2021, par avis officiels du 17 juin 2021, adressés à la locataire et à E_____. Aucun avis n'a été communiqué à l'appelante. Le 23 juillet 2021, celle-ci a contesté les résiliations devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, en soutenant qu'elle était au bénéfice d'un bail oral portant sur les locaux litigieux, ce que la bailleresse a contesté. La cause a été rayée du rôle, au motif que l'appelante n'était pas destinataire du congé contesté. En décembre 2021, la bailleresse a saisi ladite Commission d'une requête en évacuation de la locataire, de l'appelante, ainsi que de E_____.

6.3.3 Il résulte de ce qui précède que les négociations entre l'appelante et l'intimée ne tendaient pas à la conclusion d'un (nouveau) bail oral ou tacite, mais à un transfert du bail du 30 juin 1991 à l'appelante, aux mêmes conditions, avec l'accord de la locataire. En effet, de l'aveu de l'appelante (déposition F_____), celle-ci et l'intimée avaient toutes deux avantage à ne pas conclure "un contrat écrit" et n'ont en outre envisagé ni un état des lieux d'entrée, ni des travaux à charge de la bailleresse, ni la constitution d'une garantie bancaire, puisque la locataire en avait vraisemblablement constituée une. Il peut être retenu que la locataire, représentée par E_____, au bénéfice de la procuration du 24 décembre 2018 et qui avait rencontré "les représentants" de l'appelante en décembre 2018, a présenté à la bailleresse une demande de transfert. Cette demande a été ensuite ratifiée à toutes fins utiles par le liquidateur.

La forme écrite n'ayant pas été observée pour le consentement de la bailleresse, celui-ci n'est pas valable et le transfert ne pouvait donc en principe pas intervenir. Le liquidateur a d'ailleurs déclaré qu'il n'y avait pas eu transfert du bail.

L'existence d'un consentement oral, qui aurait été donné selon l'appelante en décembre 2018, n'est pas établie. En effet, l'appelante admet que la "prolongation" du bail du 30 juin 1991 avait été négociée par la locataire pour permettre à la bailleresse "de se décider". Or, cette "prolongation" n'a finalement été convenue que le 18 juin 2019. A cette date, la bailleresse ne s'était donc pas encore décidée

au sujet du transfert. Le témoignage de L_____ corrobore ce qui précède, puisque celle-ci a déclaré qu'après avoir rencontré le représentant de l'appelante (en décembre 2018), la bailleresse a indiqué à sa fille qu'il fallait attendre pour voir ce que les discussions allaient donner. De plus, en janvier 2019, le représentant de l'appelante a demandé à la pharmacienne responsable de rester à la pharmacie "le temps de finaliser les transactions" (témoignage I_____). Enfin, il résulte du préambule du projet de convention de remise du commerce que, en tout cas à fin décembre 2018, il n'existait aucune certitude que la bailleresse consentirait au transfert.

L'existence d'un consentement donné par actes concluants, qui ne peut être admise que restrictivement, ne résulte pas des circonstances. De janvier 2019 à janvier 2020, les loyers ont continué à être versés sur le compte O_____ de la bailleresse, avec les mêmes références. Si un changement est intervenu en mars 2020 (soit 14 mois après le prétendu transfert de bail à l'appelante) dans la mention des coordonnées du compte débité, les avis de crédit ont continué à indiquer qu'il s'agissait du loyer de la Pharmacie C_____ et que le compte débité appartenait à celle-ci. Dans ces conditions, et comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, il ne pouvait pas être attendu de la bailleresse, âgée de 87 ans, qu'elle relève un éventuel changement d'IBAN. En toute hypothèse, le fait que la bailleresse ait accepté des versements par le débit d'un compte appartenant à l'appelante n'emporte pas consentement par actes concluants au transfert du bail; en effet, le loyer ne doit pas nécessairement être payé par le locataire personnellement, ce dernier pouvant en charger un tiers. Pour le reste, il sera relevé que la bailleresse a continué à avoir des contacts uniquement avec I_____, qui était la "pharmacienne responsable de l'enseigne depuis décembre 2016", aucun changement n'étant intervenu à ce sujet en 2019, comme l'appelante l'admet finalement dans son mémoire d'appel (p. 14, ch. 38). La seule mention de l'administrateur de l'appelante dans un message électronique du 15 juillet 2021, adressé par la pharmacienne responsable à la fille de l'intimée, ne suffit pas à retenir que la bailleresse aurait consenti par actes concluants au transfert du bail.

En conclusion, l'appelante ne pouvait pas, de bonne foi, déduire de l'attitude de la bailleresse qu'elle avait consenti, oralement ou par actes concluants, au transfert du bail.

Si l'on devait admettre, par impossible, que la bailleresse et l'appelante ont envisagé la conclusion d'un bail oral ou tacite, les développements qui précèdent s'appliqueraient *mutatis mutandis*.

Même si la bailleresse savait que l'appelante, ou son administrateur, avait racheté le fonds de commerce de la pharmacie ou allait le faire, l'accord relatif à la remise ne la concernait pas; de toute façon, cet accord était subordonné à son consentement au transfert du bail. Ainsi, l'intimée n'avait aucune obligation de

procéder à de plus amples vérifications et, encore moins, de notifier la résiliation du bail à l'appelante.

7. Pour la première fois dans sa réplique du 29 janvier 2024, l'appelante fait valoir que le cumul de prétentions contenu dans la requête du 1^{er} juin 2022 serait incompatible avec l'art. 90 CPC à un double titre. D'une part, le contentieux dirigé contre elle aurait été porté à tort devant le Tribunal des baux et loyers, alors qu'il relèverait de la compétence de la juridiction ordinaire. D'autre part, la procédure applicable ne serait pas la même que celle concernant le contentieux dirigé contre PHARMACIE C_____ SARL, EN LIQUIDATION et E_____, assujetti à la procédure simplifiée; en effet, en présence d'une action en revendication tendant à l'expulsion d'un occupant sans droit d'un immeuble, la valeur litigieuse correspond à la valeur de l'objet revendiqué, soit en l'occurrence une valeur litigieuse manifestement supérieure à 30'000 fr.

L'appelante invoque la jurisprudence de la Cour au sujet de la compétence matérielle du Tribunal des baux et loyers (ACJC/646/209), ainsi que la théorie des faits de double pertinence. Elle ne conclut cependant pas à l'irrecevabilité de la demande en tant qu'elle est dirigée contre elle-même, mais fait valoir qu'au vu de ce qui précède, l'intimée devrait être déboutée de ses conclusions.

7.1 Selon l'art. 90 CPC (cumul d'actions), le demandeur peut réunir dans la même action plusieurs prétentions contre le même défendeur pour autant que le même tribunal soit compétent à raison de la matière (a); qu'elles soient soumises à la même procédure (b).

7.2 Dans l'arrêt ACJC/646/2019 du 6 mai 2019 (consid. 2.1.7), la Cour a jugé que la notion de «litiges relatifs au contrat de bail à loyer» au sens de l'art. 89 LOJ doit être comprise extensivement. Ainsi, le Tribunal des baux et loyers est compétent à raison de la matière pour statuer sur tout litige relatif aux baux et loyers opposant un bailleur principal à un sous-locataire (restitution des locaux, évacuation, exécution de l'évacuation, demande en paiement d'une indemnité pour occupation illicite, etc.). Cette compétence ne concerne cependant que les rapports entre un bailleur principal et un sous-locataire, à l'exclusion d'un squatteur, d'un occupant non titulaire d'un contrat de bail de sous-location ou d'un occupant à titre gratuit titulaire d'un contrat de prêt à usage, cas où la compétence de la juridiction ordinaire demeure (art. 86 LOJ).

7.3 Les faits sont doublement pertinents ou de double pertinence lorsque les faits déterminants pour la compétence du tribunal sont également ceux qui sont déterminants pour le bien-fondé de l'action (ATF 141 III 294 consid. 5.1). L'administration des preuves sur les faits doublement pertinents est renvoyée à la phase du procès au cours de laquelle est examiné le bien-fondé de la prétention au fond. Si, à ce stade ultérieur, le tribunal se rend compte que sa compétence n'est

en réalité pas donnée, il ne peut rendre un nouveau jugement sur sa compétence, mais doit alors rejeter la demande par un jugement au fond, revêtu de l'autorité de chose jugée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_510/2019 du 29 octobre 2029 consid. 2). S'il se pose une question délicate de délimitation, elle devra être tranchée lors de l'examen du bien-fondé de la prétention au fond, en même temps que celle de savoir si un contrat a réellement été passé (ATF 137 III 32 consid. 2.4.2).

7.4 L'incompétence doit être relevée à tous les stades de la procédure, que le moyen ait été soulevé ou non, y compris au stade du recours (arrêt du Tribunal fédéral 4A_488/2014 du 20 février 2015 consid. 3.1-3.2). Mais si la procédure suit son cours sans que le juge n'ait vérifié sa compétence matérielle et sans que le défendeur ne s'en soit plaint lors de l'échange des mémoires, le principe de la bonne foi (art. 52 CPC) pourrait s'opposer à voir la demande déclarée mal fondée pour ce motif. C'est le cas lorsque le demandeur agit en connaissance de cause devant le Tribunal des baux et loyers, puis soutient en instance de recours que ce tribunal est incompétent (arrêt du Tribunal fédéral 4P.111/2002 du 8 octobre 2002 consid. 2.4). De même, une partie ne peut pas attendre la seconde instance pour prétendre que la valeur litigieuse avancée par l'autre était manifestement erronée afin de contester la compétence du tribunal cantonal et, par voie de conséquence, celle de l'autorité de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5D_136/2014 du 3 février 2015 consid. 4). Dans une telle situation, le juge qui déclarerait par la suite la demande irrecevable faute de compétence matérielle violerait l'interdiction du formalisme excessif (cf. DB 13/2001 35 N 24). Le fait que ce vice doive être relevé d'office n'y change rien (ATF 105 II 149 - JdT 1980 I 177) (BOHNET, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 33 ad art. 59 CPC; cf. également arrêt du Tribunal fédéral 5A_347/2018 du 26 octobre 2018 consid. 3.2).

7.5 En l'espèce, l'appelante est assistée du même conseil en tout cas depuis juillet 2021. Elle soulève ses griefs au sujet de la compétence matérielle et de la valeur litigieuse pour la première fois au stade de sa réplique du 29 janvier 2024 devant la Cour, alors que ces deux points étaient expressément abordés par l'intimée dans la requête initiale du 1^{er} juin 2022 et qu'elle-même avait saisi la juridiction des baux et loyers dans le même contexte en juillet 2021. Au vu des principes rappelés ci-dessus, son comportement viole le principe de la bonne foi, de sorte que ces griefs n'ont pas à être examinés.

En toute hypothèse, dans la requête du 1^{er} juin 2022, l'intimée exposait que l'appelante soutenait qu'elle était liée avec elle par un contrat de bail relatif aux locaux litigieux et que l'appelante avait déjà agi auparavant devant la juridiction des baux et loyers. Se posait donc d'emblée la question délicate de savoir si l'appelante disposait d'un titre l'autorisant à demeurer dans les locaux litigieux. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a choisi d'examiner la question de sa

compétence matérielle en même temps que celle du bien-fondé de la requête en évacuation dirigée contre l'appelante, plutôt que de déclarer irrecevables les conclusions visant cette dernière. L'appelante ne critique d'ailleurs pas le jugement du Tribunal, en tant qu'il considère qu'il était allégué qu'elle s'acquittait du paiement du loyer, de sorte que le litige s'inscrivait dans l'interprétation extensive faite par la Cour pour admettre la compétence du Tribunal. Celui-ci a d'ailleurs *in fine* retenu l'existence d'un bail de sous-location entre la bailleresse et l'appelante.

En toute hypothèse, l'art. 90 CPC, invoqué par l'appelante, ne trouvait pas application en l'espèce, dans la mesure où les prétentions de la bailleresse n'étaient pas dirigées contre le même défendeur. Enfin, comme retenu, la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (cf. ci-dessus, consid. 1.1).

8. Pour la première fois devant la Cour, dans ses conclusions subsidiaires dirigées contre l'exécution de l'évacuation, l'appelante sollicite un sursis humanitaire d'une année.

Ces conclusions sont nouvelles et donc irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne s'agit pas d'une réduction des conclusions de première instance en déboutement de l'intimée.

En toute hypothèse, aucun sursis ne peut être accordé à l'appelante, qui occupe les locaux sans titre. De plus, le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions sur sa situation financière n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/937/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4.1; ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2).

9. En conclusion, le jugement attaqué sera intégralement confirmé.
10. 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 13 octobre 2023 par A_____ SA contre le jugement JTBL/716/2023 rendu le 11 septembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24949/2021-20.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président;, Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Sibel UZUN, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.