



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/4737/2024

ACJC/1196/2024

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2024**

Entre

**A** \_\_\_\_\_ **SÀRL**, sise \_\_\_\_\_, appelante et recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 mai 2024, représentée par Me Pierre SAVOY, avocat, Saint-Léger Avocats, rue Saint-Léger 6, case postale 444, 1211 Genève 4,

et

**Madame B** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ et **Madame C** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, toutes deux intimées, représentées par Me Emmanuelle GUIGUET-BERTHOUSOZ, avocate, 1204 Legal, Conseil & Tax, Rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève, et

**Monsieur D** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, autre intimé, représenté par Me Cyril MIZRAHI, Droits Égaux Avocat-e-s, avenue Vibert 9, 1227 Carouge.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17 octobre 2024

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/632/2024 du 27 mai 2024, notifié aux parties le 11 juin 2024, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ SÀRL à évacuer immédiatement l'arcade commerciale de 179 mètres carrés au rez-de-chaussée et l'arcade de 106,50 mètres carrés au sous-sol de l'immeuble sis 37, rue 1\_\_\_\_\_, [code postal] E\_\_\_\_\_, à Genève (ch. 1 et 2 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation des précités par la force publique dès le 1<sup>er</sup> septembre 2024 (ch. 3 et 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).
- B.**
- a.** Le 21 juin 2024, A\_\_\_\_\_ SÀRL a déposé un appel et un recours contre ce jugement, concluant principalement à ce que la Cour l'annule et déclare irrecevable la requête en évacuation/revendication formulée par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_.
- Elle a produit des pièces nouvelles, à savoir des échanges de courriels intervenus entre le 11 octobre 2022 et le 9 novembre 2022.
- b.** B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu à la confirmation du jugement querellé.
- c.** Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 30 juillet 2024 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :
- a.** B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ sont propriétaires de la parcelle 2\_\_\_\_\_ sise 37, rue 1\_\_\_\_\_, [code postal] E\_\_\_\_\_.
- b.** Le 18 décembre 2018, les précitées ont conclu un contrat de bail avec D\_\_\_\_\_, portant sur une arcade commerciale de 179 mètres carrés au rez-de-chaussée et une arcade de 106,50 mètres carrés au sous-sol de l'immeuble sis 37 rue 1\_\_\_\_\_ [au quartier de] E\_\_\_\_\_, à Genève.
- Le bail a été conclu pour une durée déterminée de trois ans à terme fixe non renouvelable, soit du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2021.
- Le loyer mensuel, charges mensuelles de 360 fr. en sus, a été fixé à 2'486 fr.
- c.** D\_\_\_\_\_ est également locataire d'une arcade dans l'immeuble sis 35, rue 1\_\_\_\_\_, adjacent à l'immeuble 37, rue 1\_\_\_\_\_, les trois arcades formant un tout. La propriétaire de cette arcade est F\_\_\_\_\_.
- d.** Les locaux précités sont exploités comme fitness et centre de bien-être par la société A\_\_\_\_\_ SÀRL, dont G\_\_\_\_\_ est associé gérant.
- Ledit fitness est exploité dans les locaux en question depuis 1993.
- e.** Le 1<sup>er</sup> mars 2022, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, désignées comme bailleuses, D\_\_\_\_\_, désigné comme locataire, et A\_\_\_\_\_ SÀRL, désignée comme exploitante, ont conclu une convention accordant à D\_\_\_\_\_ un délai au

31 décembre 2023 au plus tard pour restituer les trois arcades libres de tout occupant.

Le préambule de ladite convention précise que les baux des trois arcades ont pris fin au 31 décembre 2021. D\_\_\_\_\_ avait effectué des investissements dans les locaux et les propriétaires envisageaient de les diviser après leur libération.

Selon l'article 5 de la convention, "[I]es occupants des locaux seront libres de proposer un dossier de candidature afin de reprendre l'exploitation à l'issue du présent accord, ce sans que cela n'entraîne aucune obligation pour les bailleuses". Selon l'article 7, les parties convenaient de faire homologuer la convention par le Tribunal, afin de permettre l'exécution de l'évacuation par la force publique le lendemain du délai fixé à l'article 6, qui prévoyait que la convention valait jugement d'évacuation dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

f. Le 14 avril 2022, les bailleuses ont déposé une action devant le Tribunal tendant à l'homologation de la convention précitée (cause C/3\_\_\_\_\_/2022). Lors de l'audience de conciliation qui s'est tenue le 20 décembre 2022, A\_\_\_\_\_ SÀRL a indiqué qu'elle ne souhaitait pas quitter les lieux et qu'elle s'opposait dès lors à l'homologation de la convention. La cause a été rayée du rôle par la suite.

g. Un premier état des lieux de sortie a été fixé le 3 janvier 2024, puis reporté, à la demande de A\_\_\_\_\_ SÀRL, au 8 janvier 2024.

D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ SÀRL n'ont toutefois pas restitué les locaux.

h. Le 28 février 2024, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont déposé au Tribunal une requête en protection des cas clairs tendant à l'évacuation de D\_\_\_\_\_ et de A\_\_\_\_\_ SÀRL et au prononcé de mesures d'exécution directes.

i. Lors de l'audience du Tribunal du 27 mai 2024, D\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de la requête. Un bail tacite avait été conclu entre B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, d'une part, et A\_\_\_\_\_ SÀRL, d'autre part, qui payait le loyer, gérait les factures et le fitness. La convention signée par les parties n'avait pas été homologuée, contrairement à ce que prévoyait son article 7.

Le représentant de A\_\_\_\_\_ SÀRL a déclaré que l'activité du fitness était intense. Il avait demandé à plusieurs reprises que le bail soit mis à son nom, ce qui lui avait toujours été refusé. Il payait depuis 4 ans les loyers au nom de sa société.

B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont contesté cette dernière affirmation. Aucun bail tacite n'avait été conclu.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

## **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 initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, 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; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, l'appelante conteste non seulement l'expulsion en tant que telle, mais également la fin du bail ; elle fait valoir qu'elle serait au bénéfice d'un bail tacite. Compte tenu de la période de protection précitée et du loyer mensuel litigieux de 2'486 fr. par mois, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

Partant, la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

**1.2** Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a CPC).

Le recours, écrit et motivé, doit être introduit dans un délai de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas dans des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

Il incombe au recourant de motiver son recours (art. 321 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 concernant l'appel, dont les principes sont applicables au recours; CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale in SJ 2009 II p. 257 ss, p. 265). Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit ainsi pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée ; sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5D\_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.4).

En l'espèce, la motivation du recours ne respecte pas les exigences légales, dans la mesure où elle ne comporte aucune critique sur les mesures d'exécution, mais se contente de reprendre les griefs formulés dans le cadre de l'appel dans son intégralité. En particulier, la recourante ne se prévaut d'aucun motif de sursis à l'exécution du jugement d'évacuation, pas plus qu'elle n'en sollicite un.

Partant, le recours sera déclaré irrecevable.

**1.3** L'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), doit être formé dans un délai de dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC).

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

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

2. L'appelante a formulé un certain nombre de griefs contre l'état de fait retenu par le Tribunal. Celui-ci a été modifié et complété de manière à y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du litige.
3. L'appelante a produit des pièces nouvelles et formulé des allégations nouvelles.

**3.1** Dans le cadre d'un appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits ne sont recevables que si la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence, et si elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement. Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense, qui vaut aussi en procédure sommaire de protection dans les cas clairs, soumise à la maxime des débats. Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation, faits destructeurs (ATF 142 III 462 consid. 4.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_470/2022 consid. 4.1; 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2).

**3.2** En l'espèce, dans la mesure où les pièces nouvelles produites par l'appelante portent sur des faits survenus et dont elle avait connaissance antérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, elles sont irrecevables. Il en est de même des allégations, que l'appelante formule pour la première fois en appel, relatives à de prétendus défauts des locaux loués ou au préjudice qu'elle subirait du fait de l'évacuation. Ces allégations sont au demeurant non pertinentes pour l'issue du litige.

L'appelante fait par ailleurs valoir pour la première fois devant la Cour qu'elle a invalidé la convention du 1<sup>er</sup> mars 2022 pour vice du consentement lors de l'audience de conciliation du 20 décembre 2022 et que le contrat de bail est simulé.

Conformément aux principes susmentionnés, ces moyens de défense nouveaux sont tardifs et irrecevables.

4. **4.1** Le Tribunal a retenu que D\_\_\_\_\_ avait violé ses obligations contractuelles en ne restituant pas les locaux – alors même qu'il ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à y rester – à l'échéance du délai de départ fixé au 31 décembre 2023, le bail ayant pris fin le 31 décembre 2021. Son évacuation devait dès lors être prononcée. Le bail principal ayant pris fin, le contrat de sous-location ne pouvait perdurer, de sorte qu'il convenait également de faire droit à la demande d'évacuation des intimées. L'absence d'homologation de la convention ne changeait rien à l'engagement pris par D\_\_\_\_\_ et l'appelante de quitter les locaux à l'échéance fixée, l'article 7 de la convention ayant été accepté dans son principe par les parties.

L'appelante se prévaut tout d'abord de ce que la convention n'aurait jamais déployé ses effets, en raison de son absence d'homologation qui en constituait une condition suspensive. Elle était en outre au bénéfice d'un bail tacite, car elle avait versé la garantie de loyer et payé celui-ci depuis 30 ans. Les intimées n'avaient formulé aucune objection à ce qu'elle continue à exploiter les locaux à l'échéance du délai de départ.

**4.1.1** La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée). En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue et la requête irrecevable. A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain

---

pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2).

**4.1.2** Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO). La formation du contrat de bail suppose la réunion de quatre éléments : une cession de l'usage, une chose, un loyer et une certaine durée (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, CPra Bail, n. 58 art. 253 CO). Le contrat de bail à loyer peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue (art. 255 al. 1 et 2 et art. 266 al. 1 CO). Les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée (art. 255 al. 3 CO).

**4.1.3** Le contrat de bail peut être conclu oralement de manière tacite ou par acte concluant (art. 1 al. 2 CO). Cela étant, pour que tel soit le cas les parties doivent manifester leur volonté de façon concordante sur tous les points essentiels du contrat. 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\_75/2015, consid. 4.1; 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). L'on ne saurait retenir la conclusion d'un contrat tacite lorsque le bailleur ouvre une procédure d'expulsion peu après le moment où le contrat a selon lui valablement pris fin, quand bien même il encaisse des loyers sans faire de réserve expresse et notifie une augmentation de loyer à titre préventif, c'est-à-dire pour le cas où le congé ne serait pas valable (ATF 119 II 147 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_499/2013 précité consid. 3.1.1).

**4.1.4** La sous-location est un contrat par lequel le locataire cède, moyennant le paiement d'un loyer, l'usage de la chose louée à un tiers (le sous-locataire) avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO). La sous-location est un contrat de bail à part entière, distinct du bail principal, soumis en principe aux règles des articles 253 ss CO. Il n'en est toutefois pas totalement indépendant. Dans un contrat de bail, le bailleur s'engage à céder l'usage de la chose (art. 253 CO), ce qui suppose qu'il soit lui-même titulaire de ce droit d'usage. Dans le cas d'une sous-location, le sous-bailleur ne peut pas transférer plus de droits qu'il n'en a lui-même. Si le bail principal s'éteint, le sous-bailleur se trouve dans l'impossibilité de fournir sa prestation au sous-locataire. Dès lors que le droit d'usage ne lui est plus valablement cédé (personne ne peut céder plus de droits qu'il n'en possède), le sous-locataire doit

restituer la chose au propriétaire. L'art. 273b al. 1 CO précise d'ailleurs que la sous-location ne peut pas être prolongée au-delà du bail principal (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2 et les références).

Il découle de cette jurisprudence qu'il n'y a pas de relation contractuelle entre le propriétaire bailleur et le sous-locataire (TERCIER/BIERI/CARRON, *Les contrats spéciaux*, 5<sup>ème</sup> éd., 2016, n. 1858 et 1865) et que le propriétaire n'a pas à attendre que le locataire résilie le contrat de sous-location en respectant des délais et termes. Il découle également de cette jurisprudence que la résiliation du bail principal est opposable au sous-locataire et que c'est bien à partir de l'expiration du bail principal que le propriétaire a droit à la restitution des locaux de la part du sous-locataire.

**4.1.5** Aux termes de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention.

Pour déterminer le contenu d'une clause contractuelle, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2; 132 III 268 consid. 2.3.2; 131 III 606 consid. 4.1).

Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_40/2011 du 21 juin 2011 consid. 4.2).

**4.1.6** Lorsque le bail a pris fin, le bailleur principal peut revendiquer les locaux loués vis-à-vis du sous-locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_524/2018 du 8 avril 2019; ACJC/1458/2016 du 4 novembre 2016 consid. 2.1.4). Le propriétaire peut intenter l'action en revendication (action pétitoire; art. 641 al. 2 CC) en suivant la procédure du cas clair si les conditions de l'article 257 CPC sont réunies (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_143/2014 du 23 juin 2014 consid. 4.1.2).

**4.2** En l'espèce, le Tribunal a retenu à juste titre que l'appelante et les intimées n'avaient pas conclu de bail tacite. Le représentant de l'appelante a en effet

expressément reconnu lors de l'audience du Tribunal que les intimées avaient toujours refusé de conclure un bail avec celle-ci.

Il n'est par ailleurs pas établi que l'appelante aurait elle-même versé la garantie de loyer, ni qu'elle se serait toujours acquitté de celui-ci comme elle le prétend. Les bulletins de versement du loyer ont d'ailleurs toujours été adressés au locataire, selon les allégations non contestées des intimées. En tout état de cause, même si les allégations de l'appelante sur ce point étaient établies, cela ne suffirait pas à démontrer l'existence d'un bail tacite.

Les intimées ont de plus immédiatement agi en évacuation lorsqu'elles ont constaté que les locaux loués n'avaient pas été libérés à la date convenue de sorte que l'on ne saurait considérer qu'elles ont tacitement accepté de conclure un bail avec l'appelante.

Celle-ci n'est ainsi au bénéfice d'aucun titre juridique lui permettant d'occuper les locaux litigieux, de sorte que son évacuation a été prononcée à juste titre par le Tribunal.

L'absence d'homologation de la convention du 1<sup>er</sup> mars 2022, due au fait que l'appelante n'a pas respecté ses engagements à cet égard, n'est quant à elle pas déterminante pour l'issue du litige. Le texte de ladite convention ne prévoit en effet pas que son entrée en vigueur est soumise à une homologation par le Tribunal et aucun élément du dossier ne permet de retenir que telle était la volonté des parties. En tout état de cause, même à supposer que la convention du 1<sup>er</sup> mars 2022 ne soit pas valable, ce qui n'est pas le cas, il n'en demeure pas moins que l'appelante occupe les locaux sans droit.

Le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 21 juin 2024 par A\_\_\_\_\_ SÀRL contre le jugement JTBL/632/2024 rendu le 27 mai 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4737/2024.

Déclare irrecevable le recours formé par la précitée contre le même jugement.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Sibel UZUN, 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.*