

# GE\_GERICHTE ACJC/1294/2024 vom 16. Oktober 2024

GE Cour de justice, 2024-10-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1294\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1294_2024)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1294/2024 du 16 octobre 2024

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1294/2024 del 16 ottobre 2024

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel, formé dans les délais et forme légaux, contre une décision finale rendue dans une affaire patrimoniale avec une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. est recevable (art. 308 et 311 CPC).

- 9/18 -

C/2314/2019

### E. 1.2

L'instance d'appel dispose 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. Il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC) (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

### E. 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.

### E. 3

Le Tribunal a retenu que la procuration produite par l'intimée à l'audience de conciliation du 3 avril 2019 en faveur de G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ n'était pas suffisamment probante, car elle était signée par une personne dont les pouvoirs n'avaient pas été établis à ce moment-là. L'intimée était cependant valablement représentée à l'audience de conciliation car G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ avaient, selon l'inscription au Registre du commerce, le pouvoir d'engager la succursale genevoise de l'intimée, ce qui incluait celui de représenter cette dernière. Cela était confirmé par le fait que celle-ci avait mentionné dans la requête qu'elle était représentée par sa succursale, qui était de plus partie au contrat de bail litigieux.

L'appelante fait valoir que G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ ne pouvaient pas représenter l'intimée car ils n'avaient qu'une signature collective limitée aux affaires de la succursale, ce qui était attesté par le fait que l'intimée leur avait conféré une procuration spécifique pour l'audience. Cette dernière n'était ainsi pas valablement représentée à l'audience de conciliation, de sorte que la cause aurait dû être rayée du rôle.

#### E. 3.1.1

Selon l'art. 204 al. 1 CPC, les parties doivent comparaître en personne à l'audience de conciliation. Est notamment dispensée de comparaître personnellement et peut se faire représenter la personne qui a son domicile en dehors du canton ou à l'étranger (art. 204 al. 3

let a CPC). La partie adverse est informée à l'avance de la représentation (al. 4). Le tribunal doit examiner, même sans objection du défendeur, s'il existe une autorisation de procéder valable. Le défendeur ne peut d'emblée contester la validité de l'autorisation de procéder que dans la procédure de première instance sur la demande. Le tribunal doit alors examiner, dans le cadre de la clarification des conditions de recevabilité, si le vice invoqué de la procédure de conciliation entraîne l'invalidité de l'autorisation de procéder. Si l'autorisation de procéder n'est pas valable, le tribunal ne peut pas entrer en matière sur la demande (ATF 146 III 185 consid. 4.4.2).

- 10/18 -

C/2314/2019 Pour savoir si une personne morale est domiciliée à l'étranger, il faut tenir compte de son siège, et non du domicile des personnes physiques qui comparaissent pour elle. Le motif lié au siège de la personne morale en dehors du canton ou à l'étranger (art. 204 al. 3 lit. a CPC) est un motif objectif et évident de dispense de comparution personnelle à l'audience de conciliation. Il doit être relevé d'office, même si la personne morale requérante a choisi de comparaître, mais ne comparait (prétendument) pas régulièrement. En effet, elle ne peut être traitée plus sévèrement que si elle ne s'était pas présentée et avait uniquement envoyé son avocat à sa place, ce dont elle avait le droit, de par la loi. Il peut dès lors être constaté, même rétroactivement, et d'office (art. 57 CPC), que la requérante n'était pas défaillante et que l'autorisation de procéder était valable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_179/2022 du 13.9.2022 consid. 5 – 6).

### **E. 3.1.2**

Le tribunal fixe un délai pour la rectification des vices de forme telle l'absence de signature ou de procuration. A défaut, l'acte n'est pas pris en considération (art. 132 al. 1 CPC).

### **E. 3.1.3**

La succursale d'une société étrangère en Suisse est un établissement commercial qui se caractérise par une dépendance juridique à l'égard de l'établissement principal, assortie d'une certaine indépendance économique qui lui permet de conduire des affaires en son propre nom. Elle n'a pas de personnalité juridique propre et ne bénéficie pas d'un statut juridique indépendant de celui de son établissement principal (GUILLAUME, Commentaire romand de la Loi sur le droit international privé - LDIP, n. 3 ad art. 160 LDIP). La succursale ne peut pas ester en justice, ni être poursuivie. Elle ne peut pas non plus être représentée: les "représentants de la succursale" sont en fait les représentants de l'entreprise principale. La "représentation de la succursale" est généralement confiée à un directeur ou à un fondé de procuration (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_476/2021 du 6 juillet 2022, consid. 3.1). Il arrive que la société confère à sa succursale une autorisation spéciale de la représenter pour un procès spécifique. Il faut cependant garder à l'esprit que cette procuration ad litem est déjà comprise dans les pouvoirs du directeur de la succursale ou d'un fondé de procuration (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_476/2021 du 6 juillet 2022, consid. 3.2).

### **E. 3.2**

En l'espèce, le Tribunal a retenu à bon droit que G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, qui, selon le Registre du commerce, disposent d'une signature collective à deux leur permettant d'engager l'intimée, ont valablement représenté celle-ci lors de l'audience de conciliation. Aucune conclusion contraire ne peut être tirée du fait que les pouvoirs des précités sont limités aux

affaires de la succursale, puisque les contrats litigieux ont précisément été conclus dans le cadre des affaires de celle-ci,

- 11/18 -

C/2314/2019 la succursale intervenant comme bailleresse. Elle figure en outre au Registre foncier comme propriétaire des locaux loués. Il importe par ailleurs peu que les précités n'aient pas les fonctions de directeurs. Sur ce point, l'appelante se réfère en vain à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_476/2021 du 6 juillet 2022. Ledit arrêt confirme expressément que l'autorisation de la succursale de représenter la société principale pour un procès spécifique est comprise dans les pouvoirs des fondés de procuration, même si la société représentée prend soin de confier en outre à ceux-ci une procuration spécifique ad litem. Le fait que l'intimée ait conféré à H\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ une procuration spécifique en vue de l'audience de conciliation tenue dans la présente cause ne veut ainsi pas dire que les représentants de l'intimée présents lors de l'audience n'avaient pas la capacité de la représenter. A cela s'ajoute que ladite procuration était parfaitement valable, contrairement à ce que soutient l'appelante. La procuration datée du 15 novembre 2018 a en effet été valablement signée par L\_\_\_\_\_, administratrice de l'intimée, conformément à la résolution du conseil d'administration datée du même jour. Le fait qu'une page de ladite résolution n'ait, par inadvertance, pas été produite par l'intimée à l'appui de sa demande en paiement n'est pas déterminant. Cette informalité a en effet été réparée par la suite, conformément à l'art. 132 CPC. Enfin, comme le relève l'intimée, celle-ci n'était en tout état de cause pas tenue de comparaître personnellement à l'audience de conciliation puisqu'elle pouvait se prévaloir du motif de dispense prévu par l'art. 204 al. 3 let. a CPC, son siège se trouvant à l'étranger. Selon la jurisprudence, la partie qui choisit de comparaître personnellement à l'audience, alors qu'elle bénéficie d'un motif de dispense, ne doit pas être traitée plus sévèrement que celle qui se fait représenter par un avocat. In casu, la présence de l'avocate de l'intimée, valablement mandatée par celle-ci par l'intermédiaire de la procuration signée par H\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, était suffisante pour satisfaire aux conditions légales. Il résulte de ce qui précède que le Tribunal a considéré à juste titre que l'intimée était valablement représentée lors de l'audience de conciliation du 3 avril 2019. Il n'y avait dès lors pas lieu de rayer la cause du rôle, contrairement à ce que soutient l'appelante.

#### **E. 4**

Le Tribunal a retenu que l'appelante n'avait pas établi que les parties étaient liées par un contrat de partenariat; il n'était en particulier pas démontré qu'une éventuelle promesse de la part de H\_\_\_\_\_ en apport de clientèle avait été prise en compte contractuellement, en contrepartie d'un loyer plus élevé.

- 12/18 -

C/2314/2019 L'appelante remet en cause cette constatation, se plaignant d'un manque de motivation du Tribunal constituant une violation de son droit d'être entendue.

#### **E. 4.1.1**

A teneur de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel s'introduit par un acte « écrit et motivé ». La motivation de l'appel doit indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée. La partie appelante ne peut pas simplement renvoyer à ses moyens de défense soumis aux juges du premier degré, ni limiter son exposé à des critiques globales et superficielles de la décision attaquée. Elle doit plutôt développer une argumentation

suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages qu'elle attaque dans la décision dont est appel, et les moyens de preuve auxquels elle se réfère (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4).

#### **E. 4.1.2**

Le droit d'être entendu, en tant que droit personnel de participer à la procédure, exige que l'autorité écoute effectivement, puis examine soigneusement et sérieusement, et prenne en compte dans sa décision, les arguments de la personne dont la décision touche la position juridique. Il implique l'obligation, pour l'autorité, de motiver sa décision, afin que son destinataire puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu. Le juge n'a en revanche pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties; il suffit qu'il mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2, JdT 2016 II 347; 129 I 232 consid. 3.2, JdT 2004 I 588, SJ 2003 I 513; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_523/2010 du 22 novembre 2010 consid. 5.3).

Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1). Le droit d'être entendu n'implique aucune obligation d'étudier des questions qui ne sont pas pertinentes pour la décision (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_502/2019 du 15 juin 2020 consid. 4).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, le Tribunal a suffisamment motivé sa décision d'écarter la thèse de l'appelante selon laquelle les parties avaient conclu un contrat de partenariat, de

- 13/18 -

C/2314/2019 sorte que le grief de violation du droit d'être entendue de l'appelante doit être écarté.

Sur le fond, le grief de l'appelante relatif à la conclusion du partenariat dont elle se prévaut ne respecte pas les exigences de recevabilité prévue par la loi et rappelées ci-dessus. Au fil d'un exposé prolixe et décousu, l'appelante se limite à se référer à ses écritures de première instance (p. 14 et 15 de l'acte d'appel), ce qui n'est pas admissible. Elle mentionne une requête de production de documents formulée par ses soins et rejetée par le Tribunal, sans réitérer ladite requête, ni expliquer pourquoi elle devrait être admise, ni en quoi les documents en question seraient susceptibles d'étayer ses allégations sur des faits pertinents et contestés au sens de l'art. 150 al. 1 CPC (p. 15 et 16). L'appelante poursuit, en citant in extenso le contenu de plusieurs courriels échangés entre les parties et en retranscrivant leurs déclarations par devant le Tribunal (p. 16 à 19), sans exposer concrètement en quoi ces courriels et déclarations établiraient l'existence d'un partenariat entre les parties, ni, a fortiori, quelle en serait la teneur et quel impact ledit partenariat aurait sur l'issue du litige. Le grief de l'appelante relatif à la conclusion d'un partenariat entre les parties est dès lors irrecevable. Même s'il avait été recevable, ce qui n'est pas le cas, ce grief aurait été infondé.

En effet, aucun élément de preuve figurant au dossier ne permet de retenir que les parties auraient conclu un contrat de partenariat dont la teneur serait susceptible d'avoir une influence sur l'issue du litige. En particulier, les contrats signés par les parties sont désignés comme des contrats de bail; ils contiennent tous les éléments constitutifs de tels contrats, mais rien de plus. Ils ne prévoient aucune obligation à charge du bailleur qui s'apparenterait à un partenariat. Le loyer est dû sans autre condition que la mise à disposition des locaux loués, obligation dont l'appelante ne prétend pas qu'elle n'aurait pas été respectée par l'intimée. Le fait que H\_\_\_\_\_ ait employé l'expression "partnership" à l'occasion d'un courriel adressé à l'intimée en décembre 2017 n'est pas décisif. Comme l'a expliqué l'intéressé par devant le Tribunal, ce terme ne se référerait pas à un partenariat contraignant créant des obligations à la charge de l'intimée, mais reflétait le souci d'entretenir une relation harmonieuse avec sa locataire.

## **E. 5**

L'appelante fait valoir que le Tribunal aurait violé son droit d'être entendue car il ne lui aurait pas donné l'occasion de s'exprimer après le prononcé de la décision de la délégation du Tribunal rejetant sa demande de récusation.

### **E. 5.1**

Conformément aux art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH, les parties ont le droit d'être entendues. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès

- 14/18 -

C/2314/2019 équitable, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1; 142 III 48 consid. 4.1.1). Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours au fond. Toutefois une violation pas particulièrement grave du droit d'être entendu peut exceptionnellement être guérie si l'intéressé peut s'exprimer devant une instance de recours ayant libre pouvoir d'examen en fait comme en droit. Même en cas de violation grave du droit d'être entendu, la cause peut ne pas être renvoyée à l'instance précédente, si et dans la mesure où ce renvoi constitue une démarche purement formaliste qui conduirait à un retard inutile, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée (ATF 137 I 195 consid. 2.2, 2.3.2 et 2.6, SJ 2011 I 345). Le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi; il doit permettre d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_141/2016 du 26 mai 2016 consid. 1.2). Si la partie lésée a la possibilité d'exercer son droit d'être entendue dans le cadre de son appel, où l'autorité jouit d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art.

310 CPC), la violation est réparée. L'appelant ne peut alors pas se contenter de se plaindre de cette violation : il doit exercer son droit d'être entendu, par exemple formuler des observations sur la force probante de la pièce litigieuse communiquée avec la décision de première instance. Quel que soit le degré de gravité de la violation du droit d'être entendu, il ne peut exiger l'annulation de la première décision, dès lors qu'un renvoi en première instance ne constituerait qu'une vaine formalité (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.3).

## **E. 5.2**

En l'espèce, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si le Tribunal a ou non violé le droit d'être entendue de l'appelante en rendant sa

- 15/18 -

C/2314/2019 décision sans interpellier les parties après le prononcé de la décision sur la question de la récusation.

En effet, une éventuelle violation du droit d'être entendue de l'appelante peut être réparée par-devant la Cour de céans, qui a un pouvoir de cognition complet.

L'appelante n'explique de plus pas quel argument elle aurait pu faire valoir devant le Tribunal si elle avait pu s'exprimer une fois de plus avant le prononcé du jugement querellé.

Le grief de violation du droit d'être entendu doit dès lors être rejeté.

## **E. 6**

L'appelante fait valoir que le Tribunal aurait violé son droit à un Tribunal indépendant et impartial en raison du fait que la composition des juges assesseurs lors de l'audience du 3 juin 2022 était irrégulière. Les juges assesseurs siégeant lors de cette audience n'étaient pas les mêmes que ceux présent lors de l'audience précédente. Le remplacement de la présidente N\_\_\_\_\_ par la présidente S\_\_\_\_\_ n'était quant à lui pas contesté.

Dans ses déterminations déposées devant la Cour, cette dernière a exposé les raisons ayant motivé le changement des juges assesseurs en cours de procédure. Elle fait valoir que ceux-ci étaient justifiés du point de vue des principes de l'économie de la procédure et de la célérité. Compte tenu du fait que les juges assesseurs menaient une carrière professionnelle parallèlement à leurs fonctions judiciaires, il n'était pas possible de garantir l'immutabilité de leur présence dans une procédure aussi longue que celle du cas d'espèce, sous peine de ralentir de manière excessive l'avancement de la cause.

### **E. 6.1**

La modification de la composition de l'autorité judiciaire en cours de procédure ne constitue pas en tant que telle une violation de l'art. 30 Cst. Elle s'impose nécessairement lorsqu'un juge doit être remplacé par un autre ensuite de départ à la retraite, d'élection dans un autre tribunal, de décès ou en cas d'incapacité de travail de longue durée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_153/2009 du 1er mai 2009 consid. 3.1.1). Le changement de juges au cours d'une procédure civile viole le droit d'être entendu lorsque les membres du tribunal qui participent aux délibérations n'ont pas tous pris part à l'administration de preuves intervenue exclusivement par oral et non constatée dans un procès-verbal. Inversement, ce droit n'est pas violé, pour autant que le nouveau membre du tribunal participant aux délibérations puisse avoir connaissance de l'objet du procès par l'étude du dossier et qu'ainsi, tous les membres du tribunal participant au jugement aient les mêmes

connaissances. Toute composition qui ne peut être objectivement justifiée viole la garantie du juge naturel. Une modification de la composition est admissible de cas en cas, par exemple lorsqu'un membre du tribunal part pour raison d'âge, ou lorsqu'il ne peut

- 16/18 -

C/2314/2019 exercer sa fonction en raison d'une maladie de longue durée ou d'un congé-maternité, ou lorsqu'un remaniement du tribunal impose le changement (ATF 142 I 93 consid. 6 (n.p.) et 8.2). Lorsque les motifs du changement de composition du Tribunal ne ressortent pas de la décision contestée ou de la procédure de première instance, l'instance d'appel doit inviter le premier juge à les exposer, étant précisé que la guérison du vice de motivation par la voie de l'appel est possible (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_1002/2017 du 12 mars 2019 consid. 3).

### **E. 6.2**

En l'espèce, il résulte des explications de la présidente en charge de la présente procédure que les deux changements de composition des juges assesseurs intervenus se justifiaient par le souci de mener la procédure avec diligence, dans le respect du principe de célérité. Par ailleurs, le remplacement de la juge Q\_\_\_\_\_ a été rendu nécessaire par son arrêt maladie, suivi de sa démission. Il convient à cet égard de rappeler que l'art. 33 al. 2 LOJ prévoit expressément la possibilité pour les juges assesseurs d'une même juridiction de se suppléer entre eux. Il n'est résulté aucun préjudice pour les parties de ces changements, puisque chaque audience a fait l'objet d'un procès-verbal détaillé, contenant leurs déclarations. Tous les membres du Tribunal ayant participé au jugement avaient ainsi une pleine connaissance des faits de la cause et de l'objet du procès, grâce à l'étude du dossier. Cela est d'autant plus vrai que la composition du Tribunal n'a plus varié après la troisième audience. L'on relèvera de plus l'attitude contradictoire de l'appelante, qui, après avoir demandé la récusation de tous les juges assesseurs, se plaint de ce que certains d'entre eux aient été remplacés. Son avocat avait en particulier fait valoir en décembre 2022 que la juge assesseur Q\_\_\_\_\_, avocate, représentait la partie adverse d'un de ses clients, ce qui était susceptible de mettre en cause son impartialité; l'appelante est ainsi mal venue de se plaindre maintenant de ce changement. Contrairement à ce que fait valoir l'appelante, il n'y a pas lieu de mettre en doute les motifs avancés par la présidente S\_\_\_\_\_. Il n'était en particulier pas nécessaire de produire dans la présente procédure une confirmation émanant de la magistrate précédemment en charge du dossier. Le grief de composition incorrecte du Tribunal soulevé par l'appelante n'est dès lors pas fondé.

### **E. 7**

L'appelante fait valoir que les contrats liant les parties auraient été invalidés par ses soins le 23 février 2018 pour vice de la volonté, de sorte qu'ils ne l'obligeraient

- 17/18 -

C/2314/2019 pas, ce d'autant plus que sa partie adverse avait accepté la remise des clés. En tout état de cause, elle pouvait opposer aux prétentions de l'intimée l'exception non adimpleti contractus ainsi qu'une créance en enrichissement illégitime pour le trop-perçu de loyer depuis novembre 2016. L'intimée devait en outre lui restituer le montant de 87'500 fr. qu'elle conservait sans droit en raison de l'invalidation des contrats.

### **E. 7.1**

Sous la note marginale "Vices du consentement", le code des obligations prévoit plusieurs hypothèses, à savoir l'erreur (art. 23 CO), le dol (art. 28 CO) et la crainte fondée (art. 29 CO), lesquelles permettent à une partie d'invalidier un contrat, si les conditions légales sont réalisées. Dans tous les cas, la déclaration d'invalidation doit intervenir dans le délai d'un an dès que l'erreur ou le dol a été découvert ou dès que la crainte s'est dissipée (art. 31 CO). A teneur de l'art. 82 CO, celui qui poursuit l'exécution d'un contrat bilatéral doit avoir exécuté ou offrir d'exécuter sa propre obligation, à moins qu'il ne soit au bénéfice d'un terme d'après les clauses ou la nature du contrat. Selon l'art. 62 al. 1 CO, celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution. La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister (al. 2).

### **E. 7.2**

En l'espèce, l'appelante se prévaut d'un vice du consentement, sans même prendre la peine d'indiquer si elle aurait conclu le contrat sous l'emprise d'une erreur, d'une crainte fondée ou d'un dol. Elle n'établit pas que les conditions légales de l'une des dispositions topiques prévues par la loi seraient réalisées, ni que la déclaration d'invalidation, dont elle n'indique pas la teneur, serait intervenue en temps utile. Le fait que l'intimée ait accepté la remise des clés est quant à lui dénué de pertinence. La Cour retiendra par conséquent que les contrats liant les parties sont valables. L'appelante n'a dès lors pas de créance en enrichissement illégitime à l'encontre de l'intimée. L'appelante invoque l'art. 82 CO mais n'explique pas quelle obligation sa partie adverse aurait omis de respecter. Elle ne saurait donc se prévaloir de cette disposition pour refuser le paiement du loyer convenu. Il résulte de ce qui précède que les griefs de l'appelante sont tous infondés. Le jugement querellé sera dès lors confirmé.

### **E. 8**

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

\* \* \* \* \*

- 18/18 -

C/2314/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 janvier 2024 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement rendu le 30 novembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2314/2019. Au fond : Confirme le jugement querellé. 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; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Damien TOURNAIRE, 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.

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