

GE_GERICHTE C/22036/2011 vom 4. März 2013

GE Cour de justice, 2013-03-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_22036_2011

FR: GE_GERICHTE C/22036/2011 du 4 mars 2013

IT: GE_GERICHTE C/22036/2011 del 4 marzo 2013

Regeste

BAIL À LOYER; RÉSILIATION ABUSIVE | CO.271a.1.d; CO.271a.1; CO.271a.2; CO.271a.3

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 04.11.2013 C/22036/2011

BAIL À LOYER; RÉSILIATION ABUSIVE | CO.271a.1.d; CO.271a.1; CO.271a.2; CO.271a.3

C/22036/2011 ACJC/1285/2013 du 04.11.2013 sur JTBL/202/2013 (OBL) , CONFIRME
Recours TF déposé le 09.12.2013, rendu le 19.03.2014, CONFIRME Descripteurs : BAIL
À LOYER; RÉSILIATION ABUSIVE Normes : CO.271a.1.d; CO.271a.1; CO.271a.2;
CO.271a.3 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
POUVOIR JUDICIAIRE C/22036/2011 ACJC/1285/2013 ARRÊT DE LA COUR DE
JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 4 NOVEMBRE 2013 Entre A. _____
AG , ayant son siège _____(ZH), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux
et loyers le 4 mars 2013, comparant par Me Jean-François Marti, avocat, quai Gustave-Ador
26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, d'une
part, Et B. _____ SA , ayant son siège _____(GE), intimée, comparant par Me Blaise
Grosjean, avocat, rue de Candolle 24, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de
domicile, d'autre part, EN FAIT A. Par jugement du 4 mars 2013, expédié pour notification
aux parties le 7 mars 2013, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié par
A. _____ AG le 5 octobre 2011 (recte : le 14 septembre 2011) à B. _____ SA pour les
locaux loués à _____(GE) (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres
conclusions (ch. 2), a dit que la procédure était gratuite (ch. 3) et a indiqué les voies de droit
(ch. 4). En substance, les premiers juges ont retenu que le congé avait été notifié alors
qu'une procédure opposant les parties étaient en cours, en vertu de l'art. 271a al. 1 let. d CO,
il devait être annulé. B. a. Par acte déposé le 22 avril 2013 au greffe de la Cour de justice,
A. _____ AG (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) forme appel contre ce jugement. Elle
conclut, préalablement, à ce que la Cour convoque les parties à une audience. Elle conclut,
principalement, à l'annulation du jugement du Tribunal des baux et loyers du 4 mars 2013, à
ce que la Cour dise que le bail de B. _____ SA a été valablement résilié par avis du 14
septembre 2011 avec effet au 31 décembre 2012 et à ce qu'aucune prolongation de bail ne
soit accordée à B. _____ SA. Subsidiairement, l'appelante conclut à l'annulation du
jugement entrepris, à ce que la Cour dise que le bail de B. _____ SA a été valablement
résilié au regard de l'art. 271a al. 1 let. d CO par avis du 14 septembre 2011 avec effet au
31 décembre 2012, à ce qu'elle renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour
instruction complémentaire au sens des considérants et à ce qu'elle réserve le fond. b. Dans
sa réponse du 21 mai 2013, B. _____ SA (ci-après : la locataire ou l'intimée) conclut,

principalement, au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris et, subsidiairement, à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail d'une durée de six ans, soit jusqu'au 31 décembre 2018. c. Les parties ont été avisées le 4 juin 2013 de la mise en délibération de la cause. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. En date du 23 juin 1999, C._____, alors propriétaire, et B._____ SA, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une surface de bureau de près de 520 m² au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 8, rue du 31-Décembre à Genève. Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'une école. Ils ont été loués à l'état semi-brut et la locataire a investi près de 500'000 fr. pour les aménager. Le contrat a été conclu pour une durée de dix ans, du 1^{er} janvier 2000 au 31 décembre 2010, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était d'une année. Le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 147'000 fr. b. Le 13 octobre 1999, l'appelante est devenue propriétaire de l'immeuble. c. L'immeuble _____(GE) a une affectation exclusivement commerciale, principalement des bureaux. Au premier étage, des locaux sont loués à D._____, pour la consultation des personnes souffrant de troubles bipolaires ou dépressifs. Au 5^{ème} et au 6^{ème} étage de l'immeuble, d'autres locaux sont loués à l'Office J._____. d. Le 29 octobre 2010, la société E._____ SA, qui loue des locaux au 3^{ème} étage du même immeuble, a assigné la bailleresse en validation de consignation, exécution de travaux et réduction de loyer (cause C/24454/2010). Ces conclusions visaient à obtenir que la bailleresse remédie aux nuisances liées, selon elle, à l'exploitation de B._____, notamment à l'utilisation des parties communes par les élèves qui fréquentent cet établissement. e. Par requête du 22 décembre 2010, déclarée non conciliée et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 15 mars 2011 (cause C/29889/2010), la bailleresse a appelé la locataire en cause et a conclu à ce que le Tribunal, préalablement, déclare recevable la demande d'appel en cause et joigne à cette procédure la cause C/24454/2010 et, principalement, condamne la locataire à la relever et à la garantir de toute condamnation dont elle pourrait faire l'objet dans le cadre de la procédure en réduction de loyer intentée en son contre. f. Par jugement du 2 février 2012 (JTBL/101/2012), le Tribunal des baux et loyers a admis la recevabilité de l'appel en cause, ordonné la jonction des causes C/24454/2010 et C/29889/2010 sous C/24454/2010 et ordonné une instruction écrite. g. Par avis de résiliation du 14 septembre 2011, la bailleresse, représentée par F._____ SA, a résilié le bail pour son échéance du 31 décembre 2012, sans indication de motif. h. Dans un courrier ultérieur, le conseil de la bailleresse a expliqué que sa mandante souhaitait affecter les locaux à un autre usage que celui d'une école. i. La locataire a contesté le congé par requête du 31 octobre 2011 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La tentative de conciliation ayant échoué, l'autorisation de procéder a été délivrée à la locataire le 6 février 2012. j. La locataire a saisi le Tribunal des baux et loyers par requête déposée le 5 mars 2012. Elle a conclu, préalablement, à l'apport des procédures C/24454/2010 et C/29889/2010. Elle a conclu, principalement, à la nullité de l'avis de résiliation du 14 septembre 2011, subsidiairement à son annulation, plus subsidiairement à une prolongation du bail de 6 ans. Elle a soutenu que le congé était nul car donné par un représentant sans pouvoir et annulable car donné alors qu'une procédure judiciaire relative au contrat de bail était pendante. k. La procédure entre E._____ SA et la bailleresse, à laquelle la locataire avait été appelée en cause, s'est terminée par un jugement d'accord du 24 mai 2012, les deux parties principales ayant déposé des conclusions d'accord. l. Lors de débats principaux du 15 novembre 2012, G._____, représentant de la bailleresse, a confirmé le motif du congé. Il a indiqué qu'il y avait eu des problèmes de cohabitation entre

certaines locataires et B._____, ainsi que des dégradations dans l'entrée de l'immeuble en raison du nombre d'élèves qui fréquentent l'école. L'immeuble n'était pas conçu pour une école. En l'absence d'une cour, il y avait, pendant les pauses, des attroupements d'élèves dans les locaux communs. G._____ a déclaré que la procédure engagée par E._____ SA n'avait pas été déterminante dans la décision de résilier le bail de la locataire. Les baux de l'Office J._____ et de D._____ n'avaient pas été résiliés, dans la mesure où leur activité ne générait pas des nuisances comparables à celles des élèves de l'école. m. H._____, représentant de B._____, a contesté l'importance des nuisances alléguées. Il a indiqué qu'il y avait seulement deux courtes périodes de pause dans la journée, qu'il y avait 17 semaines de vacances par an et que ces dernières années, le nombre d'élèves avait diminué en raison de la crise. Il a déclaré que B._____ avait engagé un service de nettoyage deux fois par jour pour remédier aux éventuelles salissures causées par les élèves. n. H._____ a pour le surplus déclaré que B._____ avait effectué des recherches de locaux en s'adressant aux régies de la place, sans recevoir aucune offre pouvant leur convenir, soit en raison de l'éloignement par rapport au centre ville, soit en raison de loyers trop élevés de l'ordre de 500 fr. le m² par année. D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. EN DROIT 1. 1.1. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler BSK ZPO, n. 8 ad art. 308). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389 ; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011). 1.2. En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 147'000 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de 3 ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.3. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349

ss, n. 12). 1.5. La Cour peut ordonner des débats ou statuer sur pièces (art. 316 CPC). Comme en atteste l'usage du verbe «peut», elle a les coudées franches et dispose d'une grande liberté de manœuvre pour fixer la suite des opérations. Il est ainsi loisible à l'instance d'appel de statuer sans procéder à davantage d'investigations lorsque l'affaire est en état d'être jugée (CPC - JEANDIN, art. 316 n. 1). 2. Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 ; arrêt du Tribunal fédéral n. p. 4C.170/2004). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 ; arrêt du Tribunal fédéral n. p. 4C_170/2004 ; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, in Commentaire Romand du code des obligations I, n. 6 ad art. 271). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 et 4C_411/2006). 3. L'appelante reproche au Tribunal des baux et loyers d'avoir annulé le congé donné à l'intimée. Elle soutient que la procédure judiciaire en cours, soit celle dans laquelle elle avait appelé l'intimée en cause, ne constitue pas « une procédure judiciaire en rapport avec le bail » qui la lie à cette dernière au sens de l'art. 271a al. 1 let. d CO. L'appelante soutient encore que, dès lors que dans cette procédure, elle a conclu au déboutement d'E. _____ SA de l'ensemble de ses prétentions, en contestant que l'activité de l'intimée soit à l'origine de nuisances justifiant une réduction de loyers et la consignation de celui-ci, le congé litigieux ne saurait être considéré comme un congé représailles. 3.1. En vertu de l'art. 271a al. 1 let. d CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur «pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi ». Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral et la doctrine, ce motif de contestation vaut pour toutes les procédures de conciliation ou judiciaires, y compris pour les procédures arbitrales, du moment qu'elles ont un rapport avec l'objet loué (arrêt du Tribunal fédéral 4C.39/1995 du 28 décembre 1995, c. 4b et les réf. citées; Commentaire SVIT, Mietrecht, 2è éd., Zurich 1998, n. 29 ad art. 271a CO; HIGI, Zürcher Kommentar, n. 236-245 ad art. 271a CO). Les seules exceptions sont les litiges expressément mentionnés à l'art. 271a al. 3 CO. On ne peut pas déduire du texte de la loi que le congé dont on présume qu'il est abusif parce qu'il intervient pendant une période de protection doive l'être effectivement (ATF 131 III 133 consid. 3.1 = JT 2005 I 255). 3.2. L'esprit et le but de l'art. 271a al. 1 let. d CO sont d'empêcher que le bailleur ne puisse

mettre un terme à une procédure judiciaire désagréable en résiliant le contrat de bail (Commentaire SVIT, n. 27 ad art. 271a CO; HIGI, op. cit., n. 232 ad art. 271a CO; ZIHLMANN, Das Mietrecht, 2 e éd., Zurich 1995, p. 215). La protection contre les congés va au-delà de la protection contre les abus de droit manifestes, et même de la garantie générale du principe de la bonne foi. La loi est imprégnée des critères, positifs, de loyauté et de la pensée de la protection sociale, bien plus que du concept, négatif, de l'abus de droit, ce qui se manifeste non seulement à travers le délai prévu par l'art. 271a al. 1 let. d CO, mais à travers la protection de la famille prévue par l'art. 271a al. 1 let. f CO (WEBER, Basler Kommentar, 3 e éd., n. 1 ad art. 271/271a CO). La limitation des interdictions faites au bailleur de résilier le contrat de bail, en faveur de laquelle plaide l'appelante, va à l'encontre de ce concept de protection (ATF 131 I 133 consid. 3.2 = JT 2005 I 255). 3.3. Ainsi qu'il ressort des travaux préparatoires, l'art. 271a al. 1 let. d CO remplace l'art. 24 AMSL, mais étend la protection contre les congés à toutes les procédures qui ont un rapport avec le contrat de bail. Elle ne comprend plus seulement celles qui ont pour objet le montant du loyer (Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme du 27 mars 1985, FF 1985 I 1369 ss, 1440 s.). La résiliation à cause d'une procédure déplaisante peut en effet intervenir dans des litiges très divers, et non seulement dans ceux qui ont trait au montant du loyer. Pour que l'art. 271a al. 1 let. d CO puisse remplir son but, son champ d'application ne doit pas être délimité étroitement. L'art. 271a al. 3 CO permet de prendre en compte les intérêts des bailleurs. L'art. 271a al. 1 let. d CO exclut en outre que le locataire invoque cette disposition lorsqu'il agit de manière abusive. Une plus grande limitation de son champ d'application ne peut pas se déduire de l'histoire de cette disposition (ATF 131 I 133 consid. 3.3 = JdT 2005 I 255). 3.4. Ce résultat s'appuie sur la systématique de la loi. Le législateur énumère à l'art. 271a al. 1 et 2 CO les cas dans lesquels le caractère abusif du congé doit être présumé. Ensuite, il énumère de manière exhaustive à l'art. 271a al. 3 CO les cas dans lesquels les présomptions légales de la protection momentanée contre les congés peuvent être renversées (LCHAT, Commentaire romand, n. 1 ad art. 271a CO; HIGI, op. cit., n. 184 ad art. 271a CO). Est déterminant le fait que la loi énumère exhaustivement les conditions auxquelles les conséquences d'une réalisation présumée abusive en vertu de l'art. 271a al. 1 let. d ou e CO ne doivent pas se réaliser. Il s'agit d'un besoin urgent du bailleur (let. a), de la demeure du locataire (let. b), de la violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou de graves manques d'égards envers les voisins (let. c), de l'aliénation de l'objet loué (let. d), de justes motifs (let. e) ou de la faillite du locataire (let. f). Les intérêts du bailleur sont ainsi suffisamment pris en considération. Il ne reste plus de place pour une limitation supplémentaire de la protection momentanée contre les congés (ATF 131 I 133 consid. 3.4 = JdT 2005 I 255). 3.5. Ainsi, la question de savoir si le congé litigieux est un congé de représailles ou s'il est conforme aux règles de la bonne foi est irrelevante. Dès lors que l'on ne se trouve pas dans l'un des cas où les présomptions légales de la protection momentanée contre les congés peuvent être renversées, l'art. 271 al. 1 let. d CO s'applique. 3.6. Dès lors qu'il n'est pas contesté que le congé litigieux a été donné pendant la procédure judiciaire opposant les parties à E. _____ SA, il reste à déterminer si cette procédure est « en rapport avec le bail », au sens de cette disposition. L'appel en cause est une institution qui permet à une partie principale à une instance déjà introduite d'attirer au procès un tiers à qui elle a dénoncé le litige, afin que celui-ci participe à la même procédure au cours de laquelle sont jugées à la fois les prétentions du demandeur contre le défendeur et celles de l'un d'eux contre le dénoncé, qui devient une véritable partie au procès. Si l'appel en cause est admis, le tiers devient partie à la procédure

principale dès l'introduction de l'instance d'appel en cause, sans qu'il y ait lieu à proprement parler de « joindre » les deux causes (art. 104 aLPC, art 81 et 82 CPC, BERTOSSA/GAILLARD/ GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise n. 1 et 6 ad art. 104a LPC, ACJ 708/2009, Message CPC p. 6898). Il s'agit donc de déterminer si un appelé en cause peut se prévaloir de la protection de l'art. 271a al. 1 let. d CO. La loi est muette sur le rôle que doit jouer le locataire pour bénéficier de la protection offerte par cette disposition. Seul compte le fait que les parties s'opposent dans un litige judiciaire en rapport avec le bail. Or, il découle clairement du jugement du Tribunal des baux et loyers du 2 février 2012 qui a statué sur la demande d'appel en cause de la bailleuse (cause C/24454/2010) que cette demande a précisément été acceptée parce qu'il existe une relation contractuelle de bail entre celle-ci et l'intimée. Le Tribunal des baux et loyers se prononce de la manière suivante : « Le Tribunal des baux et loyers, dans le cadre de l'acceptation ou du refus de l'appel en cause, doit examiner ses compétences à raison de la matière. Il est de jurisprudence constante que l'appel en cause devant la juridiction des baux n'est recevable que si les conclusions prises par l'appelant contre l'appelée en cause relèvent elles-mêmes du bail à loyer ou du bail à ferme non agricole. (...) Si tel n'est pas le cas, le Tribunal des baux et loyers doit se déclarer incompétent à raison de la matière ce qui entraîne l'irrecevabilité de l'appel en cause ». Se prononçant dans le cas d'espèce sur la base de ces principes, le Tribunal des baux et loyers poursuit dans ces termes : « Dans ce sens, il apparaît que si E._____ SA devait obtenir gain de cause à l'encontre de la bailleuse dans la procédure principale, celle-ci pourrait se retourner contre l'appelée en cause sur la base d'une violation d'une obligation contractuelle découlant du droit du bail » (JTDL/101/2012 du 2 février 2012 dans la cause C/24454/2010, p. 5). La Cour fait sienne les considérations qui précèdent. Ainsi, dès lors que l'appel en cause de la locataire a été accepté précisément parce qu'elle était liée par un contrat de bail avec la bailleuse, celles-ci se sont bien retrouvées parties à une « procédure judiciaire en rapport avec le bail », au sens de l'art. 271a al. 1a let. d CO. 3.7. Au vu de ce qui précède, la Cour de céans retiendra que le congé donné par l'appelante le 14 septembre 2011, soit pendant une procédure judiciaire en rapport avec le bail, contrevient à l'art. 271a al. 1 let. d CO et qu'il doit être annulé. Le jugement du Tribunal des baux et loyers du 4 mars 2013 est ainsi confirmé. 4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 avril 2013 par A._____ AG contre le jugement JTBL/202/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22036/2011-4-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à

15'000 fr. cf. consid. 2.2.

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