

GE_GERICHTE C/24949/2021 vom 20. Juni 2024

GE Cour de justice, 2024-06-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24949_2021

FR: GE_GERICHTE C/24949/2021 du 20 juin 2024

IT: GE_GERICHTE C/24949/2021 del 20 giugno 2024

Erwägungen

E. 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; LACHAT, 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).

E. 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).

E. 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 intimées.

E. 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).

E. 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.

E. 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.

E. 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).

E. 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).

E. 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.

E. 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.

E. 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).

E. 6

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

E. 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).

E. 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).

E. 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).

E. 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).

E. 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.

E. 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_____).

E. 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_____.

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 bailleuse, 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 bailleuse 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 bailleuse, 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 bailleuse "de se décider". Or, cette "prolongation" n'a finalement été convenue que le 18 juin 2019. A cette date, la bailleuse 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 bailleuse 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 bailleuse 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 bailleuse, 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 bailleuse, âgée de 87 ans, qu'elle relève un éventuel changement d'IBAN. En toute hypothèse, le fait que la bailleuse 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 bailleuse 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 bailleuse 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 bailleuse qu'elle avait consenti, oralement ou par actes concluants, au transfert du bail. Si l'on devait

admettre, par impossible, que la bailleuse et l'appelante ont envisagé la conclusion d'un bail oral ou tacite, les développements qui précèdent s'appliqueraient mutatis mutandis. Même si la bailleuse 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.

E. 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.

E. 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).

E. 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).

E. 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).

E. 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).

E. 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).

E. 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).

E. 9

En conclusion, le jugement attaqué sera intégralement confirmé.

E. 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.

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