

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15561/2010

ACJC/884/2013

**ARRET**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 17 JUILLET 2013**

Entre

**A.**\_\_\_\_\_ **SA**, ayant son siège \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 avril 2012, comparant par Me Damien Blanc, avocat, rue Saint-Joseph 43, 1227 Carouge (GE), en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part

et

**Monsieur B.**\_\_\_\_\_ **et Madame C.**\_\_\_\_\_, domiciliés rue \_\_\_\_\_ (GE), intimés, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.07.2013.

---

**EN FAIT**

**A. a.** D. \_\_\_\_\_ a conclu le 1<sup>er</sup> janvier 1991 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 6 pièces sis au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble situé à \_\_\_\_\_ (GE) et propriété d'E. \_\_\_\_\_ SA, d'abord conjointement avec F. \_\_\_\_\_ puis seule dès le 1<sup>er</sup> janvier 1996.

**b.** L'immeuble sis \_\_\_\_\_ était alors propriété d'E. \_\_\_\_\_ SA.

G. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ étaient administratrices d'E. \_\_\_\_\_ SA, pour la seconde citée du 31 octobre 1996 au 24 février 2010.

**c.** Par convention de cession d'actions du 10 février 2010, G. \_\_\_\_\_, représentée par D. \_\_\_\_\_, a vendu la totalité du capital-actions d'E. \_\_\_\_\_ SA à A. \_\_\_\_\_ SA.

**d.** En date du 11 mai 2000, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, locataires, ont signé avec D. \_\_\_\_\_, bailleuse, un «contrat de sous-location» portant sur un appartement de 8 pièces + cuisine agencée + 3 salles de bains situé aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE).

Ce contrat a pris effet le 15 juillet 2000 pour une durée initiale de trois ans, soit jusqu'au 15 juillet 2003, et était appelé à se renouveler ultérieurement d'année en année, sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de six mois.

Le «loyer» mensuel fut fixé à 3'500 fr., charges non comprises, du 15 juillet 2000 au 15 juillet 2001 puis à 3'600 fr., charges non comprises, du 15 juillet 2001 au 15 juillet 2003, suite à un accord intervenu entre les parties par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

**e.** Par avis officiel de résiliation du bail daté du 26 octobre 2009 mais expédié le 28 octobre 2009, D. \_\_\_\_\_ a déclaré souhaiter reprendre l'appartement mis à disposition de B. \_\_\_\_\_ et de C. \_\_\_\_\_ et mettre un terme au contrat la liant à eux pour le 15 juillet 2010.

**f.** En date du 17 novembre 2009, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en annulation de congé, subsidiairement en prolongation de bail, à l'encontre de D. \_\_\_\_\_.

Cette cause est suspendue devant ladite autorité jusqu'à droit jugé dans la présente cause (C/15561/2010).

---

**g.** Par courrier du 23 février 2010, D. \_\_\_\_\_ a procédé à la résiliation du contrat de bail à loyer portant sur un «appartement» sis \_\_\_\_\_ (GE), pour le 15 juillet 2010.

**h.** Au nom et pour le compte de la bailleuse, la H. \_\_\_\_\_ a, par courrier du 1<sup>er</sup> mars 2010, pris note que D. \_\_\_\_\_ libérerait un appartement de 6 pièces n° 1 \_\_\_\_\_ au 4<sup>ème</sup> étage, un appartement de 6 pièces au 4<sup>ème</sup> étage et un appartement de 4 pièces n°2 \_\_\_\_\_ au 5<sup>ème</sup> étage, tous sis \_\_\_\_\_ (GE), le 15 juillet 2010.

**i.** En date du 21 mai 2010, le conseil d'E. \_\_\_\_\_ SA a adressé un courrier à B. \_\_\_\_\_ et à C. \_\_\_\_\_ aux fins de relever qu'ils sous-louaient à D. \_\_\_\_\_ deux appartements de 6 pièces au 4<sup>ème</sup> étage et de 4 pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE), que D. \_\_\_\_\_ avait résilié pour le 15 juillet 2010 les baux portant sur ces appartements et que, cette résiliation ayant été acceptée par la E. \_\_\_\_\_ SA, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ occuperaient sans droit ces logements à compter du 15 juillet 2010.

**B. a.** Par requête expédiée au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 2 juillet 2010, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ ont demandé à ce qu'il soit constaté qu'ils étaient liés par un contrat de bail à loyer avec la E. \_\_\_\_\_ SA, portant sur un appartement de 8 pièces + cuisine aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE).

La cause fut déclarée non conciliée le 23 septembre 2010 et introduite le 6 octobre 2010 par-devant le Tribunal des baux et loyers.

**b.** A l'appui de leur requête, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ ont fait valoir que l'art. 273b alinéa 2 CO, qui prévoit que lorsque la sous-location a pour but principal d'éluider les dispositions sur la protection contre les congés, le sous-locataire bénéficie de cette protection sans égard au bail principal, était applicable à leur cas.

B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ relèvent en effet qu'au regard des relations existant entre D. \_\_\_\_\_ et la E. \_\_\_\_\_ SA lors de la conclusion du contrat entre eux-mêmes et D. \_\_\_\_\_, cette dernière avait choisi la forme du contrat de sous-location dans le but d'éluider les règles applicables en matière de protection du locataire contre les congés.

**c.** Dans sa réponse du 24 novembre 2010, la E. \_\_\_\_\_ SA a conclu au déboutement de B. \_\_\_\_\_ et de C. \_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions.

**d.** Par ordonnance du 20 décembre 2010, le Tribunal des baux et loyers a ordonné à E. \_\_\_\_\_ SA de produire d'ici le 19 janvier 2011 le bail qu'elle avait conclu le 1<sup>er</sup> janvier 1991 avec F. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_.

**e.** En date du 11 janvier 2011, E.\_\_\_\_\_ SA a versé à la procédure une copie caviardée du contrat de bail à loyer précité, s'agissant en particulier du montant du loyer et des frais accessoires.

**f.** Aussi, par une nouvelle ordonnance du 2 février 2011, le Tribunal des baux et loyers a ordonné à E.\_\_\_\_\_ SA de produire l'intégralité du contrat de bail du 1<sup>er</sup> janvier 1991 et de ses avenants qu'elle a conclus avec F.\_\_\_\_\_ et I.\_\_\_\_\_, y compris l'indication du montant du loyer et des charges, ainsi que les preuves des paiements de loyer effectués par les locataires puis, dès 1996, par I.\_\_\_\_\_ seule, d'ici le 28 février 2011.

**g.** E.\_\_\_\_\_ SA ne s'est pas exécutée dans le délai imparti.

**h.** Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 2 mars 2011, E.\_\_\_\_\_ SA a déclaré, par la voix de son conseil, n'avoir pas pu produire les pièces requises en raison du refus de la précédente régie mais qu'elle pourrait produire au plus vite le bail complet.

Elle ne parvenait pour le surplus pas à expliquer pourquoi la description de l'appartement de D.\_\_\_\_\_ mentionnée dans le bail ne correspondait pas à celle de l'appartement des sous-locataires.

B.\_\_\_\_\_ a confirmé que son appartement était un duplex de 8 pièces, relevé qu'il ne connaissait pas le numéro de cet appartement et n'a pas pu expliquer pourquoi le bail produit par E.\_\_\_\_\_ SA indiquait qu'il portait sur un appartement de 6 pièces au 4<sup>ème</sup> étage seulement.

Il a pour le surplus relevé qu'il s'était toujours adressé directement à la régie qui l'avait toujours traité comme les autres locataires de l'immeuble.

**i.** En date du 25 mars 2011, E.\_\_\_\_\_ SA a notamment versé à la procédure un extrait d'un compte courant locataire, établi au nom de D.\_\_\_\_\_, pour la période courant du 1<sup>er</sup> janvier 2001 au 31 décembre 2010.

**j.** Convoquée une nouvelle fois en audience de comparution personnelle des parties le 31 août 2011, E.\_\_\_\_\_ SA n'était ni présente ni représentée.

**k.** Convoquées en qualité de témoins, G.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ se sont toutes deux fait excuser.

**l.** Entendu en tant que témoin, J.\_\_\_\_\_ a déclaré avoir habité l'appartement litigieux entre 1998 et 2000. Sa bailleresse était D.\_\_\_\_\_ et il s'acquittait d'un loyer mensuel de 3'086 fr. Il s'adressait au concierge lorsqu'il y avait un problème et la régie a procédé au constat d'état des lieux de sortie. J.\_\_\_\_\_ avait pour le surplus adressé son courrier de résiliation à D.\_\_\_\_\_.

**m.** Par écritures du 28 novembre 2011, B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions.

**n.** Dans ses écritures du 28 novembre 2011, le conseil de la défenderesse a informé le Tribunal des baux et loyers qu'A.\_\_\_\_\_ SA avait repris les actifs et passifs d'E.\_\_\_\_\_ SA par contrat de fusion du 29 juin 2011. Il concluait dès lors à la substitution de parties et persistait dans toutes les conclusions de sa mandante.

**o.** Statuant par jugement du 26 avril 2012 (JTBL/380/2012), le Tribunal des baux et loyers a constaté la substitution d'E.\_\_\_\_\_ SA par A.\_\_\_\_\_ SA et constaté l'existence d'un contrat de bail entre A.\_\_\_\_\_ SA et B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ portant sur un appartement de 8 pièces + cuisine agencée + 3 salles de bains, aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE) et débouté les parties de toutes autres conclusions.

Ce jugement a été communiqué par pli du 2 mai 2012 aux parties.

En substance, les premiers juges ont considéré qu'il y avait lieu de tenir compte de la disparité des objets sous-loué (un appartement de 8 pièces, cuisine et trois salles de bains non comprises, en duplex) et loué (un appartement de six pièces situé au seul 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble), cela d'autant plus qu'interrogée expressément sur cette disparité et invitée à plusieurs reprises à documenter le contrat de bail à loyer de D.\_\_\_\_\_, A.\_\_\_\_\_ SA n'avait pas démontré l'existence d'un tel contrat et l'exécution de l'obligation de payer le loyer inhérente, que pour ce seul objet, soit un appartement bien plus petit que celui de B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_. Or, si l'objet du contrat de sous-location pouvait différer de celui du bail principal, en ce sens qu'il pouvait ne porter que sur une partie des locaux loués, il ne saurait en revanche porter sur un objet différent ou plus vaste.

A.\_\_\_\_\_ SA n'avait par ailleurs pas versé à la procédure les contrats de bail à loyer dont D.\_\_\_\_\_ serait titulaire pour deux autres appartements sis dans l'immeuble et qui pourraient expliquer la différence susmentionnée.

A.\_\_\_\_\_ SA n'avait pas plus démontré que des loyers auraient été versés par D.\_\_\_\_\_ en contrepartie de l'usage de ces deux autres appartements.

Partant, ce ne pouvait pas être en qualité de locataire de l'objet litigieux que D.\_\_\_\_\_ avait remis à bail l'appartement considéré à B.\_\_\_\_\_ et à C.\_\_\_\_\_ et le contrat conclu avec ces derniers ne pouvait pas être un contrat de sous-location.

B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ étaient en revanche devenus titulaires d'un contrat de bail à loyer principal avec l'accord de la propriétaire de l'immeuble sis \_\_\_\_\_.

---

C. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 4 juin 2012, A.\_\_\_\_\_ SA a formé appel à l'encontre du jugement précité et notifié par pli recommandé du greffier du 2 mai 2012.

b. A l'appui de son appel, elle expose qu'il ne saurait y avoir acte simulé, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal des baux et loyers, faute d'entente entre elle et D.\_\_\_\_\_ destinée à tromper B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_.

A.\_\_\_\_\_ SA relève également que B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, pourtant assistés d'un mandataire professionnellement qualifié au début de leur relation contractuelle portant sur les locaux litigieux, n'ont jamais soulevé avant le début de la présente procédure de contestation au sujet de l'existence d'un contrat de sous-location.

Par ailleurs, les premiers juges se sont fondés à tort sur le fait qu'A.\_\_\_\_\_ SA n'avait pas versé à la procédure certaines pièces pour en déduire l'existence d'un contrat de bail à loyer entre elle et B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_.

Ce faisant, les premiers juges ont omis de retenir que D.\_\_\_\_\_ pouvait avoir la jouissance des locaux litigieux sans qu'un contrat écrit ait été conclu entre elle et A.\_\_\_\_\_ SA.

L'absence de preuve du paiement des loyers par D.\_\_\_\_\_ ne saurait constituer un indice selon lequel cette dernière ne pourrait pas jouir en toute légalité d'un ou des appartements et qu'elle les ait sous-loués tant il est vrai que D.\_\_\_\_\_ pourrait avoir la jouissance de ces objets à titre gratuit.

Quoi qu'il en soit, il est erroné de prétendre qu'il n'a pas été démontré à satisfaction de droit que D.\_\_\_\_\_ s'acquitte d'un loyer contre la mise à disposition des appartements considérés.

Le Tribunal des baux et loyers a également totalement omis de constater que A.\_\_\_\_\_ SA est inscrite comme propriétaire des biens immobiliers litigieux au Registre foncier et que D.\_\_\_\_\_ n'est jamais apparue comme propriétaire de ces objets ni même comme actionnaire de la E.\_\_\_\_\_ SA.

Enfin, l'art. 273b CO n'est pas applicable à la présente espèce dans la mesure où D.\_\_\_\_\_ n'a jamais été actionnaire de la E.\_\_\_\_\_ SA dont les actifs et passifs ont été repris par A.\_\_\_\_\_ SA. Ainsi, même si D.\_\_\_\_\_ avait eu la mainmise sur E.\_\_\_\_\_ SA, cette mainmise aurait disparu lors de la reprise des actifs et passifs de cette société par A.\_\_\_\_\_ SA intervenue le 10 février 2010.

c. Dans le délai imparti, B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ ont répondu à l'appel en relevant que A.\_\_\_\_\_ SA tente d'utiliser leur prétendu statut de sous-locataires pour reprendre possession de l'appartement sans avoir à notifier un congé. Les éléments du dossier montrent à l'inverse qu'ils n'ont jamais été de véritables sous-locataires

---

mais bien les locataires de la société propriétaire de telle sorte qu'il y a lieu de faire application de l'art. 273b CO à leur cas.

### **EN DROIT**

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure (ci-après : CPC).
2. **2.1** La voie de recours contre une décision finale de première instance qui ne concerne pas une affaire patrimoniale est l'appel (art. 308 al. 1 lit. a CPC), étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 309 CPC).

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

**2.2** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

**2.3** En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de 30 jours.

Par ailleurs, l'appelante énonce les griefs de fait ou de droit qui, à leurs yeux, justifient l'appel.

L'appel est dès lors recevable.

3. **3.1** Lorsque la sous-location a pour but principal d'éviter les dispositions sur la protection contre le congé, le sous-locataire bénéficie de cette protection sans égard au bail principal. Si ce dernier est résilié, le bailleur principal est subrogé au sous-bailleur dans le contrat avec le sous-locataire (art. 273b al. 2 CO).

L'art. 273b al. 2 CO vise à empêcher que les dispositions sur la protection contre les congés ne soient éludées par la conclusion à cette fin d'un contrat de bail c'est ce qui est principalement recherché par le bailleur et le sous-bailleur. Il ne suffit toutefois pas que le montage contractuel du bailleur puisse avoir pour effet d'exclure l'application des dispositions sur la protection contre les congés. Il faut encore nécessairement que le principal objectif recherché au travers de ce montage ait bien été un détournement des dispositions sur la protection contre les congés (arrêt du Tribunal fédéral 4C.300/2000 du 29 mars 2001; arrêt du Tribunal fédéral 4C.116/2003 du 16 octobre 2003; BISE/PLANAS in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n° 10 ad art. 273b CO).

---

Au regard de ce que l'art. 273b al. 2 CO vise à interdire, on peut admettre qu'il y a détournement des art. 271 et ss CO notamment lorsque le propriétaire conclut un pseudo-bail avec son gérant d'immeuble, lorsque l'actionnaire unique d'une société immobilière devient titulaire d'un prétendu bail principal ou, enfin, lorsque le propriétaire signe un bail fictif avec un homme de paille. D'une manière plus générale, un tel détournement devrait être admis chaque fois qu'il apparaît que le locataire/sous-bailleur n'a aucun intérêt propre à l'usage de la chose et que, pour sa part, le bailleur n'a aucune raison de vouloir céder cette chose au locataire. La nature des rapports qui existent entre le sous-bailleur et le bailleur principal peut également servir d'indices (BISE/PLANAS, op. cit., n° 11 ad art. 273b CO; SVIT-Kommentar, n° 10 et 11 ad art. 273b CO; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 795).

Lorsque les conditions d'application de l'art. 273b CO sont réalisées, le sous-locataire peut invoquer toutes les dispositions de protection contre les congés, comme si le bail principal n'existait pas. Il est donc fait abstraction du bail principal. En d'autres termes, le bailleur principal devient le cocontractant du sous-locataire, en lieu et place du sous-bailleur. C'est donc directement contre le bailleur que le sous-locataire doit agir en contestation du congé (art. 271 et ss CO) ou en prolongation du bail (art. 272 et ss CO; BISE/PLANAS, op. cit., n° 14 ad art. 273b CO).

**3.2** En l'espèce, D.\_\_\_\_\_ s'est toujours présentée, tant à l'égard des intimés que de leur prédécesseur, J.\_\_\_\_\_, comme la seule bailleresse des locaux litigieux mais également comme la seule représentante d'E.\_\_\_\_\_ SA.

Il est également pour le moins atypique, alors que les locaux litigieux auraient été sous-loués par D.\_\_\_\_\_ aux intimés, que ceux-ci aient eu exclusivement affaire à l'agence immobilière, chargée de la gérance de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ au nom et pour le compte d'E.\_\_\_\_\_ SA, notamment pour procéder au constat d'état des lieux d'entrée ou pour le traitement de leurs demandes d'exécution de travaux d'entretien.

Il est également surprenant que D.\_\_\_\_\_ ait notifié aux intimés un congé en date du 26 octobre 2009 pour le 15 juillet 2010 au motif qu'elle souhaitait reprendre possession de l'appartement litigieux pour son usage personnel et qu'elle n'ait résilié le contrat de bail à loyer principal qui la liait à l'appelante que le 23 février 2010 pour le 15 juillet 2010, soit quelques jours après la cession du capital-actions d'E.\_\_\_\_\_ SA à l'appelante, cession intervenue le 10 février 2010.

Il ressort également des pièces versées à la procédure que D.\_\_\_\_\_ est manifestement titulaire de droits portant sur plusieurs appartements sis aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages de l'immeuble situé \_\_\_\_\_(GE).

Certes, D.\_\_\_\_\_ a toujours refusé de venir s'expliquer devant les premiers juges au sujet de la nature de ces droits.

---

Toutefois, il apparaît que D.\_\_\_\_\_, qui est officiellement locataire d'un appartement de 6 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble précité mais qui a sous-loué aux intimés un appartement de 8 pièces duplex aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages de ce même bâtiment, est selon toute vraisemblance propriétaire des logements susvisés.

On voit en effet mal un locataire réunir deux appartements, qui plus est situés à des étages différents, sans l'accord du bailleur principal (art. 260a CO).

Or, il n'est pas établi que D.\_\_\_\_\_ aurait reçu un tel accord de la part d'E.\_\_\_\_\_ SA.

Compte tenu de l'attitude de l'appelante, qui a tardé voire refusé de verser à la procédure des pièces pourtant essentielles à l'issue de celle-ci, la Cour de céans retiendra que D.\_\_\_\_\_ s'est comportée en véritable propriétaire de l'appartement litigieux et non en simple locataire.

Il sera dès lors retenu que D.\_\_\_\_\_, actionnaire d'E.\_\_\_\_\_ SA, est devenue titulaire d'un prétendu bail principal à la seule fin de sous-louer les locaux litigieux et de priver les sous-locataires du droit de contester la validité du congé qui leur a été notifié et de demander l'octroi d'une prolongation de bail, ce qui s'avérait particulièrement utile dans l'optique de la vente du capital-actions d'E.\_\_\_\_\_ SA à l'appelante afin de permettre à cette dernière de reprendre possession des locaux litigieux par le biais d'une simple action en revendication (art. 641 CC), ce que l'appelante se proposait par ailleurs de faire, à lire le courrier de son conseil du 21 mai 2010.

L'art. 273b CO trouvant application en l'espèce, c'est à bon droit que les premiers juges ont admis que l'appelante était devenue la cocontractante des intimés en lieu et place de D.\_\_\_\_\_.

Compte tenu de ce qui précède, il ne sera pas nécessaire d'examiner si le contrat de sous-location conclu entre D.\_\_\_\_\_ et les intimés est un acte simulé.

Le jugement attaqué sera dès lors 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.
5. S'agissant d'une action en constatation de droit, la valeur litigieuse est indéterminée (art. 51 LTF).

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel formé par A. \_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/380/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 avril 2012 dans la cause C/15561/2010-2-D.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile ; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires ; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.*