



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18831/2024

ACJC/430/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU JEUDI 27 MARS 2025**

Entre

A\_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 novembre 2024, représentée par Me Carole REVELO, avocate, rue des Glacis-de-Rive 23, 1207 Genève,

et

B\_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_ [GE], intimée, représentée par [la régie] C\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ [GE],

D\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], autre intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 avril 2025.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1123/2024 du 7 novembre 2024, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection des cas clairs, a condamné A\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à verser à B\_\_\_\_\_ SA la somme de 31'062 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 16 mai 2024 (date moyenne) (ch. 1 du dispositif), autorisé la libération de la garantie de loyer constituée le 5 décembre 2018 auprès de [la banque] E\_\_\_\_\_ (1\_\_\_\_\_) en faveur de B\_\_\_\_\_ SA, le montant ainsi libéré venant en déduction de la somme due figurant sous chiffre 1 du dispositif (ch. 2), écarté l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° 2\_\_\_\_\_, à concurrence de 18'036 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2024 (ch. 3), écarté l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° 3\_\_\_\_\_, à concurrence de 17'936 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2024 (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, le Tribunal a d'abord considéré que A\_\_\_\_\_ SA, bien que n'ayant pas réceptionné la citation à comparaître adressée par pli recommandé au siège de la société, avait été avertie de l'audience plus de vingt jours avant celle-ci et avait été en mesure de comparaître en organisant sa défense, assistée d'un conseil, de sorte que son droit d'être entendue avait été respecté.

Ensuite, il a retenu que, d'une part, les locataires n'avaient produit aucune pièce confirmant qu'ils auraient présenté, en décembre 2023, un locataire de remplacement pour une restitution anticipée du bail, et que, d'autre part, ils avaient signé, le 19 août 2024, un état des lieux de sortie dans lequel ils reconnaissent demeurer responsables du règlement du loyer jusqu'à l'échéance contractuelle du bail. Bien que le bail avait été reconduit tacitement le 1<sup>er</sup> décembre 2023 pour une durée de cinq ans jusqu'au 30 novembre 2028, la bailleuse avait accepté la sortie des locataires au 31 août 2024, de sorte que les loyers de février à juillet 2024 et l'indemnité pour occupation illicite du mois d'août 2024 demeuraient dus, pour un total de 31'062 fr., frais de rappel compris.

L'opposition au commandement de payer, poursuite n° 2\_\_\_\_\_, pouvait être prononcée à concurrence de 18'036 fr. (loyers de février à mai 2024, plus 100 fr. de frais de rappel) et celle au commandement de payer, poursuite n° 3\_\_\_\_\_, à concurrence de 17'936 fr. (loyers de février à mai 2024, hors frais de rappel).

- B.**
- a.** Par acte expédié le 28 novembre 2024 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la locataire ou l'appelante) a formé appel et recours contre ce jugement, sollicitant son annulation. Cela fait, elle a conclu à ce que la requête en cas clair formée par B\_\_\_\_\_ SA soit déclarée irrecevable, au rejet de la demande de mainlevée de l'opposition à la poursuite n° 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_, et au déboutement de B\_\_\_\_\_ SA de toute autre conclusion, sous suite de frais et dépens.
- b.** Par réponse du 6 décembre 2024, B\_\_\_\_\_ SA (ci-après: la bailleuse ou l'intimée) a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

---

**c.** Par arrêt présidentiel du 9 décembre 2024, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris et dit que la requête d'effet suspensif était sans objet.

**d.** Les parties ont été avisées par plis du greffe de la Cour du 7 janvier 2025 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** B\_\_\_\_\_ SA, en qualité de bailleuse, et A\_\_\_\_\_ SA ainsi que D\_\_\_\_\_, en qualité de locataires, ont conclu le 21 novembre 2018 un contrat de bail portant sur un dépôt n° 101 d'environ 400 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis avenue 4\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à F\_\_\_\_\_ [GE].

Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé pour la dernière fois à 4'484 fr., acompte pour charges de 150 fr. compris. Selon l'art. 1 al. 5 des conditions générales du bail, les frais de rappel ont été fixés à 20 fr.

Le bail était conclu pour une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> décembre 2018 au 30 novembre 2023. Il se renouvelait ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation écrite signifiée six mois avant la fin du bail.

Une garantie de loyer a été constituée le 5 décembre 2018 auprès de E\_\_\_\_\_ (1\_\_\_\_\_) pour un montant de 26'004 fr.

**b.** Le bail a été résilié par avis officiel du 23 novembre 2022 pour le 31 décembre 2022, pour non-paiement de loyer.

Le 30 janvier 2023, la bailleuse a proposé aux locataires de renoncer à la restitution des locaux, pour autant qu'ils acceptent de céder 50m<sup>2</sup> de surface, avec un loyer identique. Etaient joints à ce pli deux exemplaires d'un avenant, portant modification du bail dès le 15 février 2023. Devant le Tribunal, la bailleuse a déclaré que l'avenant n'avait pas été conclu et qu'il n'y avait pas eu division des locaux, ce que les locataires ont contesté.

**c.** A\_\_\_\_\_ SA a allégué devant le Tribunal que les locaux étaient libres depuis décembre 2023 et a produit une photographie de ceux-ci, vides, datée du 26 décembre 2023.

**d.** Par avis comminatoires du 14 mai 2024, B\_\_\_\_\_ SA a mis A\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ en demeure de verser 41'466 fr. dans un délai de trente jours et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai impart, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Le montant s'entendait des loyers et charges dus du 1<sup>er</sup> août 2023 au 31 mai 2024, plus 230 fr. de frais de rappel et de mise en demeure, sous déduction d'un acompte de 3'374 fr.

Le pli adressé à D\_\_\_\_\_ à l'adresse des locaux loués, est revenu avec la mention "non réclamé".

---

**e.** Le bail a été résilié par avis officiels du 24 juin 2024 pour le 31 juillet 2024, lesquels ont été retournés à la bailleuse avec la mention "non réclamé". Le courrier annexé mentionnait que le montant dû s'élevait à 46'180 fr., après déduction d'un acompte de 3'374 fr.

**f.** Le 24 mai 2024, un commandement de payer, poursuite n° 3 \_\_\_\_\_, pour un montant de 41'696 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2023, correspondant aux arriérés de loyer d'août 2023 à mai 2024, ainsi que des frais de rappel en 230 fr., sous déduction d'un acompte de 3'374 fr., a été notifié à D \_\_\_\_\_ à la requête de B \_\_\_\_\_ SA. Opposition totale y a été formée.

**g.** Par requête du 13 août 2024, B \_\_\_\_\_ SA a demandé l'évacuation de A \_\_\_\_\_ SA et de D \_\_\_\_\_ du dépôt n° 101 au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis avenue 4 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à F \_\_\_\_\_ et de ses dépendances, ainsi que l'exécution immédiate du jugement. Elle a également conclu à la condamnation des précités, pris conjointement et solidairement, à lui verser 50'198 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> février 2024 (date moyenne), au prononcé de la mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 3 \_\_\_\_\_, "*plus CHF 90.- de frais de commandement de payer*" et à la libération de la garantie de loyer d'un montant de 26'004 fr.

Le décompte locataire produit à l'appui de la demande porte la mention "*sortie acceptée 30.11.2028*". Le dernier versement comptabilisé a été effectué le 2 août 2024 pour un montant de 5'000 fr. mettant à jour les loyers au 31 août 2023.

**h.** Le 10 septembre 2024, A \_\_\_\_\_ s'est acquittée d'un montant de 19'176 fr. en mains de l'Office des poursuites, soldant la poursuite n° 5 \_\_\_\_\_, intentée par B \_\_\_\_\_ SA, correspondant aux loyers impayés du 1<sup>er</sup> août au 31 décembre 2023, plus frais de rappel en 130 fr. sous déduction d'un acompte de 3'374 fr.

**i.** Un nouveau commandement de payer, poursuite n° 2 \_\_\_\_\_, a été notifié le 28 août 2024 à A \_\_\_\_\_ SA pour un montant de 22'520 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2024, correspondant aux loyers de janvier à mai 2024 et 100 fr. de frais de rappel. La partie requérante déclarait amplifier ses conclusions en paiement et sollicitait également la mainlevée de l'opposition formée audit commandement de payer.

**j.** Par courrier du 20 septembre 2024, faisant état de ce qui précède, B \_\_\_\_\_ SA a amplifié ses conclusions "à concurrence du solde qui sera dû lors de l'audience".

**k.** Par pli du 30 septembre 2024, les parties ont été citées à comparaître à une audience devant se tenir le 7 novembre 2024. La citation adressée à A \_\_\_\_\_ SA a été envoyée à l'adresse des locaux loués et celle destinée à D \_\_\_\_\_ au no. \_\_\_\_\_ route 6 \_\_\_\_\_ à G \_\_\_\_\_ [GE], lequel l'a reçu le 1<sup>er</sup> octobre 2024.

Le pli destiné à A \_\_\_\_\_ SA lui a été renvoyé par pli simple du 17 octobre 2024, qu'elle a dit avoir reçu devant le Tribunal.

---

I. Lors de l'audience du Tribunal du 7 novembre 2024, B\_\_\_\_\_ SA a persisté dans sa requête, à l'exception des conclusions en évacuation dès lors que les locaux avaient été restitués le 15 août 2024. Les montants dus au jour de l'audience, selon décompte établi à la même date et produit, s'élevaient à 31'062 fr., soit les loyers et indemnités de février à août 2024 (les loyers étant à jour au 31 janvier 2024), plus frais de rappel en 320 fr. sous déduction d'un acompte de 646 fr. Le décompte portait la mention "*Sortie acceptée 31.08.2024*". B\_\_\_\_\_ SA s'est réservée de faire valoir d'éventuelles prétentions pour la perte locative.

Les locataires ont déposé un chargé de dix pièces. Ils se sont opposés à la requête, contestant le montant dû au motif qu'un locataire de remplacement avait été présenté et accepté par la bailleresse en décembre 2023. Il s'agissait de H\_\_\_\_\_ qui devait reprendre les locaux dès que possible. A\_\_\_\_\_ SA a sollicité un délai pour produire les pièces y relatives.

B\_\_\_\_\_ SA s'est opposée à l'octroi d'un délai pour produire des pièces complémentaires et a contesté avoir reçu toute information quant à une éventuelle reprise de bail, les locataires n'ayant par ailleurs pas réagi lors des mises en demeure et des congés notifiés ultérieurement.

A\_\_\_\_\_ SA a produit un état des lieux de sortie établi le 19 août 2024 et signé par les deux parties, sur lequel il est indiqué que les locataires reconnaissent demeurer responsables du règlement du loyer jusqu'à l'échéance contractuelle du bail. Les locaux étaient rendus en l'état. Sous la rubrique "*nouvelle adresse du locataire*", il était écrit "*no. \_\_\_\_\_ rue 7 \_\_\_\_\_, [code postal] I \_\_\_\_\_ [GE]*".

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

**1.2** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions finales de première instance, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

En procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

L'appel formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable.

**1.3** Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 5; 5A\_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

---

Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 257 CPC en déclarant recevable la requête en protection du cas clair formée par l'intimée, malgré ses objections, en particulier celle de l'existence d'un locataire de remplacement accepté par la bailleuse, qui l'aurait libéré du paiement du loyer dès janvier 2024. A cet égard, c'est à tort que le Tribunal avait refusé de lui octroyer un délai pour produire les documents relatifs au locataire de remplacement, puisque ni elle ni D\_\_\_\_\_ n'avaient reçu la citation à comparaître, adressée à l'adresse des locaux, dont la bailleuse savait qu'ils n'étaient plus occupés. De plus, l'état des lieux de sortie comporterait une incohérence, en mentionnant que les locataires demeuraient responsable du loyer jusqu'à l'échéance contractuelle alors que la bailleuse avait accepté leur libération au 31 août 2024.

Enfin, le montant réclamé ne tiendrait pas compte d'un acompte de 3'374 fr. versé par elle, ce qui serait constitutif d'une appréciation arbitraire des faits.

**2.1.1** La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2; 4A\_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1).

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions suivantes sont remplies: (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 p. 465; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig) qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable

---

(ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1. et les arrêts cités).

Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

En matière pécuniaire, la situation juridique est claire au sens de l'art. 257 CPC lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette (art. 82 al. 1 LP), mais également dans tous les cas où la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvée (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012).

De jurisprudence constante, le contrat de bail signé par le locataire vaut titre de mainlevée pour le loyer échu (SJ 1984 p. 390).

**2.1.2** Le locataire qui se maintient dans les locaux loués après l'expiration du bail commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO). A titre de dommages et intérêts, le bailleur pourra notamment lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, dont le montant équivaut en règle générale à celui du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (LCHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 1053; ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012).

A teneur de l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose louée de manière anticipée au bailleur n'est libéré de ses obligations contractuelles que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser. Le candidat proposé doit être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions, dès lors que le bailleur doit se retrouver dans une situation similaire à celle qui aurait été la sienne si le contrat s'était poursuivi avec le locataire d'origine (ATF 117 II 156, consid. 3b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 4A\_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4).

Toutefois, l'absence d'un locataire de remplacement valable entraîne pour le locataire sortant l'obligation de payer les loyers jusqu'au terme contractuel ou légal

du contrat. Cela vaut aussi bien dans le cas où aucun locataire de remplacement n'est proposé ou trouvé, que dans celui où les candidats proposés ne remplissent pas les conditions légales de l'art. 264 al. 1 CO (TERRAPON, La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement, in 12e séminaire de droit du bail, 2002, p. 17; LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 816).

Il appartient au locataire d'établir que les conditions d'une résiliation anticipée de bail sont réunies (TERRAPON, op. cit., p. 21; BOHNET, Le fardeau de la preuve en droit du bail, in 19e séminaire sur le droit du bail, 2016, n. 117 in fine, p. 58; LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 814), de même qu'il doit démontrer qu'il a procédé à une restitution complète et effective des locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_2020/2008 du 7 août 2008 consid. 3).

**2.2** Dans le présent cas, préalablement, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que l'appelante avait pu exercer son droit d'être entendue et faire valoir ses arguments lors de l'audience, dont elle avait appris la date vingt jours avant celle-ci. Cela est d'autant plus vrai qu'elle a déposé un chargé de dix pièces, démontrant que tel était bien le cas. A cela s'ajoute que l'autre locataire avait été valablement atteint déjà le 1<sup>er</sup> octobre 2024, soit plus d'un mois avant l'audience.

C'est ainsi à tort que l'appelante reproche au Tribunal de ne pas lui avoir imparté un délai supplémentaire pour produire des pièces.

Sur le fond, le Tribunal a justement considéré que l'appelante n'avait pas apporté la preuve de l'existence d'un locataire de remplacement dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024, qui plus est accepté par l'intimée, ce qui l'aurait libéré de ses obligations. En effet, d'une part, l'appelante n'a pas réagi à la mise en demeure du 14 mai 2024 (alors que le montant réclamé s'entendait jusqu'au 31 mai 2024) ni à la résiliation du 24 juin 2024 (assortie d'une demande de paiement du loyer du mois de juin 2024). D'autre part, elle a payé les loyers jusqu'à et y compris le mois de janvier 2024, ce qui est en contradiction avec l'allégation selon laquelle elle se pensait libérée du loyer au 31 décembre 2023. De plus, elle a signé l'état des lieux de sortie sans aucune réserve, admettant même être redevable du loyer jusqu'à l'échéance contractuelle. La prétendue incohérence entre cette mention et sa libération du loyer au 31 août 2024, selon ce qui figure sur le dernier décompte de l'intimée, ne lui est d'aucun secours. L'intimée s'est d'ailleurs réservée la possibilité, en audience devant le Tribunal, de lui réclamer la perte locative, ce qu'elle ne pouvait faire dans le cadre d'une procédure en protection du cas clair. L'appelante a ainsi allégué l'existence d'un locataire de remplacement pour la première fois devant le Tribunal, sans produire aucune pièce à cet égard, alors même, comme il a été retenu ci-avant, qu'elle aurait eu le temps de le faire. Il est clair que cette objection n'était pas fondée.

S'agissant du montant réclamé, l'acompte de 3'374 fr. figure tant sur la mise en demeure que sur la lettre annexée à la résiliation. Le grief d'appréciation arbitraire des faits tombe à faux. Les montants réclamés sont clairs et justifiés par pièces.

L'appel, infondé, sera rejeté.

- 3.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 novembre 2024 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/1123/2024 rendu le 7 novembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18831/2024.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, 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. cf. consid. 1.2*