REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23572/2021 **ACJC/837/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 JUIN 2022

Entre

A_____ SA, sise _____[GE], appelante et recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 janvier 2022, comparant par Me Dominique LEVY et Me Jacques BERTA, avocats, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____[GE], intimée, comparant par Me Diane SCHASCA-BRUNONI, avocate, rue Pedro-Meylan 1, 1208 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21 juin 2022

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/76/2022 du 31 janvier 2022, reçu par A_____ SA le 7 février 2022, le Tribunal des baux et loyers a autorisé B_____ SA à recourir immédiatement à la force publique pour l'évacuation de A_____ SA des locaux n° 3.05 (anciennement 3.02), de la cave n° 1.03 et de la place de parc n° 2 situés respectivement au rez supérieur, au sous-sol et à l'extérieur de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a déclaré irrecevable la requête pour le surplus (ch. 2), a déclaré irrecevable la requête formée par A_____ SA à l'encontre de B_____ SA (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, le Tribunal a considéré que les parties avaient conclu une transaction judiciaire, homologuée par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, laquelle avait force de chose jugée. B_____ SA était en conséquence fondée à requérir l'exécution de l'évacuation de A_____ SA. En revanche, il ne pouvait pas être fait droit aux conclusions en évacuation formées par B_____ SA, ce point ayant déjà été tranché dans la transaction judiciaire. Les conclusions reconventionnelles formées par A_____ SA devaient être déclarées irrecevables, motifs pris de l'absence de clarté du cas et de l'absence de réalisation de la condition suspensive convenue.

B. **a.** Par actes séparés expédiés le 15 février 2022 à la Cour de justice, A_____ SA a formé respectivement appel et recours contre ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu à ce que la Cour déclare irrecevable la requête en protection de cas clair formée par B_____ SA.

Elle s'est plainte d'une violation des art. 257 CPC et 2 CO.

Elle a versé des pièces déjà produites devant le Tribunal.

b. Par arrêt ACJC/256/2022 du 24 février 2022, la Cour a constaté la suspension de la force de chose jugée et du caractère exécutoire de la décision entreprise et dit que la requête d'effet suspensif formée par A_____ SA était sans objet.

c. Dans sa réponse du 28 février 2022, B_____ SA a conclu, principalement, à l'irrecevabilité de l'appel et du recours, et, subsidiairement, à leur rejet.

Elle a également versé des titres déjà produits en première instance.

d. Par réplique du 10 mars 2022, A_____ SA a persisté dans ses conclusions.

e. B_____ SA n'ayant pas fait usage de son droit de duplique, les parties ont été avisées par plis du greffe du 28 mars 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :

a. B_____ SA, inscrite au Registre du commerce genevois, a notamment pour but le financement, l'acquisition, la construction et l'exploitation et les services dans le domaine immobilier.

b. A_____ SA, également inscrite au Registre du commerce de Genève, a notamment pour but l'achat, la vente et la location de tous immeubles et appartement meublés.

c. Depuis de nombreuses années, A_____ SA est locataire de locaux n. 3.01 et 3.02 d'environ 180m2 ainsi que d'une cave n° 103 sis respectivement au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis 1_____, à Genève, et de deux emplacements de parking, n. 01 et n. 02 au rez extérieur, dont B_____ SA est propriétaire.

d. Par avis officiels des 16 février 2016, B_____ SA a résilié les baux susmentionnés.

Les congés ont été contestés par A_____ SA.

e. Par conclusions d'accord du 12 octobre 2017, homologuées par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 16 novembre 2017, les parties sont convenues de ce que la locataire acceptait les congés notifiés, de ce que la bailleresse accordait à la locataire une unique prolongation de bail pour l'ensemble des objets jusqu'au 30 septembre 2020, de ce que la locataire s'engageait à restituer la plus grande partie des locaux commerciaux, au 20 octobre 2017 au plus tard, de ce que l'accord valait jugement d'évacuation pour la plus grande partie des locaux susmentionnée, de ce que le loyer des locaux commerciaux restants en possession de la locataire était fixé à 14'400 fr., et de ce que l'accord valait jugement d'évacuation dès le 1er octobre 2020 s'agissant des locaux commerciaux restants, de la cave et des deux emplacements de parking. La bailleresse s'est pour le surplus engagée à verser à la locataire une indemnité forfaitaire de 250'000 fr. dès la libération de l'ensemble des locaux loués.

Le procès-verbal de conciliation ACCBL/1020/1021/1022/1023/2017 a condamné les parties à respecter et à exécuter les dispositions de l'accord, faisant partie intégrante dudit procès-verbal.

Par timbre humide du 4 novembre 2021, la Commission de conciliation a apposé la mention exécutoire sur le procès-verbal.

f. Par « convention de séquestre » passée sous seing privé antérieurement à la transaction judiciaire précitée, soit le 12 octobre 2017, entre B_____ SA, Me C_____ en qualité de premier séquestre, Me D_____ en tant que second

séquestre et elle-même, un droit d'emption a été concédé à titre gratuit à A_____ SA par B_____ SA sur les locaux non-vendus occupés par la première, soit le local n° 3.02, pouvant être exercé au plus tard jusqu'au 30 septembre 2020 pour un montant de 750'000 fr., payable notamment par compensation, à concurrence de la somme de 250'000 fr., avec la créance de A_____ SA envers B_____ SA susmentionnée.

Il n'est pas contesté que A_____ SA n'a pas exercé le droit d'emption précité.

g. A_____ SA n'a pas restitué les locaux, la cave et les emplacements de parking au 30 septembre 2020.

h. Par courriers des 8 décembre 2020 et 9 février 2021, B_____ SA a requis de A_____ SA la libération des objets suscités.

i. Par convention sous seing privé du 26 mai 2021, B_____ SA et A_____ SA, après avoir rappelé les résiliations de bail notifiées à la locataire et la transaction judiciaire du 16 novembre 2017, sont convenues de ce que A_____ SA évacuerait les locaux commerciaux, la cave et les emplacements de parking au plus tard le 1er octobre 2021, de ce que A_____ SA s'engageait à régler, au 30 septembre 2021 au plus tard, le montant de 32'800 fr. dû à titre d'indemnités pour occupation illicite, paiement moyennant lequel B_____ SA s'engageait à conclure un nouveau contrat de bail portant sur les locaux litigieux pour une durée déterminée de deux ans et de ce que les parties convenaient de la libération immédiate et sans condition de la somme de 250'000 fr. séquestrée auprès de Me D_____ en faveur de B_____ SA.

j. Par courrier du 5 juillet 2021, A_____ SA a considéré nulle cette dernière clause tenue pour transaction couplée prohibée, subsidiairement a déclaré l'invalider motif pris d'une erreur essentielle.

k. Par pli du 23 septembre 2021, A_____ SA a mis en demeure B_____ SA, en application de la convention du 12 octobre 2017, d'instruire Me D_____, second séquestre, de libérer dans les 10 jours suivants, le montant séquestré de 250'000 fr., dont 105'000 fr., correspondant à 36 mois de loyer du "petit bureau" (36 x 2'400 fr. = 86'400 fr.), 36 mois de loyer de l'emplacement de parking (36 x 400 fr. = 14'400 fr.) et 4'200 fr. à titre d'acompte de charges, soit versée à B_____ SA, couvrant la totalité de la période du bail et les indemnités pour occupation illicite dues.

l. Par courrier du 27 septembre 2021, B_____ SA s'y est opposée, rappelant notamment que la somme de 250'000 fr. prévue dans l'accord précité n'était due à A_____ SA qu'à la double condition que l'intégralité des locaux soit libérée à la date convenue et que le droit d'emption soit réellement exercé.

m. Le 23 novembre 2021, A_____ SA a fait notifier à B_____ SA un commandement de payer, poursuite n° 2_____, pour la somme de 145'000 fr., soit le montant de 250'000 fr. dû à ses dires selon le procès-verbal de conciliation du 16 novembre 2017, sous déduction, « *en compensation* », de trente-six mensualités en 2'800 fr. dues pour la période du 1er octobre 2020 au 30 septembre 2023 s'agissant des locaux litigieux.

n. Par requête expédiée le 2 décembre 2021, B_____ SA a requis du Tribunal, par la procédure de protection de cas clair, le prononcé de l'évacuation de A_____ SA ainsi que l'exécution immédiate du jugement d'évacuation.

o. Par réponse du 14 janvier 2022, A_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de la requête et subsidiairement à son rejet. Elle a pris des conclusions reconventionnelles, sollicitant que le Tribunal dise et prononce que B_____ SA devait lui payer la somme de 145'000 fr., plus intérêts à 5% dès le 30 septembre 2020, sous suite de frais et dépens, et à ce que la poursuite n° 2_____ initiée par elle à l'encontre de B_____ SA aille sa voie.

p. A l'audience de débats du Tribunal du 27 janvier 2022, B_____ SA a déposé des déterminations écrites. A_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de celles-ci.

Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **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 initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, 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, la locataire remet en cause le prononcé de l'évacuation, au motif qu'elle serait au bénéfice d'un bail, de durée déterminée, du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2023. Eu égard au loyer mensuel des locaux et de l'emplacement de parking, soit respectivement 2'400 fr. par mois, hors charges, et 400 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 CPC). Il est ainsi recevable sous ces angles.

1.2.1 Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. Pour satisfaire à cette obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2). L'appelant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner simplement à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 5A_356/2020 précité, ibidem).

1.2.2 En l'espèce, l'on comprend, à la lecture de l'appel, sur quels points de fait et de droit l'appelante critique le jugement entrepris. Les allégations de fait sont en outre étayées par des renvois aux pièces du dossier. Les impératifs de forme d'un acte d'appel sont ainsi respectés, de sorte que celui-ci est recevable, contrairement à ce que soutient l'intimée.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.4 La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation. Le recours formé contre les mesures d'exécution est également recevable.

1.5 Le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir fait droit à la requête de l'intimée.

2.1 Aux termes de l'art. 257 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 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. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, 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, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (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 ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir

au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5).

2.2 La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC (art. 248 let. b CPC), et plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce.

Dans l'application de la maxime des débats, il y a toutefois lieu de tenir compte des spécificités de la procédure de protection dans les cas clairs (ATF 144 III 462 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4; 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1).

2.3 Aux termes de l'art. 338 CPC, si la décision ne peut être exécutée directement, une requête d'exécution est présentée au tribunal de l'exécution (al. 1); le requérant doit établir les conditions de l'exécution et fournir les documents nécessaires (al. 2).

Le Tribunal de l'exécution examine le caractère exécutoire d'office. Il fixe à la partie succombante un bref délai pour se déterminer (art. 341 al. 1 et 2 CPC).

2.4 D'après l'art. 208 al. 1 CPC, la transaction (judiciaire) passée durant la procédure de conciliation est consignée au procès-verbal et signée par les parties. En vertu de l'art. 208 al. 2 CPC, elle a les effets d'une décision entrée en force: elle a force exécutoire (art. 80 al. 2 ch. 1 LP) et est revêtue de l'autorité de la chose jugée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 4.1.1 et la référence aux travaux préparatoires).

La transaction judiciaire au sens des art. 208 et 241 CPC est passée par les parties en cours de procédure, soit directement devant l'autorité ou le juge, soit hors de sa présence, mais pour lui être remise (cf. art. 73 al. 1 PCF; arrêt du Tribunal fédéral 4A_254/2016 précité consid. 4.1.1 et les auteurs cités).

La transaction judiciaire elle-même, en tant qu'acte juridique des parties, met fin au procès (ATF 139 III 133 consid. 1.3 p. 134). Le juge se borne à en prendre acte; il ne rend pas de décision judiciaire, même si, formellement, il raye la cause du rôle (art. 241 al. 3 CPC). Toutefois, l'invalidité de la transaction judiciaire ne peut être invoquée, notamment pour vice du consentement (art. 23 ss CO), que comme celle d'un jugement, par la voie de la révision (art. 328 al. 1 let. c CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_254/2016 précité consid. 4.1.1).

Selon la jurisprudence, une partie ne peut pas remettre en cause un jugement revêtu de l'autorité de la chose jugée en réclamant dans un second procès des dommages-intérêts fondés sur un comportement dolosif de l'autre partie dans la

conduite du premier procès; dans ce cas, elle doit d'abord obtenir l'annulation du premier jugement par la voie de la révision (sur l'ensemble de la question, cf. ATF 145 III 143 consid. 5.1 p. 150; 127 III 496 consid. 3 pp. 498-503; arrêt du Tribunal fédéral 4A_150/2020 du 17 septembre 2020 consid. 2.2).

Les transactions judiciaires ont force exécutoire (art. 241 al. 2 CPC) et sont exécutées comme des jugements (art. 80 al. 2 ch. 1 LP en cas de transaction portant sur une somme d'argent; art. 335 CPC ss en cas de transaction portant notamment sur une obligation de faire).

2.5. **2.5.1** Dans le présent cas, la transaction judiciaire passée, qui vaut jugement, retient que la locataire a accepté les congés notifiés, qu'une unique prolongation de bail pour l'ensemble des objets lui a été concédée jusqu'au 30 septembre 2020, qu'elle s'est engagée à restituer la plus grande partie des locaux commerciaux, au 20 octobre 2017 au plus tard, que le loyer des locaux commerciaux restants en possession de la locataire était fixé à 14'400 fr., l'accord valant jugement d'évacuation dès le 1er octobre 2020 s'agissant des locaux commerciaux restants, de la cave et des deux emplacements de parking. La bailleresse s'est pour le surplus engagée à verser à la locataire une indemnité forfaitaire de 250'000 fr. dès la libération de l'ensemble des locaux loués.

L'intimée s'est d'ailleurs fondée sur le jugement du Tribunal du 12 octobre 2017 pour solliciter l'évacuation de l'appelante.

La partie bailleresse pouvait donc agir en exécution de cet engagement, de la même façon qu'elle aurait pu le faire si un jugement avait condamné la locataire à restituer les locaux.

Comme cette transaction valant jugement ne prévoyait pas de mesures d'exécution au sens de l'art. 236 al. 3 CPC (par exemple la faculté pour le bailleur de s'adresser à l'huissier judiciaire, lequel pourrait requérir la force publique), elle ne pouvait pas être exécutée directement (art. 337 al. 1 CPC). La partie bailleresse était ainsi contrainte d'adresser une requête d'exécution au Tribunal de l'exécution (art. 338 CPC).

L'intimée s'est toutefois méprise en requérant, par la procédure de protection de cas clair (art. 257 CPC) tant le prononcé de l'évacuation que des mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation dans la mesure où la transaction, comme l'a considéré à bon droit le Tribunal, valait déjà jugement d'évacuation, raison pour laquelle il a justement déclaré irrecevable la requête sur ce point (*ne bis in idem*). Restent les conclusions en prononcé de mesures d'exécution, indirectes, du jugement d'évacuation du 12 octobre 2017.

L'appelante soutient que le cas ne serait pas clair dans la mesure où elle a fait valoir que, postérieurement à la transaction du 12 octobre 2017, dûment

homologuée, les parties étaient ensuite convenues de ce qu'elle pouvait continuer d'occuper les locaux litigieux, soit le petit bureau (n. 3.05) et la place de parking extérieure n. 2, du 1er octobre 2020 jusqu'au 30 octobre 2023, pour un loyer mensuel de 2'800 fr.

Comme retenu ci-avant, malgré l'intitulé "requête en évacuation" par la voie de procédure de cas clair, les conclusions de l'intimée ne sont recevables qu'en tant qu'elles visent à l'exécution, au sens des art. 338 ss CPC, de sorte que l'argument de l'appelante est sans portée.

2.5.2 L'appelante soutient qu'elle serait au bénéfice d'un contrat de bail à durée déterminée. Pour ce faire, elle allègue avoir requis du second séquestre, en application de la convention de séquestre du 12 octobre 2017, que la somme de 105'000 fr., correspondant à 36 mois de loyer du "petit bureau" (36 x 2'400 fr. = 86'400 fr.), 36 mois de loyer de l'emplacement de parking (36 x 400 fr. = 14'400 fr.) et 4'200 fr. à titre d'acompte de charges, soit versée à l'intimée, couvrant la totalité de la période du bail.

Ce grief ne résiste pas à l'examen. En effet, après avoir conclu ladite convention de séquestre, les parties ont conclu un nouvel accord, le 26 mai 2021, par lequel elles ont prévu, pour autant que l'appelante verse le montant de 32'800 fr., correspondant à des indemnités pour occupation illicite dues, au plus tard le 30 septembre 2021, que l'intimée s'engageait à conclure un contrat de durée déterminée de deux ans (du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2023), les parties étant pour le surplus convenues de ce que le montant séquestré de 250'000 fr. serait immédiatement et sans condition libéré en faveur de l'appelante. Or, cette dernière a considéré cette clause nulle, respectivement l'a invalidée pour erreur, alors que dite clause faisait partie intégrante de la convention conclue. A retenir la thèse de l'appelante, il conviendrait ainsi de considérer la transaction judiciaire du 12 octobre 2017. Or, à teneur de celle-ci, le versement de la somme de 250'000 fr. était subordonné à la libération de l'ensemble des locaux loués, condition qui ne s'est pas réalisée dès lors que l'appelante occupe aujourd'hui encore lesdits locaux.

Par ailleurs, le montant de 105'000 fr. dont se prévaut l'appelante ne correspond pas au loyer des objets en causes, y compris l'acompte de charges, qu'elle prétend dû. En effet, le loyer du bureau, de 2'400 fr. par mois, du parking, de 400 fr. et de l'acompte, de 200 fr., pour deux ans, représentent un montant de 72'000 fr., auquel il convient d'ajouter le montant des indemnités pour occupation illicite tel que résultant de l'accord, soit 32'800 fr., correspondant au total à 104'800 fr. Enfin, l'appelante a mis en demeure, par courrier du 23 septembre 2021, d'instruire le second séquestre de verser la somme de 105'000 fr. dans les 10 jours suivants, soit jusqu'au 3 octobre 2021. Or, les parties ont précisément convenu que la somme de 32'800 fr. devait être versée au 30 septembre 2021, de sorte que cette condition n'a pas été respectée par l'appelante. Au vu de l'enjeu, il appartenait à l'appelante de

s'acquitter, dans le délai négocié et admis par elle, du montant précité, ce qu'elle n'a pas fait.

Il s'ensuit qu'un nouveau contrat de bail de durée déterminée de deux ans n'a pas été conclu entre les parties.

Les griefs de l'appelants sont en conséquence infondés.

3. Pour le surplus, l'appelante ne conteste pas l'exécution immédiate de son évacuation, de sorte que cette question ne sera pas revue.

En définitive, la décision entreprise sera confirmée.

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 (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 15 février 2022 par A_____ SA contre le jugement JTBL/76/2022 rendu le 31 janvier 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23572/2021-8-SD.

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 Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.