

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12433/2017

ACJC/719/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 29 MAI 2020

Entre

A _____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 janvier 2019, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

LES C _____, sis _____, intimés, comparant par Me Emmanuelle GUIGUET-BERTHOUSOZ, avocate, place de Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.06.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/58/2019 du 23 janvier 2019 notifié aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a constaté que les contrats de bail des 3 juin 2004 et 14 mai 2014 conclus entre A_____ et C_____ étaient valables, y compris leur clause prévoyant un terme fixe (ch. 1 du dispositif), constaté que le terme fixe du bail du 14 mai 2014 conclu entre A_____ et C_____ était le 30 juin 2019 (ch. 2), débouté A_____ de ses conclusions (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Le Tribunal a retenu qu'il résultait sans ambiguïté du contrat du 3 juin 2004 et du jugement du 27 avril 2005 - dans lequel A_____ s'engageait à restituer les locaux au 30 juin 2012 - que ledit contrat était de durée déterminée. Il découlait ensuite des courriers échangés entre les parties le 20 février 2012 et le 12 avril 2012 qu'une nouvelle échéance, discutée et acceptée entre les parties, avait été fixée à la date différée du 30 juin 2014. Un nouveau contrat de bail signé par A_____ avait été conclu le 14 mai 2014, pour une durée déterminée prenant fin le 30 juin 2019, le locataire ne pouvant, compte tenu de l'historique des parties au sujet de la durée du bail, alléguer de bonne foi ne pas être lié pour une durée déterminée. Le projet de réaffectation des locaux expliqué par la bailleuse justifiait la conclusion de contrats successifs de durée déterminée.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 22 février 2019, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) a formé appel contre ce jugement. Il a conclu à son annulation, à ce que la nullité de la clause de durée déterminée du bail daté du 14 mai 2014, s'agissant du local loué au rez-de-chaussée, ses annexes (parkings) et ses places de parkings intérieures n° 1_____, 2_____ et 3_____ sis au [no.] _____, avenue 4_____, à Genève, soit constatée, et à ce qu'il soit dit que le bail se renouvelle conformément à l'art. 266 CO et peut être résilié moyennant un préavis de six mois pour les échéances des 30 juin, 30 septembre, 31 décembre et 31 mars.

b. Dans leur réponse à l'appel du 22 mars 2019, les C_____ (ci-après : les intimés ou les bailleurs) ont conclu à la confirmation du jugement.

c. Le 6 mai 2019, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger, le locataire n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

- C.** Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. Par contrat conclu le 4 novembre 1993 avec [la société] D_____, ancienne bailleuse, A_____ est devenu locataire, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [no.] _____, avenue 4_____, [code postal] Genève, de locaux commerciaux et

de divers emplacements de parkings en vue d'exploiter un garage et un lieu d'exposition et de vente de voitures.

Le bail, d'une durée de cinq ans échéant le 30 novembre 1998, s'est tacitement renouvelé d'année en année.

Selon des contrats distincts conclus respectivement les 7 _____ novembre 1996 avec la D _____, et les 28 juillet 1998 et 21 août 2001 avec les C _____, nouveaux propriétaires, A _____ était également locataire de trois places de parkings portant n° 3 _____ (anciennement _____), n° 1 _____ (anciennement _____) et n° 5 _____ (anciennement n° _____) pour des loyers mensuels respectifs _____ de 70 fr., 115 fr. + TVA et 100 fr.

b. L'ensemble de ces contrats a fait l'objet d'un congé notifié par les C _____ le 6 mai 2004 pour l'échéance du 30 novembre 2004 au motif de leur volonté de récupérer les surfaces et parkings pour les attribuer à des locataires de l'immeuble et supprimer la présence d'un garage.

Ce congé a été contesté par requête déposée le 3 juin 2004 par A _____ auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission).

c. Selon un contrat daté du 3 juin 2004 et signé en toutes ses pages par A _____, les C _____ ont remis à bail à ce dernier des locaux d'une surface d'environ 125 m² dans l'immeuble sis [no.] _____, avenue 6 _____/[no.] _____, avenue 4 _____, [code postal] Genève, comprenant quatre garages (n° 7 _____, 8 _____, 9 _____ et 10 _____, des bureaux, un WC et un réduit), des emplacements de parkings extérieurs d'une surface totale d'environ 94 m², ainsi que _____ six _____ garages intérieurs n° 2 _____, 11 _____, 12 _____, 13 _____, 14 _____ et 15 _____ d'une surface totale d'environ 112 m².

Ces locaux étaient destinés à l'exploitation d'un atelier de mécanique et à l'exposition de voitures.

Le bail a été convenu pour une durée fixe de 8 ans, sans possibilité de renouvellement, débutant le 1^{er} juillet 2004 et se terminant le 30 juin 2012, et pour un loyer annuel de 24'792 fr. auxquels s'ajoutaient 600 fr. de provisions de charges (eau chaude/chauffage).

Les clauses-types relatives au renouvellement et à la résiliation du bail, figurant en page 2, ont été biffées. Le chiffre 19 des clauses particulières stipule que la sous-location des locaux n'est pas autorisée sans le consentement exprès du bailleur.

d. Par décision du 1^{er} décembre 2004, la Commission a constaté que les parties avaient signé un nouveau bail daté du 3 juin 2004 toujours en vigueur, déclaré sans objet la requête déposée par A_____ le 3 juin 2004 et irrecevables les conclusions subsidiaires relatives à l'interprétation ou à l'exécution du bail daté du 3 juin 2004.

Il résulte des considérants que A_____ n'avait pas avisé son conseil de ce qu'il négociait avec le propriétaire; sa signature sur toutes les pages du contrat du 3 juin 2004 ainsi que sur le plan annexé détaillant les locaux remis à bail valait acceptation des éléments constitutifs du bail, également s'agissant de la limitation de l'usage de deux lifts au lieu de trois; le bail demeurait en vigueur en l'absence de toute déclaration d'invalidation.

Cette décision a été contestée et portée devant le Tribunal, qui a mis un terme à la procédure en entérinant l'accord trouvé entre les parties dans un jugement JTBL/606/2005 du 27 avril 2005.

Il résulte de ce jugement que les parties ont déclaré être liées par le contrat du 3 juin 2004, que l'objet de la location est celui décrit dans le bail auquel s'ajoute la surface du box n° 36 et du local attenant, que A_____ «s'engage à restituer les locaux à l'expiration du bail à terme fixe, c'est-à-dire le 30 juin 2012» et que la contestation du congé est retirée puisque devenue sans objet.

A_____ a expliqué que son précédent conseil lui avait indiqué que «c'était tout bon» et que les C_____ refaisaient un bail de cinq ans en cinq ans.

e. Par courrier du 20 février 2012, reçu par la régie en charge de l'immeuble le 22 février 2012, A_____ a indiqué qu'il était dans l'attente de l'établissement d'un nouveau bail à compter du 6 juillet 2012.

Le locataire allègue ne pas avoir reçu de réponse à ce courrier et soutient que le bail a ainsi «continué» à la fin du délai fixé au 30 juin 2012 dans le jugement du 27 avril 2005.

f. Par pli simple du 12 avril 2012 adressé à A_____, la régie a indiqué qu'en accord avec les C_____, l'échéance du 30 juin 2012 de son contrat à terme fixe était reportée au 30 juin 2014 et que ce délai ne devait pas être considéré comme un renouvellement du bail qui prendrait fin à cette date.

A_____ conteste avoir reçu ce courrier et les C_____ admettent ne pas être en mesure d'apporter la preuve de sa notification, la voie recommandée n'ayant pas été employée.

g. Dans un nouveau contrat conclu le 14 mai 2014 et dont l'objet, la destination, le plan annexé de juin 2004 et les clauses essentielles sont identiques à celui du 3

juin 2004, les parties ont convenu d'un nouveau bail de cinq ans à terme fixe pour la période du 1^{er} juillet 2014 au 30 juin 2019, pour un loyer annuel de 26'256 fr. auxquels s'ajoutent 960 fr. de provisions de charges (eau chaude/chauffage).

Les clauses-types relatives au renouvellement et à la résiliation du bail, figurant en page 3, ont été biffées. Le chiffre 20 des clauses particulières stipule que la sous-location des locaux n'est pas autorisée sans le consentement exprès du bailleur, et le chiffre 28 que le bail annule et remplace tout contrat signé antérieurement.

A_____ allègue qu'il n'a pas été averti qu'il s'agissait d'un bail à terme fixe ; l'ancien bail se terminant en 2014, la régie lui avait envoyé un nouveau bail et lui avait dit «qu'ils prolongeaient pour cinq ans»; le bail ne se terminait en fait pas en 2014 et il savait que tous les cinq ans, «ils refaisaient un bail».

h. Par avis officiels du 10 avril 2017, les baux relatifs aux surfaces commerciales au rez-de-chaussée, ainsi qu'aux trois places de parc intérieures n° 1_____, 5_____ et 3_____ ont été résiliés par les C_____, en application de l'art. 266g CO, pour l'échéance légale du 31 octobre 2017.

Le congé était motivé par la volonté des C_____ de créer un service au profit des [usagers] à mobilité réduite ; la création de ce service, inconnue et imprévisible à la conclusion du bail, était rendue impérativement nécessaire en raison du nombre croissant de [personnes] à mobilité réduite fréquentant [les C_____] qui jouxtait les locaux loués.

Ce congé a été contesté par A_____ par requête déposée auprès de la Commission le 10 mai 2017 (C/16_____/2017, actuellement suspendue).

i. Le 7 juin 2017, A_____ a saisi la Commission d'une requête en constatation de droit, qu'il a portée devant le Tribunal le 28 février 2018 après l'échec de la tentative de conciliation du 7_____ janvier 2018. Il a conclu à ce que la nullité de la clause de durée déterminée du bail du 3 juin 2004 et de celle du bail du 14 mai 2014, s'agissant du local commercial au rez et annexes (parkings), ainsi que pour les emplacements de parkings intérieurs n° 1_____, 5_____ et 3_____, soit constatée et à ce qu'il soit dit que les baux précités se renouvelaient selon les clauses prévues dans le bail entré en vigueur le 16 novembre 1993.

Il a fait valoir que les C_____ lui avaient imposé le contrat de bail de durée déterminée du 14 mai 2014 sans qu'un avis officiel de modification du bail ou de résiliation l'informant de ses droits ne lui ait été adressé. La clause de durée déterminée, contenue dans le bail du 3 juin 2004 était nulle dès lors qu'elle constituait un congé déguisé non-accompagné d'un formulaire officiel; le contrat s'était de plus renouvelé tacitement au 30 juin 2012 et devait être considéré comme un contrat de durée indéterminée qui se renouvelait selon les dispositions

légales de
l'art. 266d CO; la clause de durée déterminée du contrat du 14 mai 2014 devait également être déclarée nulle puisque synonyme d'un congé déguisé notifié sans l'usage d'une formule officielle.

j. Dans leur réponse du 7 mai 2018, les C_____ ont conclu au déboulement de A_____ et à ce qu'il soit constaté que la clause du contrat conclu le 3 juin 2004 prévoyant un terme fixé était valable, et que la prochaine échéance fixe du contrat du 14 mai 2014 était le 30 juin 2019.

Ils soutiennent que la conclusion du bail du 3 juin 2004 et l'instauration d'une clause de durée déterminée était le fruit de négociations et le résultat d'un processus consensuel mené suite au congé du 6 mai 2004 clos par le jugement rendu par le Tribunal le 27 avril 2005; l'échéance fixe du 30 juin 2012 avait ensuite été différée au 30 juin 2014, ce que confirmait un échange de courriers entre les parties. Il en était de même du contrat conclu en 2014 et prévoyant un terme fixe au 30 juin 2019.

k. Lors de son audition par le Tribunal le 2 octobre 2018, E_____, directeur de la centrale d'achats auprès des C_____, a déclaré que depuis l'acquisition de l'immeuble, la volonté des C_____ avait toujours été de récupérer les locaux loués par A_____ pour leur propre utilisation et que les prolongations accordées à ce dernier l'avaient toujours été suite à ses multiples demandes. Une première prolongation avait été accordée jusqu'en 2012 suite à l'accord trouvé devant le Tribunal et pour répondre à l'imploration de A_____ qui souhaitait prolonger son contrat pour tirer des revenus et répondre aux besoins de sa fille, en études. Interrogé sur le courrier du 12 avril 2012, E_____ a confirmé que les C_____ avaient bien donné instruction à la régie de prolonger le bail pour répondre favorablement à la demande du locataire; la date du 30 juin 2014 était toutefois une date butoir.

Les C_____ avaient plusieurs projets en lien avec l'emplacement occupé par A_____ notamment en relation avec la gare du CEVA, la modification du carrefour et la volonté des C_____ de créer un service de valet de parking, ces derniers manquant cruellement de places de parkings. Les C_____ avaient accepté, sur demande du locataire, de prolonger le bail pour une durée déterminée uniquement afin de tenir compte de la situation personnelle de ce dernier et dans l'attente de la mise en fonction du CEVA. En 2014, les C_____ avaient une idée précise de l'entrée en fonction du CEVA et un projet de déplacement de [leur] entrée principale, côté avenue 17_____, afin d'avoir une entrée directe avec la gare du CEVA. En vue de fluidifier le trafic et le problème de parkings des [usagers] et visiteurs, le projet de valet de parking permettait aux clients [des C_____] de se délester de leur véhicule provisoirement sur des places de stationnement aménagées à l'emplacement actuel occupé par A_____. En raison

du projet de déplacement de l'entrée principale [des C_____], il était impératif de récupérer les locaux du locataire dès 2019, raison pour laquelle les C_____ avaient donné instruction à la régie de proposer le bail de 2014.

En relation avec la réception par le locataire du courrier du 12 avril 2012, E_____ a déclaré qu'il garait sa voiture en face du parking de A_____, qui l'interpellait régulièrement lorsqu'il le voyait; si aucune réponse à son courrier du 20 février 2012 ne lui avait été donnée, A_____ l'aurait interpellé.

I. Par plaidoiries finales déposées les 5 et 7 novembre 2018, les parties ont persisté dans leurs précédents développements et conclusions. A_____ a précisé n'avoir nullement eu conscience de ses droits, notamment celui de ne pas signer les contrats qui lui étaient proposés et qui péjoraient sa situation, faits nouvellement allégués dans la procédure.

Dans sa réplique du 22 novembre 2018, sur ce dernier point, les C_____ ont relevé que le locataire s'était bien gardé de produire les pièces concernant l'introduction d'un bail à terme fixe et ont contesté l'incompréhension alléguée du locataire des clauses figurant dans les baux des 3 juin 2004 et 14 mai 2014.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 136 III 19 consid. 1.1; 137 III 389; arrêts du

Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

Le même raisonnement doit s'appliquer à une procédure portant sur une demande de requalification du bail à terme fixe en bail de durée indéterminée (ACJC/1565/2017 du 4 décembre 2017 consid. 1.1; ACJC/105/2019 du 24 janvier 2019 consid. 1.1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux se monte, à teneur du dernier bail du 3 juin 2014 pour les surfaces et emplacements de parkings qu'il comporte, à 26'256 fr., charges non comprises, auxquels s'ajoutent les loyers des trois places de parkings portant n° 33, 21 et 22 aux montants mensuels respectifs de 70 fr., 123 fr. 75 et 100 fr.

La valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. L'appelant fait grief au Tribunal de ne pas avoir admis que le bail s'était renouvelé tacitement à l'échéance du 30 juin 2012, violant ainsi l'art. 266 al. 2 CO. Il lui reproche également d'avoir procédé à une appréciation erronée et arbitraire des faits en retenant que l'échéance du bail avait été reportée d'un commun accord au 30 juin 2014 et qu'il avait compris les implications du bail de durée déterminée signé le 14 mai 2014. Enfin, les art. 266l et 266o CO avaient également été violés puisque le contrat de durée déterminée du 14 mai 2014 constituait en réalité un congé déguisé, qui aurait dû être notifié au moyen d'une formule officielle sous peine d'être frappé de nullité.

L'appelant reproche finalement au Tribunal d'avoir retenu, en se fondant sur une appréciation erronée d'indices, qu'il y avait eu une succession de contrats de durée déterminée.

2.1 Selon l'art. 255 CO, le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue. Les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée.

Lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue (art. 266 al. 1 CO). Si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (art. 266 al. 2 CO).

Le bail à durée déterminée se distingue du bail à durée indéterminée en particulier sur les points suivants : prenant fin sans congé, il sort du champ d'application des règles de protection contre les congés abusifs, qui sont de nature impérative (cf. art. 273c CO). Dans le bail à terme fixe, le loyer ne peut pas être modifié en cours de contrat. En raison du principe de fidélité contractuelle, la loi autorise à augmenter ou diminuer le loyer uniquement pour le prochain terme de résiliation, qui est en l'occurrence un terme extinctif (ATF 128 III 419 consid. 2.4.1; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, p. 499 n. 4.1.3 et p. 520 n. 5.2.10); si les parties décident de conclure un nouveau contrat, le bailleur pourra augmenter le loyer, qui sera susceptible de contestation au titre de loyer initial (art. 270 CO). Enfin, le délai pour requérir une prolongation de bail varie selon que le contrat est de durée déterminée ou indéterminée (art. 273 al. 2 CO; ATF 139 III 145 consid. 4.2.3).

Dans un système de baux à durée déterminée, chaque partie est entièrement libre de conclure ou non un nouveau contrat à l'expiration du précédent, sans avoir à se justifier. Le bailleur peut ainsi refuser son accord parce qu'il a succombé dans une procédure, ou parce qu'il estime le locataire trop revendicateur; le locataire n'a aucun moyen juridique de le contraindre à la poursuite des relations contractuelles. Ce risque peut inciter le locataire à se montrer docile et à ne pas revendiquer des droits, afin de ne pas compromettre ses chances d'obtenir un renouvellement de son bail; il pourra notamment hésiter à contester un loyer initial abusif, à demander des travaux ou à contester des décomptes de chauffage (ATF 139 III 145 précité consid. 4.2.3).

Dans un arrêt de principe concernant la conclusion successive de plusieurs contrats à durée déterminée, le Tribunal fédéral a relevé que la conclusion de tels contrats était licite, sous réserve toutefois d'une fraude à la loi, que doit prouver la partie prétendant être mise au bénéfice de la norme éludée. Commet une telle fraude le bailleur qui, en soi, a l'intention de s'engager pour une durée indéfinie, mais opte pour un système de baux à durée déterminée aux seules fins de mettre en échec des règles impératives, telles les règles contre les loyers abusifs ou contre les congés abusifs (ATF 139 III 145 précité consid. 4.2.3).

L'existence d'une telle fraude se détermine sur la base des circonstances d'espèce. Un bail de relativement brève durée déterminée, par exemple une année, visant exclusivement à vérifier le comportement du locataire et poussant celui-ci à renoncer à faire valoir ses droits comme contester le loyer initial, une hausse de loyer, un décompte de chauffage ou demander l'exécution de travaux constitue

une fraude à la loi (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 9 ad art. 255 CO citant l'ATF 139 III 145).

Le Tribunal fédéral, dans l'arrêt susmentionné, a retenu ainsi qu'il n'est pas aisé de tracer la frontière entre le choix consensuel d'une construction juridique offerte par la loi et l'abus de cette liberté, constitutif d'une fraude à la loi. Il s'agit de rechercher si les faits recueillis conduisent à la conclusion que le bailleur a mis en place un système qui ne s'explique que par la volonté de contourner des règles impératives. Le fardeau de la preuve incombe au locataire; le bailleur n'a pas à établir un intérêt spécial à conclure des baux de durée déterminée (ATF 139 III 145 consid. 4.2.4).

Lorsque le bailleur abuse de l'institution du contrat à durée déterminée afin de limiter les droits du locataire en cas de congé, il se justifie de traiter les contrats en chaîne comme des baux de durée indéterminée (LCHAT, op. cit., p. 797 et ss.; BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, op. cit., n. 9 ad art. 255 CO).

L'interdiction de l'abus de droit est un principe général de l'ordre juridique suisse (ATF 140 III 491 consid. 4.2.4; 137 V 394 consid. 7.1; 130 II 113 consid. 4.2), développé à l'origine sur la base des concepts propres au droit civil (art. 2 CC). Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 142 II 206 consid. 2.3; 132 III 212 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 2C_190/2017 du 15 septembre 2017 consid. 3.3.1).

La fraude à la loi (*Fraus legis*; *Gesetzesumgehung*) consiste à violer une interdiction légale en recourant à un moyen apparemment légitime pour atteindre un résultat qui, lui, est prohibé (ATF 132 III 212 consid. 4.2).

2.2 Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C.63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il

peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2; ACJC/600/2019 du 29 avril 2019 consid. 3.2).

2.3 En l'espèce, l'appelant estime que le Tribunal a procédé à une appréciation erronée des preuves en considérant qu'il avait bien réceptionné le courrier du 12 avril 2012, qui consacrait l'extension de la durée déterminée du bail jusqu'au 30 juin 2014. Sur ce point, il reproche aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte de son incompréhension devant les enjeux liés à la durée de son bail et notamment au fait qu'il avait accepté une reconduction de la durée déterminée du bail.

Cette argumentation ne peut être suivie. Il résulte en effet des propos tenus par l'appelant lors de son audition qu'il avait compris qu'un nouveau bail était refait tous les cinq ans, raison pour laquelle il avait accepté le nouveau contrat qui lui était proposé en mai 2014, l'ancien bail venant à échéance. En outre, l'état de confusion et d'incompréhension dans lequel il se serait trouvé lors des diverses reconductions qui lui étaient proposées n'est pas démontré, ni même rendu vraisemblable. L'incapacité de comprendre les réels enjeux s'agissant de la durée du bail n'a d'ailleurs été développée qu'au stade de l'appel; ce point a certes été allégué devant le Tribunal, mais au stade seulement des plaidoiries finales du mois de novembre 2018, après clôture de l'instruction. Cette incapacité a été contesté par les intimés dans leur réplique du 22 novembre 2018; en négligeant de faire porter l'instruction du dossier sur ce point, l'appelant n'est donc pas parvenu à démontrer la réalité de ses allégués. Faute d'éléments de preuve suffisants, l'appelant ne saurait donc à nouveau s'appuyer, dans le cadre de son appel, sur cet état d'incapacité, qu'il a échoué à démontrer, et tenter d'en tirer argument pour soutenir sa cause.

Le simple fait que l'appelant ait, dans son courrier adressé à la régie le 20 février 2012, indiqué attendre l'établissement d'un nouveau bail dès le 6 juillet 2012 ne permet pas de retenir qu'aucun accord sur une reconduction de la durée déterminée du bail - fixée au 30 juin 2012 à teneur du jugement JTBL/606/2005 du 27 avril 2005 - jusqu'au 30 juin 2014 ne serait pas survenu entre les parties.

En effet, cette demande du 20 février 2020 confirme que l'appelant avait compris que le bail venait à échéance au 30 juin 2012 - échéance fixe qu'il avait acceptée alors qu'il était assisté d'un avocat et qui avait été entérinée dans un jugement définitif liant les parties - et qu'un nouveau contrat devait être conclu. La régie a répondu favorablement à ladite demande le 12 avril 2012 en prolongeant la durée déterminée du bail jusqu'au 30 juin 2014. Comme l'a relevé de manière convaincante le Tribunal, il apparaît peu crédible, au vu de l'historique des discussions des parties sur la durée du bail, que le courrier du 12 avril 2012 n'ait pas atteint l'appelant; si tel avait été le cas et si la durée du bail n'était pas claire pour ce dernier, l'on comprend mal pour quelles raisons il est resté inactif, alors

même qu'il était à l'origine de la demande du 20 février 2012 et qu'il croisait régulièrement le représentant de la bailleuse.

Enfin, la signature du dernier bail du 14 mai 2014 s'est inscrite dans la continuité des reconductions précédentes, raison pour laquelle il a été accepté et signé par l'appelant en parfaite connaissance de cause, étant rappelé, comme déjà relevé ci-dessus, que son état d'incompréhension ou d'incapacité à comprendre les enjeux quant à la durée du bail n'a pas été démontré faute d'éléments de preuve suffisants.

L'appelant n'a formulé aucune réserve s'agissant de la durée déterminée du bail, arrêtée au 30 juin 2019, qui apparaissait conforme à sa bonne compréhension de la reconduction du bail pour une durée de 5 ans. Le locataire a ainsi échoué à démontrer que le contrat du 14 mai 2014 était un bail congéable et que sa conclusion devait être considérée comme un congé déguisé, frappé de nullité au sens des art. 2661 et 2660 CO, faute d'emploi d'un avis officiel de résiliation; cette dernière exigence n'apparaissait en effet pas nécessaire en présence d'un bail de durée déterminée.

Quant au besoin des intimés de récupérer les locaux, leur représentant a déclaré qu'ils avaient développé plusieurs projets en lien avec l'emplacement occupé par l'appelant, notamment celui de déplacer l'entrée principale [des C_____], côté avenue 17_____, afin de créer une entrée directe avec la gare du CEVA et de développer un service de valet de parking, [les C_____] manquant de places de parkings. L'appelant ne remet d'ailleurs pas en cause les projets de réaffectation des intimés. Il apparaissait justifié pour ces derniers de proposer la conclusion successive de baux à durée déterminée et notamment une échéance fixe au 30 juin 2019, à quelques mois de la mise en service de la ligne du CEVA dont ils ont expliqué avoir eu une idée précise de l'entrée en fonction en 2014 déjà. Aucune velléité de frauder la loi ne saurait être reprochée aux intimés.

C'est donc à bon droit que les premiers juges ont retenu que la clause de durée déterminée du bail du 14 mai 2014, fixant une échéance ferme au 30 juin 2019, était valable, et ont débouté l'appelant de ses conclusions en constatation de droit.

Le jugement entrepris sera confirmé.

3. 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 22 février 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/58/2019 rendu le 23 janvier 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12433/2017-1-OSD.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

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; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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 à 15'000 fr.