REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16901/2019 **ACJC/796/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 JUIN 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 décembre 2020, comparant par Me Pierre-Bernard PETITAT, avocat, rue Patru 2, case postale 110, 1211 Genève 4, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Enrico SCHERRER, avocat, rue De-Beaumont 3, case postale 24, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.06.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/974/2020 du 21 décembre 2020, reçu par A_____ le 23 décembre 2020, le Tribunal des baux et loyers a débouté celui-ci de toutes ses conclusions dirigées contre B_____ (ch. 1 du dispositif), dit que la poursuite n° 1_____ irait sa voie (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte expédié le 25 janvier 2021 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à ce que la Cour dise et constate qu'il ne doit pas à B_____ les sommes suivantes : 12'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er juin 2016, 14'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 1er novembre 2017, 14'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 1er décembre 2017, 500 fr. à titre de frais judiciaires de la procédure sommaire C/2_____/2019 3 SML et 1'674 fr. TTC à titre de dépens de la même procédure. Subsidiairement, il conclut à ce que la Cour ordonne "toutes probatoires utiles, en particulier l'audition de témoins" et renvoie la cause au Tribunal dans le sens des considérants.

L'acte du 25 janvier 2021 est constitué essentiellement d'un copié-collé de la partie en fait de la demande en paiement du 23 juillet 2019 (partie en fait de l'appel, allégués 1 à 61) et des arguments juridiques figurant dans les plaidoiries finales déposées au Tribunal par A_____ le 25 mai 2020 (partie en droit de l'appel,
pp. 17 à 20).

b. Dans sa réponse du 25 février 2021, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

c. A_____ a répliqué le 15 mars 2021, en persistant dans son argumentation et dans ses conclusions.

d. Les parties ont été informées le 29 avril 2021 de ce que la cause était gardée à juger, B_____ n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ a été locataire d'une arcade d'environ 258 m^2 située au rez-de-chaussée et d'un dépôt d'environ 47 m^2 situé au sous-sol de l'immeuble sis rue 3_____ -avenue 4_____ à C_____ (GE), appartenant à la [caisse de pensions] D_____. Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un café-restaurant-pizzeria à l'enseigne "E_____". Le loyer principal s'élevait à 8'000 fr. par mois.

Selon un accord conclu entre B_____ et la D_____ le 10 octobre 2013 devant le Tribunal des baux et loyers, une unique prolongation du bail au 31 janvier 2018 a

été accordée à ce dernier, ledit accord valant jugement d'évacuation dès le 1er février 2018.

b. Par "convention de sous-location et de gérance libre portant sur le café-restaurant-pizzeria «E_____»" du 30 septembre 2015, B_____ a confié en gérance libre l'exploitation du fonds de commerce de cet établissement à A_____ ("le gérant"; art. 1 al. 1 du contrat).

La convention a été conclue pour une durée de 27.5 mois, soit du 15 octobre 2015 au 31 janvier 2018. A_____ devait restituer les locaux à B_____ le 31 janvier 2018 au plus tard, en bon état de propreté et libres de tous ses biens personnels. La résiliation anticipée pour justes motifs était réservée (art. 4 du contrat).

Le chiffre 4 du préambule de la convention a la teneur suivante :

"Le contrat de bail court jusqu'au 31 janvier 2018. Il s'agit d'un terme fixe non prolongeable. Si toutefois le propriétaire accepte soit de prolonger le bail, soit d'en conclure un nouveau avec Monsieur B_____, la convention de sous-location et de gérance libre pourra être prolongée, d'un commun accord entre les parties à la présente convention, au-delà du 31 janvier 2018, à des conditions et pour une durée à convenir".

A_____ s'est engagé à verser à B_____, à titre de loyer de sous-location et d'indemnité de gérance, le 1er jour de chaque mois et d'avance, les sommes suivantes : 5'000 fr. (4'000 fr. pour la sous-location et 1'000 fr. pour la gérance) payables le jour de la signature de la convention, pour la période du 15 octobre 2015 au 31 octobre 2015; 10'000 fr. (8'000 fr. pour la sous-location et 2'000 fr. pour la gérance) payables les 1er novembre 2015, 1er décembre 2015 et 1er janvier 2016, pour les mois de novembre 2015, décembre 2015 et janvier 2016; 12'000 fr. (8'000 fr. pour la sous-location et 4'000 fr. pour la gérance) payables les 1er février 2016 et 1er mars 2016, pour les mois de février 2016 et mars 2016; 14'000 fr. (8'000 fr. pour la sous-location et 6'000 fr. pour la gérance) payables le 1er avril 2016 et ainsi de suite le 1er de chaque mois, pour les mois d'avril 2016 à janvier 2018 (art. 2 du contrat).

A_____ déclarait bien connaître les locaux et ne demandait pas un descriptif plus complet (ch. 2 du préambule). Les locaux étaient entièrement équipés et meublés, si bien que l'établissement pouvait être immédiatement exploité (ch. 5 du préambule). A_____ déclarait bien connaître les installations, les équipements, le mobilier, etc. (art. 1 al. 3 du contrat).

Un inventaire des biens mobiliers, installations et équipements devait être dressé contradictoirement par les deux parties et joint à la convention. Lesdits biens appartenaient à B_____. Pendant la durée de la convention, A_____ pouvait les utiliser. Il devait procéder au bon entretien des mobiliers, installations et

équipements mis à sa disposition par B_____. Tout éventuel remplacement de biens mobiliers, d'installations et d'équipements devait au préalable être soumis à B_____ et ne pouvait être effectué qu'avec son consentement, après que les parties se soient mises d'accord sur qui prendrait en charge le coût des biens de remplacement (art. 5 du contrat).

Il était notamment de la responsabilité de A_____ de conclure les contrats d'entretien des équipements et les contrats d'assurance usuels (contrats d'entretien pour le séparateur de graisse, les frigos, la ventilation générale de la cuisine et de tout l'établissement, etc.) (art. 7 du contrat).

c. B_____ a communiqué le 26 octobre 2015 à la régie représentant la propriétaire le nom du nouveau gérant de l'établissement.

d. Par courrier du 19 juin 2017, A_____ a informé la régie qu'il souhaitait reprendre le bail de l'arcade du restaurant "E_____" et a proposé un loyer mensuel de 8'600 fr. plus charges, précisant vouloir réaliser des travaux de rénovation et d'investissements estimés à environ 280'000 fr. selon un plan de financement annexé.

e. A_____ s'est plaint par pli du 16 novembre 2017 adressé à B_____ du fait que l'équipement et l'aménagement des locaux avaient toujours été insatisfaisants, comme il le lui avait indiqué à maintes reprises. A_____ avait effectué de nombreuses réparations et avait très souvent remplacé à ses frais des objets vétustes et défectueux. Au jour du courrier, en raison probablement de la fin prochaine du bail, les lieux devenaient quasiment inexploitables en raison de très nombreux problèmes, dont il avait fait part à plusieurs reprises à B_____, à savoir : le séparateur de graisse dans la cave était fissuré, ce qui générait des odeurs insupportables, lesquelles incommodaient la clientèle ainsi que le personnel; le cuisiner s'était plaint d'avoir envie de vomir; la ventilation de la hotte de la cuisine était défectueuse, de sorte que des odeurs et de la fumée se répandaient dans la salle du restaurant; plusieurs clients avaient déjà quitté l'établissement en raison de ces nuisances; les deux plateaux en pierre du four à pizza étaient en très mauvais état; le cuiseur à pâtes était hors d'usage depuis mai dernier; le lave-vaisselle était défectueux; le four de la cuisine n'arrivait qu'au tiers de la chaleur maximale; la chambre froide du congélateur n'était pas conforme; le bassin pour la plonge n'était pas aménagé correctement; le carrelage de la cuisine se décollait, ce qui engendrait de mauvaises odeurs.

B_____ était sommé d'effectuer sous quinzaine les réparations et aménagements qui lui incombaient.

f. Ces problèmes ont été intégralement contestés le 7 décembre 2017 par B_____, qui a relevé que la plupart d'entre eux étaient consécutifs à un manque de nettoyage et d'entretien des équipements, dont A_____ était responsable.

Par ailleurs, lors de la prise en gérance, les plateaux en pierre du four à pizza étaient en parfait état, étant rappelé que ledit four n'était pas conçu pour faire cuire d'autres aliments que des pizzas. Enfin, B_____ avait décidé de remplacer le cuiseur à pâtes en juin 2017, mais A_____ avait indiqué qu'une de ses connaissances allait lui en prêter un, de sorte qu'il avait annulé la commande passée.

A_____ était mis en demeure de verser au plus tard le 15 décembre 2017 le montant de 42'000 fr. correspondant aux arriérés dus.

g. Par courrier recommandé du 14 décembre 2017 (pièce 27 A_____), A_____ a contesté le contenu du pli susmentionné.

Constatant que les aménagements et réparations nécessaires au maintien des locaux dans l'état approprié n'avaient pas été effectués dans le délai imparti - et relevant en particulier que les odeurs du séparateur de graisse allaient en empirant, ce qui avait fait fuir la clientèle - il a résilié la convention de sous-location et de gérance libre du 30 septembre 2015 pour justes motifs, avec effet au 15 janvier 2018.

h. Par courrier du 19 décembre 2017, B_____ a constaté que l'arriéré n'avait pas été payé ni contesté. Par ailleurs, les prétendus motifs invoqués par A_____ à l'appui de la résiliation anticipée de la convention étaient contestés. Cela étant, ce dernier était autorisé exceptionnellement à quitter les locaux le 31 décembre 2017.

i. A_____ a indiqué, le 22 décembre 2017, ne pas pouvoir libérer les locaux avant le 15 janvier 2018, ce qui laissait le temps nécessaire à B_____ pour remettre les locaux à la propriétaire le 31 janvier 2018.

j. B_____ n'étant pas venu chercher les clés des locaux, le conseil de A_____ l'a informé, par courrier du 18 janvier 2018, que son mandant lui avait remis les clés, lesquelles étaient à sa disposition.

k. Le 12 avril 2018, sur réquisition de B_____, l'Office cantonal des poursuites a notifié à A_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur les montants suivants : 14'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er juin 2016 à titre d'arriérés de loyer et gérance d'avril 2016 à janvier 2017 (poste 1); 14'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2017 à titre de loyer et gérance de novembre 2017 (poste 2); 14'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er décembre 2017 à titre de loyer et gérance de décembre 2017 (poste 3); 14'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er décembre (sic) 2018 à titre de loyer et gérance de janvier 2018 (poste 4).

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition.

l. B_____ a requis le 21 janvier 2019 la mainlevée provisoire de l'opposition. Dans cette procédure, enregistrée sous C/2_____/2019, les parties ont été assistées de leurs conseils.

Une audience a eu lieu le 17 mai 2019, lors de laquelle A_____ - à teneur du jugement de mainlevée - a contesté les arriérés réclamés en raison des défauts et du caractère léonin du contrat, en précisant que la convention avait été résiliée pour justes motifs.

Par jugement JTPI/9718/2019 du 1er juillet 2019, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 12'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er juin 2016 (poste 1) et pour les postes 2 et 3 du commandement de payer, arrêté les frais judiciaires à 500 fr., et condamné A_____ à verser à B_____ 500 fr. à titre de frais judiciaires et 1'674 fr. TTC à titre de dépens.

Le juge de la mainlevée a retenu que les arriérés de loyer et gérance d'avril 2016 à janvier 2017 s'élevaient à 26'000 fr. et que A_____ avait versé 14'000 fr. en argent liquide, de sorte qu'il restait devoir 12'000 fr. sur cette somme. Concernant le loyer et la gérance de janvier 2018, le Tribunal a considéré qu'il ne lui appartenait pas d'examiner la licéité de la résiliation pour justes motifs de A_____ et que ces questions méritaient de plus amples investigations.

m. A_____ a formé le 23 juillet 2019 une demande en libération de dette, en concluant à ce que le Tribunal dise et constate qu'il ne devait pas à B_____ les sommes de 12'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er juin 2016, 14'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er novembre 2017, 14'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er décembre 2017, ainsi que 500 fr. à titre de frais judiciaires et 1'674 fr. TTC à titre de dépens de la procédure C/2_____/2019.

Il a allégué que B_____ lui avait assuré qu'il pourrait, s'il le souhaitait, après avoir fait remonter les affaires de l'établissement, en reprendre l'exploitation dès février 2018 à des conditions à discuter avec la bailleresse. L'établissement n'avait fait l'objet d'aucune remise en état depuis des années, de sorte que les machines, appareillages, ustensiles, meubles, murs et parquets étaient très dégradés et parfois inutilisables. Malgré ses nombreuses demandes, B_____ refusait de prendre à sa charge les réparations indispensables, notamment de payer les factures réglées par A_____. Grâce aux efforts de celui-ci, l'établissement avait commencé à tourner financièrement durant 2017, de sorte qu'il attendait de pouvoir reprendre le bail à son nom.

Durant l'été 2017, une réunion s'était tenue entre les parties et des représentants de la régie et de la D_____. Il avait alors été indiqué à A_____ qu'il pouvait reprendre le bail, mais qu'il devait trouver un accord avec B_____, qui lui avait demandé de lui payer 600'000 fr., montant diminué à 500'000 fr. puis à 400'000 fr.

A_____ avait contesté devoir payer un quelconque montant pour la reprise du commerce, ce d'autant plus que les machines, appareillages et mobilier ne valaient plus rien et que B_____ ne serait plus au bénéfice d'un contrat de bail dès le 1er février 2018. Par gain de paix, A_____ avait proposé de verser 250'000 fr. à B_____, ce que ce dernier avait refusé.

Dès l'été 2017, il s'était ainsi rendu compte que la D_____ et B_____ "s'étaient entendu dans son dos". Il avait donc consulté un avocat, qui avait "résilié le contrat, de caractère léonin, en raison des très nombreux défauts affectant l'établissement et du dol dont il a[vait] été la victime".

La convention conclue entre les parties était à son avis entachée de dol, subsidiairement d'erreur essentielle.

n. Dans sa réponse du 27 septembre 2019, B_____ a conclu au rejet de la demande.

Il a allégué que lors d'une réunion du 5 septembre 2017, il avait été clairement précisé que B_____ n'était plus du tout concerné par une éventuelle nouvelle relation contractuelle. Il ignorait quelle suite avait été donnée à cette réunion. Courant octobre-début novembre 2017, il avait été sollicité par A_____ au sujet d'une éventuelle cession du fonds de commerce. Il avait alors indiqué à A_____ que, pour autant qu'il obtienne un bail, il était d'accord de lui céder le fonds de commerce au prix de 150'000 fr. Il n'avait jamais fait de promesse à A_____, qui avait conclu la convention du 30 septembre 2015 en connaissance de cause. Cette dernière n'était entachée ni de dol ni d'erreur essentielle. Enfin, les prétendus défauts invoqués étaient inexistants; leur réparation incombait à A_____.

o.a Lors de l'audience du Tribunal du 29 novembre 2019, B_____ a complété ses allégations et produit un chargé de pièces complémentaires comprenant des factures pour un montant total d'environ 60'000 fr. relatives à différentes réparations et achats effectués avant le début de la sous-location.

o.b Les parties ont persisté dans leurs conclusions. Le conseil de A_____ a précisé que les montants litigieux n'étaient pas dus, d'une part, car il était prévu que le précité pourrait reprendre le restaurant à l'échéance du bail, et, d'autre part, car l'établissement n'avait pas été maintenu dans un état propre à son exploitation convenable.

Le Tribunal a ensuite ouvert les débats principaux et procédé à l'interrogatoire des parties.

o.c Le conseil de A_____ a déclaré ce qui suit :

"Le Tribunal souhaiterait savoir quand le demandeur a invoqué le dol et/ou l'erreur essentielle pour la 1ère fois et je me réfère à la pièce 27 dem. [soit la lettre de résiliation du 14 décembre 2017]. Je remarque en fait que ce courrier fait référence à des justes motifs et je précise que le dol a été invoqué pour la 1ère fois lors de la plaidoirie sur la mainlevée, ayant été découvert lorsque le demandeur n'a pas pu avoir le bail".

A_____ a ensuite précisé ce qui suit :

"J'ai constaté que je ne pourrais pas avoir le contrat de bail lorsque j'ai refusé la proposition de M. B_____ car il me demandait une somme trop élevée, soit tout d'abord CHF 600'000.-, qu'il a progressivement ramenée à CHF 400'000.-. Pour ma part, j'avais proposé CHF 250'000.- trois à quatre mois avant l'échéance du bail principal. C'est tout ce que je pouvais envisager de verser".

Il avait rendu les clés à B_____ et avait attendu une décision de la D_____ qui n'avait jamais répondu. Même après son départ, il avait espéré un accord avec la D_____.

o.d B_____ a contesté avoir demandé 600'000 fr. à A_____, expliquant lui avoir dit que son établissement valait cette somme, mais que, dans la mesure où il n'avait pas de bail puisque celui-ci prenait fin le 31 janvier 2018 et n'était pas prolongeable, il ne pouvait pas procéder à la remise de commerce. Si A_____ obtenait le bail, et uniquement dans ce cas, B_____ était prêt à lui vendre tout le mobilier et l'agencement fixe pour 150'000 fr. Lors de la réunion du 5 septembre 2017, A_____ avait été informé que le bail de B_____ ne pouvait pas être prolongé, mais qu'il avait la possibilité de faire lui-même une demande à la propriétaire, laquelle pouvait étudier la demande. A_____ lui avait dit qu'il avait fait les démarches auprès de la régie et de la propriétaire et qu'il n'avait pas eu de réponse. La propriétaire avait transformé l'établissement en bureaux.

p. Par ordonnance du 4 février 2020, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves et ordonné les plaidoiries finales. Il a considéré que l'audition des témoins proposés par A_____ n'était pas utile.

q. Par plaidoiries finales du 25 mai 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

A_____ a fait valoir que "le caractère dolosif du contrat avait été évoqué, si ce n'est par écrit, au moins par acte concluant, avant d'être invoqué en plaidoirie sur demande de mainlevée provisoire". Le caractère dolosif des agissements de B_____ tenait au fait que le bailleur ne lui avait pas accordé le bail "en raison de très probables accords avec" B_____. Dès l'été 2017, A_____ s'était rendu compte que le bailleur et B_____ "s'étaient entendus dans son dos". Il avait "attendu en 2018 que le bailleur réponde à son offre de contracter, restant dans les premiers mois confiant, pensant que le bailleur voulait lui-même entreprendre des travaux pour augmenter le loyer. Néanmoins, il a[vait] appris, sauf erreur en été 2018, que le bailleur avait modifié l'affectation des locaux, de sorte qu'il a[vait] compris que le bail ne lui serait pas accordé".

D. **a.** Dans le jugement attaqué, le Tribunal a considéré que la question de savoir si A_____ avait véritablement conclu la convention du 30 septembre 2015 sous l'empire d'un dol voire d'une erreur essentielle pouvait rester ouverte.

En effet, ce dernier avait indiqué en audience avoir découvert le dol et/ou l'erreur essentielle lorsqu'il n'avait pas pu avoir le bail, à savoir lorsqu'il avait refusé la proposition de B_____, soit en automne 2017. Or, il n'avait invoqué le dol et/ou l'erreur essentielle pour la première fois que lors de la plaidoirie dans la procédure de mainlevée en mai 2019. Plus d'une année s'étant écoulée entre la découverte du dol et/ou de l'erreur essentielle allégué et l'invalidation, le contrat était donc tenu pour ratifié.

A_____ invoquait le fait qu'il pouvait tout de même demander des dommages-intérêts. Or, il ne chiffrait ni ne prouvait le dommage prétendument subi.

b. Par ailleurs, la convention conclue entre les parties prévoyait que A_____ devait procéder au bon entretien des mobiliers, installations et équipements mis à sa disposition et qu'il était de sa responsabilité de conclure les contrats d'entretien des équipements et les contrats d'assurance usuels (contrats d'entretien pour le séparateur de graisse, les frigos, la ventilation générale de la cuisine et de tout l'établissement, etc.).

Il ressortait des pièces produites que B_____ avait, avant la prise de possession des locaux par le gérant, procédé à différents achats et travaux relatifs à des installations mises à dispositions de A_____. Comme relevé, il appartenait à ce dernier de veiller à leur bon entretien et de conclure les contrats d'entretien y relatifs.

Or, les défauts invoqués par le gérant concernaient tous, à l'exception du carrelage, des équipements mis à sa disposition, dont l'entretien lui incombait. A_____ n'alléguait pas que lesdits défauts n'auraient pas pu être réparés et/ou évités par le biais des contrats d'entretien qu'il devait conclure.

Par surabondance, le Tribunal a relevé que A_____ ne fournissait aucune pièce démontrant s'être plaint de défauts antérieurement au 16 novembre 2017, ni aucune pièce relative aux frais qu'il aurait subis en raison des défauts allégués.

c. Il n'était pas contesté que A_____ n'avait pas versé les montants retenus dans le jugement JTPI/9718/2019 et qui ressortaient des pièces produites. Par conséquent, celui-ci serait débouté de ses conclusions en libération de dette.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, 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 prescrit par la loi (art. 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable de ce point de vue.

1.3 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il 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). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement 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 la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_97/2014 déjà cité consid. 3.3).

En l'espèce, le mémoire d'appel consiste pour l'essentiel en un copié/collé des faits allégués et de l'argumentation juridique que l'appelant a présentés dans ses écritures de première instance. Ce faisant, l'appelant procède comme s'il n'y avait jamais eu de premier jugement. Il repropose à la Cour ses allégués de fait et son argumentation juridique présentés en première instance, comme si le juge d'appel était un second juge chargé de faire à nouveau exactement le même travail que les premiers juges. Une telle façon de procéder ne satisfait pas aux exigences de l'art.

311 al. 1 CPC. L'appelant ne démontre pas en quoi la motivation du Tribunal est erronée, de sorte que se pose la question de la recevabilité de l'appel.

La Cour laissera cependant cette question indécise et déclarera recevable l'appel, au vu de ce qui suit.

2. L'appelant soutient qu'il a "invoqué le vice de la volonté dans les délais". En toute hypothèse, la ratification du contrat n'impliquerait pas sa renonciation au droit de demander des dommages-intérêts, lesquels correspondraient "aux montants auxquels il a été condamné dans le jugement de mainlevée provisoire".

2.1 A teneur de l'art. 23 CO, un contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, se trouvait dans une erreur essentielle. Selon l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, parmi d'autres cas, il y a erreur essentielle lorsque l'un des cocontractants s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat. Dans cette hypothèse, l'erreur a porté sur un point spécifique qui a effectivement déterminé la victime à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues, et il se justifiait objectivement, du point de vue de la bonne foi en affaires, de considérer ce point comme un élément essentiel du contrat (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1; 135 III 537 consid. 2.2; 132 III 737 consid. 1.3). L'erreur essentielle de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO peut porter sur un fait futur, mais seulement si, lors de la conclusion du contrat, ce fait pouvait objectivement être tenu pour certain; l'erreur est au contraire exclue lorsque le fait futur était expectatif ou aléatoire (ATF 118 II 297; arrêt du Tribunal fédéral 4A_666/2011 du 13 mars 2012 consid. 2).

Aux termes de l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique; le dol éventuel suffit (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2). La tromperie peut résulter de l'affirmation de faits faux ou de la dissimulation de faits vrais; l'auteur du dol cause alors l'erreur dans laquelle l'autre partie se trouve (dol par commission). L'auteur peut également s'abstenir de détromper la victime déjà dans l'erreur, en gardant le silence sur un fait qu'il avait l'obligation de révéler d'après la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi (dol par omission). Le dol au sens de l'art. 28 CO suppose une tromperie qui a abouti. Il n'est pas nécessaire qu'elle provoque une erreur essentielle au sens de l'art. 24 CO; il suffit que, sans l'erreur, la dupe n'aurait pas conclu le contrat ou ne l'aurait pas conclu avec le même contenu (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2; 132 II 161 consid. 4.1; 129 III 320 consid. 6.3; 116 II 431 consid. 3a; 99 II 308 consid. 4c; 81 II 213 consid. 2c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_62/2017 du 22 novembre 2017 consid. 2.1).

La protection du débiteur qui aurait conclu un contrat léonin est assurée, le cas échéant, par l'art. 21 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_82/2017 du 5 octobre 2017 consid. 7.2) sur la lésion.

2.1.1 La victime d'une erreur ou d'un dol peut soit invalider le contrat, soit le ratifier. Faute d'invalidation dans le délai péremptoire d'un an après la découverte de l'erreur ou du dol, le contrat est tenu pour ratifié (cf. art. 31 al. 1 et 2 CO). La ratification peut également intervenir expressément ou par actes concluants avant l'écoulement du délai. Etant donné la portée de cette renonciation à un droit, la ratification par actes concluants, spécialement en cas de dol, ne doit pas être admise trop facilement (cf. ATF 108 II 102 consid. 2a; 109 II 319 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_62/2017 du 22 novembre 2017 consid. 3.1).

L'acte d'invalidation doit exprimer avec suffisamment de clarté, explicitement ou implicitement, que la victime n'entend pas maintenir le contrat pour vice de la volonté (ATF 106 II 346 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 3.3).

2.1.2 La ratification d'un contrat entaché de dol n'implique pas nécessairement la renonciation au droit de demander des dommages-intérêts (art. 31 al. 3 CO).

Ainsi, malgré la péremption du délai, une exception pour dol peut toujours être opposée. Comme cette règle du législateur est une anomalie, le Tribunal fédéral l'a restreinte au cas où la partie lésée invalide le contrat explicitement ou par acte concluant; il l'a abolie là où la ratification résulte du simple écoulement du délai (SCHMIDLIN, Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, N. 40 ad art. 31 CO et les références citées).

L'art. 31 al. 3 CO constitue une exception légale à la théorie de l'absorption relative de la responsabilité précontractuelle par la responsabilité contractuelle; il prévoit que la responsabilité précontractuelle survit au contrat et reste indépendante. S'agissant du préjudice réparable à ce titre, il faut distinguer : (a) si le préjudice découle du contrat défavorable, il ne peut en principe pas être réparé. On estime en effet qu'en renonçant à l'invalidation, la victime l'a accepté. Il est toutefois admis que ce préjudice peut être réparé lorsque l'invalidation ne constituait pas une solution raisonnable parce qu'elle aurait entraîné une péjoration de la situation de la victime; (b) si le préjudice résulte du renoncement à un autre contrat plus favorable, il est réparable, puisqu'il ne dépend pas de la ratification ou non du contrat défavorable et serait réparable même en cas d'invalidation. Les conditions de la réparation sont celles de la responsabilité précontractuelle (TERCIER/PICHONNAZ, Le droit des obligations, 6ème éd. 2019, p. 204, n. 881-882 et les références citées).

2.1.3 L'interrogatoire et la déposition d'une partie sont des moyens de preuve objectivement adéquats prévus par la loi (art. 168 al. 1 let. f CPC). Le juge forge sa conviction après une libre appréciation des preuves (art. 157 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelant fait valoir qu'il a conclu le contrat du 30 septembre 2015 sous l'emprise d'un dol, "voire, subsidiairement", d'une erreur essentielle. Le caractère dolosif des agissements de l'intimé tenait au fait que la bailleresse ne lui avait pas accordé le bail principal, en raison de "très probables accords" avec l'intimé. Il avait découvert le dol lorsqu'il n'avait pas pu obtenir le bail principal. Lors de son interrogatoire par le Tribunal, l'appelant a déclaré qu'il avait constaté qu'il ne pourrait obtenir un bail direct lorsqu'il avait refusé la proposition de l'intimé, qui lui demandait un montant trop élevé pour la reprise du fonds de commerce; l'appelant avait finalement, "trois à quatre mois avant l'échéance du bail principal", proposé à l'intimé de lui verser 250'000 fr. pour finaliser l'affaire, proposition refusée par ce dernier. Il résulte des allégués formés en première instance par l'appelant, que ce dernier épisode s'est déroulé au plus tard en septembre 2017. Son interrogatoire se révélant déterminant pour la solution du litige, c'est en vain que l'appelant tente d'argumenter que, s'il était apparu dès l'été 2017, le caractère dolosif du contrat n'avait en réalité "éclaté" que plus tard, soit, à bien le comprendre, "sauf erreur en été 2018".

L'invalidation du contrat aurait donc dû intervenir au plus tard en septembre 2018.

Le conseil de l'appelant a déclaré au Tribunal que le dol avait été invoqué pour la première fois "lors de la plaidoirie sur la mainlevée". L'audience de mainlevée, lors de laquelle ledit conseil assistait (ou représentait) l'appelant, a eu lieu le 17 mai 2019, à savoir plus de sept mois après l'échéance du délai de péremption de l'art. 31 al. 1 CO. Par surabondance, il y a lieu de souligner qu'il ne résulte pas du jugement de mainlevée du 1er juillet 2019 que l'appelant aurait plaidé le 17 mai 2019 qu'il avait été induit à contracter par le dol de sa partie adverse. Il apparaît donc plutôt que le dol a été invoqué pour la première fois dans le cadre de la présente procédure.

En définitive, il n'y a pas eu d'acte d'invalidation avant l'échéance du délai légal de péremption. La ratification de la convention prétendument viciée est donc intervenue de plein droit par l'écoulement du délai d'un an, et ce, même en suivant la thèse de l'appelant.

C'est donc à juste titre que les premiers juges ont considéré qu'il était superflu, d'une part, d'examiner si les conditions des art. 23 et 24 ou 28 CO étaient remplies et, d'autre part, de procéder à l'audition des témoins proposés par l'appelant.

Dans la mesure où la ratification du contrat résulte du simple écoulement du délai, l'appelant n'est pas légitimé à opposer à l'intimé l'exception pour dol de l'art. 31 al. 3 CO. De plus, comme l'a relevé le Tribunal, l'appelant n'a ni chiffré, ni établi

le dommage prétendument subi. En toute hypothèse, le prétendu préjudice ne serait pas réparable, puisque l'appelant se prévaut du caractère défavorable du contrat. En renonçant à l'invalidation, l'appelant a accepté ce préjudice, étant précisé qu'il ne prétend pas que l'invalidation ne constituait pas une solution raisonnable car elle aurait entraîné une péjoration de sa situation.

L'appelant a été à bon droit débouté de ses conclusions en libération de dette, de sorte que le jugement attaqué sera intégralement 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 (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 25 janvier 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/974/2020 rendu le 21 décembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16901/2019.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	Maïté VALENTE

<u>Indication des voies de recours</u> :

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.