

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29211/2010

ACJC/762/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 27 JUIN 2014

Entre

A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 juin 2013, 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

B_____, ayant son siège _____ (GE), intimée, représentée par la régie E_____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.07.2014.

EN FAIT

- A.** Par acte adressé au greffe de la Cour de justice le 29 août 2013, A_____ a formé appel contre le jugement JTBL/703/2013, rendu le 28 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers, notifié aux parties par plis recommandés du greffe le 28 juin 2013.

Par ce jugement, le Tribunal des baux et loyers a déclaré recevable la demande en constatation de droit déposée le 17 mai 2011 par A_____ à l'encontre de B_____, débouté A_____ de toutes ses conclusions, condamné ce dernier au paiement des débours en 350 fr. (taxe témoin) et débouté les parties de toutes autres conclusions.

- B.** L'appelant conclut à l'annulation du jugement attaqué et à ce que, cela fait et statuant à nouveau, la Cour constate que D_____ lui a valablement transféré son contrat de bail à partir du 1^{er} juin 2010, qu'il s'est subrogé à cette dernière dans le cadre de son contrat de bail à loyer, qu'il a valablement invalidé le contrat de bail du 31 mai 2010, que l'échéance du contrat est au 31 décembre de chaque année et qu'il se renouvellera d'année en année, sauf congé reçu six mois avant l'échéance, et déboute l'intimée de toutes autres ou contraires conclusions.
- C.** Par mémoire de réponse à l'appel du 2 octobre 2013, B_____ s'en est rapportée à justice s'agissant de la recevabilité formelle et matérielle de l'appel, a conclu à son rejet et à la confirmation intégrale du jugement entrepris.

- D.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Par contrat de bail à loyer du 11 janvier 1979, C_____, bailleresse, et D_____, locataire, se sont liées pour la location de deux arcades avec arrière, situées dans l'immeuble sis _____ à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un salon de coiffure.

b. Par avis de majoration de loyer du 16 décembre 1999, la bailleresse, devenue entre-temps B_____, a déclaré porter le loyer à 14'400 fr. à compter du 1^{er} mars 2000.

c. Par courrier adressé le 2 février 2010 à la régie E_____, chargée de la gestion de l'immeuble, D_____ a indiqué désirer remettre son salon de coiffure à A_____ qui s'était montré intéressé à reprendre les locaux en location pour y exploiter une activité d'éducateur sportif, de professeur de Pilates et de conseils en nutrition.

d. En date du 26 février 2010, D_____ et A_____ ont signé un contrat de vente, portant sur la reprise par ce dernier du mobilier, agencement, matériel servant à

l'exploitation du commerce, selon inventaire dressé par les parties contractantes, ainsi que sur le droit au bail relatif aux locaux et aux fonds de commerce, pour un prix de 75'000 fr. La reprise du bail et la validité du contrat de vente étaient subordonnées à l'accord du propriétaire de l'immeuble.

e. A la demande de la régie, A_____ a dû présenter une personne pouvant garantir à ses côtés la solvabilité de ses engagements. Il l'a fait en la personne de F_____, notaire à Genève et client de ses services de coach sportif.

f. Par courrier du 7 mai 2010, adressé à A_____ et F_____, la régie confirmait que la société propriétaire acceptait de procéder à un transfert du bail des deux arcades, avec effet au 1^{er} juin 2010, de sorte qu'elle les priait de se mettre en contact avec D_____ pour convenir d'une date en vue de la signature du transfert, en ses bureaux. Etait demandée simultanément la constitution d'une garantie bancaire auprès d'un établissement du choix des destinataires, à hauteur de 3'600 fr.

g. En date du 18 mai 2010, la régie E_____ a adressé à F_____, en annexe d'un courrier électronique, un exemplaire du document de transfert de bail, le mentionnant comme bénéficiaire du transfert, aux côtés de A_____.

h. Par la suite, de nombreux échanges de correspondance électronique ont eu lieu entre la régie et F_____, relativement aux engagements de ce dernier dans le cadre du contrat de bail.

Ces échanges ont abouti à ce que le 28 mai 2010, F_____ adresse à la régie une attestation de garantie prévoyant la couverture par ses soins du paiement du loyer, des frais accessoires et de toutes indemnités pour occupation illicite des locaux, à hauteur de 2'500 fr. par mois au maximum, pour une durée de cinq ans à compter de la conclusion du bail, avec la mention du fait que toute autre prestation ou tout loyer et frais accessoires ou indemnités pour occupation illicite dus par A_____ relativement aux locaux, à compter de l'échéance de la période de cinq ans précitée, n'était pas couvert par son engagement.

i. En date du 31 mai 2010, un contrat de bail à loyer a été signé entre A_____ et B_____, portant sur une arcade de 65 m² environ, située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève.

Selon le contrat, les locaux étaient destinés à des conseils en nutrition et cours de Pilates, à l'exclusion de toute autre activité.

La durée du contrat de bail était indiquée comme étant de cinq ans, à terme fixe, prenant effet au 1er juin 2010 pour se terminer au 31 mai 2015.

Le loyer a été fixé à la conclusion du bail à 14'400 fr. par an. Il était réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation et indexable sur la base de cet indice par la suite.

Les acomptes provisionnels pour charges étant fixés à 1'680 fr. par an, le loyer brut annuel s'élève à 16'080 fr.

j. Par courrier du 31 mai 2010, adressé à A_____, la régie a fixé l'état des lieux d'entrée des locaux au mardi 1^{er} juin 2010 à 9 heures 30, sur place, en présence de son collaborateur, G_____. En outre, elle confirmait la modification de la destination des locaux mentionnée sur le contrat de bail, à savoir : "conseils en nutrition, cours de Pilate et de bien-être et préparation physique à l'exclusion de toutes autres destinations", étant précisé que le courrier faisait office d'avenant au contrat de bail et devait lui être joint.

k. En date du 1er juin 2010, un état des lieux d'entrée a été effectué entre A_____ et le représentant de la bailleuse, G_____.

Le procès-verbal rédigé par la suite, en date du 23 juin 2010, et signé par le locataire, a fait l'objet de nombreuses annotations manuscrites.

l. Par courrier du 5 août 2010, adressé à la régie, A_____ a fait état de diverses plaintes relatives au comportement de G_____ à son égard.

m. Par courrier adressé à A_____ le 11 août 2010, la régie a accusé réception du courrier précité, en en contestant la réalité. Diverses observations étaient faites relativement à l'état des lieux d'entrée effectué.

n. Par courrier du 30 août 2010, l'ASLOCA, mandataire constituée pour la défense des intérêts de A_____, s'est adressée à la régie E_____, afin de revenir sur l'échange de correspondances précité. Elle a fait référence au courrier du 7 mai 2010, par lequel la régie avait informé A_____ de ce que la bailleuse acceptait de procéder à un transfert de bail en sa faveur dès le 1^{er} juin 2010 et au fait que par la suite, il avait été demandé à A_____ de signer un nouveau contrat de bail à loyer, incluant un terme fixe de cinq ans, au 31 mai 2015. Il s'agissait ainsi d'une modification du contrat de bail valablement transféré à A_____, laquelle aurait dû revêtir la forme d'un avis de modification du contrat de bail, informant le locataire de son droit de contester cette modification. La régie était requise de confirmer le caractère renouvelable du contrat de bail à loyer, faute de quoi A_____ ferait valoir ses droits en justice.

o. Par courrier adressé à l'ASLOCA le 13 septembre 2010, la régie a répondu que le transfert de bail, accepté effectivement par courrier du 7 mai 2010, avait été refusé par F_____, lequel était supposé devenir co-titulaire du bail. Ce dernier avait voulu limiter son engagement au paiement du loyer uniquement sur une

période de cinq ans maximum, de sorte que les parties avaient finalement négocié et signé un nouveau contrat de bail portant sur une durée déterminée de cinq ans.

Selon la régie, A_____ avait bénéficié de l'aide et des conseils d'un professionnel en la personne de F_____, lequel était membre de la Chambre des notaires de Genève. Il ne pouvait dès lors prétendre ne pas avoir été conscient des engagements pris en son temps. La bailleresse n'entendait pas pour l'heure revenir sur la durée déterminée du contrat.

Par ailleurs, la régie émettait diverses observations relatives aux installations intégrées dans les locaux.

p. Par courrier électronique du 24 septembre 2010 adressé à la régie, F_____ a précisé qu'il n'avait jamais été supposé qu'il deviendrait co-titulaire du bail et qu'il n'avait jamais représenté A_____ pour la défense de ses intérêts en tant que professionnel, le bail à loyer n'étant pas un domaine dont il s'occupait dans sa profession. La contribution qu'il avait apportée aux circonstances de la conclusion du bail était relative à la négociation et à l'accord discuté relativement à sa garantie, fournie à titre strictement personnel. Dans la mesure où contrairement à sa demande, le texte du contrat ne lui avait pas été remis avant la signature par A_____, il n'avait en aucun cas pu relire ce texte. A_____ n'aurait dès lors même pas eu la possibilité de demander son "aide" et ses "conseils" pour signer le contrat de bail ni à titre "professionnel" ni à titre "personnel ou privé".

q. Par courrier adressé le 22 octobre 2010 à la régie E_____, le mandataire de A_____ lui a transmis une attestation établie par F_____, le 13 octobre 2010, par laquelle ce dernier confirmait être disposé à se porter garant au contrat de bail à loyer au-delà d'une durée de cinq ans, soit pour une durée indéterminée et ce, pour un montant supérieur à celui du loyer, charges comprises, soit en particulier jusqu'à 2'500 fr. par mois.

Compte tenu de cette attestation, il était requis de la régie de bien vouloir confirmer que le bail de D_____ avait été transféré valablement, sans modification. A défaut, A_____ ferait valoir ses droits en justice.

r. Par courrier adressé au mandataire du locataire le 4 novembre 2010, la régie l'a informé de ce que la bailleresse n'entendait pas accéder aux requêtes formulées, les parties au contrat ayant librement négocié les termes de ce dernier et A_____ ayant accepté en pleine connaissance de cause la conclusion d'un contrat de durée déterminée. En outre, la régie s'est étonnée du revirement de F_____ qui avait toujours exprimé très clairement sa volonté de ne pas s'engager au-delà d'une durée de cinq ans.

s. A partir de novembre 2010, l'immeuble sis _____ à Genève a subi des problèmes d'eau chaude, dont l'origine a été imputée aux locaux loués par

A_____. Les mandataires des parties ont alors échangé diverses correspondances, le locataire faisant valoir des défauts dans les locaux, consécutifs à l'exécution de travaux sur les conduites, et la régie imputant à ce dernier des difficultés d'accès aux locaux ayant engendré un retard quant à l'exécution des travaux.

t. Par courrier recommandé adressé à la régie le 20 décembre 2010, le mandataire du locataire a déclaré invalider le contrat de bail à loyer signé le 31 mai 2010, faisant valoir que la conclusion du contrat était intervenue pour A_____ sous l'emprise d'une erreur essentielle, conformément à l'art. 24 al. 1 chiffre 1 CO et subsidiairement, sous l'emprise d'un dol, conformément à l'art. 28 al. 1 CO.

E. a. Par requête du 20 décembre 2010, adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a sollicité qu'il soit constaté que le transfert de bail de D_____ avait été valablement accepté par la bailleuse, qu'il s'était dès lors subrogé à D_____ dans le cadre du contrat de bail à loyer, qu'il soit constaté que le contrat de bail à loyer était un bail de durée initiale d'une année, renouvelable d'année en année.

b. Lors de l'audience de conciliation du 19 avril 2011, l'affaire a été déclarée non conciliée.

Elle a été introduite par le locataire au Tribunal des baux et loyers le 17 mai 2011, avec un complément des faits allégués à l'appui de ses conclusions.

c. Par mémoire réponse du 14 juillet 2011, les B_____ a conclu, préalablement, à l'ouverture des enquêtes, et principalement, à ce que le demandeur soit débouté de toutes ses conclusions.

d. En date du 10 février 2012, une audience de comparution personnelle des parties a eu lieu.

A_____ a indiqué que lorsqu'il avait décidé de reprendre le commerce de D_____, il avait eu des contacts avec H_____ de la régie E_____, laquelle lui avait demandé de trouver un garant. Il n'avait toujours été question que d'un transfert de bail, la bailleuse n'ayant jamais fait mention par écrit ou par oral qu'elle souhaitait conclure un nouveau contrat. Le transfert avait d'ailleurs été accepté par la régie. Il n'avait pas discuté avec F_____ des modalités particulières de son engagement en tant que garant, s'agissant notamment d'une limitation de son engagement dans le temps. Lorsqu'il lui avait demandé d'étendre sa garantie pour une durée indéterminée, ce dernier l'avait fait. F_____ n'avait jamais été son conseiller juridique dans le cadre des négociations qui avaient entouré la reprise du bail. La régie lui avait demandé de trouver un garant et non pas un colocataire. Il n'avait jamais donné d'instruction à F_____ pour négocier le bail à sa place.

Le 31 mai 2010, il avait un rendez-vous dans les locaux de la régie pour signer le transfert de bail. Il était convenu qu'il irait chercher D_____ pour s'y rendre et signer le transfert tous les deux. Il lui avait ensuite été indiqué que seule sa présence était nécessaire et il s'était rendu à la régie avec son ex-épouse, I_____. H_____ lui avait soumis un contrat à signer qu'il avait rapidement feuilleté. Il avait confiance en la régie d'autant qu'elle avait accepté le transfert de bail par écrit. Il avait toutefois relevé qu'il était indiqué sur le bail que la durée de location était limitée à cinq ans. Le nouveau bail de cinq ans lui avait été présenté pour la première fois le 31 mai 2010 à 15 heures, lorsqu'il était passé à la régie pour signer le transfert de bail. Il n'avait jamais été contacté à ce sujet par la régie, par écrit ou par oral. Il s'en était étonné auprès de H_____ qui lui avait indiqué qu'il n'avait pas à s'inquiéter et qu'un avenant serait signé ultérieurement pour prévoir le renouvellement du bail à l'échéance, celui-ci devant être reconduit tacitement. Ignorant la signification de ce terme, il avait téléphoné, sur place, à F_____ pour lui demander de lui expliquer ce qu'il signifiait. H_____ lui avait également précisé que cela signifiait que le bail se renouvelerait.

J_____, pour B_____, a indiqué qu'initialement, le transfert de bail en faveur de A_____ avec F_____ comme garant, avait été accepté par la bailleuse. Toutefois, F_____ ayant ensuite limité son engagement à cinq ans, cela posait problème dans la mesure où A_____ avait annoncé des revenus de l'ordre de 60'000 fr. par année, ce qui paraissait insuffisant compte tenu du montant du loyer de l'arcade et du fait que le locataire devrait également assumer le paiement du loyer de son appartement. Il n'était toutefois pas exclu qu'à l'issue du bail, un nouveau contrat soit négocié si A_____ pouvait justifier de la bonne marche de ses affaires. Il était exact que F_____ avait finalement étendu sa garantie pour une durée indéterminée. Toutefois, dans l'intervalle, plusieurs problèmes avaient été rencontrés avec le locataire et la bailleuse n'était plus d'accord d'envisager un bail de durée indéterminée car le lien de confiance avec le locataire était rompu.

La régie a indiqué à l'issue de l'audience qu'il n'était pas contesté que le contrat de bail limité de cinq ans avait été soumis pour la première fois à A_____ le 31 mai 2010. Aucune copie n'avait été adressée avant la signature à F_____.

e. Sur quoi, le Tribunal a ordonné l'ouverture d'enquêtes.

En date du 4 mai 2012, I_____, ex-épouse de A_____, a été entendue par le Tribunal. Elle a confirmé avoir accompagné ce dernier pour un rendez-vous dans les bureaux de la régie le 31 mai 2010, auquel D_____ n'était pas présente. Lorsque les documents avaient été présentés à A_____, celui-ci avait relevé deux problèmes dans le contrat de bail qu'on lui demandait de signer. D'une part, l'activité décrite ne correspondait pas à celle prévue. D'autre part, il était indiqué que le bail était d'une durée fixe de cinq ans. H_____ avait dit qu'un avenant au bail qui rectifiait les deux points allait être remis à A_____ à l'état des lieux

d'entrée prévu pour le lendemain. Elle avait précisé que le bail serait reconduit tacitement. Comme elle-même et A_____ ne comprenaient pas ce terme, ce dernier avait contacté F_____ par téléphone. F_____ lui ayant indiqué que cela signifiait que le bail serait renouvelé automatiquement, A_____ avait signé le contrat. Lors de cet entretien, A_____ avait demandé que l'avenant rectifiant les deux points lui soit remis immédiatement. H_____ lui avait répondu que cela n'était pas possible car il n'y avait pas de responsable disponible pour faire le nécessaire. Elle ignorait, au surplus, quelles étaient les négociations qui avaient entouré la conclusion du bail.

F_____ a également été entendu par le Tribunal. Il a indiqué avoir reçu copie du contrat de bail, ainsi que les conditions générales applicables, peu après sa signature. Les seules discussions qu'il avait eues avec la régie portaient sur l'étendue de ses obligations à titre de garant et sur la rédaction de l'attestation qu'il devait établir à cet effet. Il n'avait pas du tout le souvenir d'avoir discuté avec A_____ de la limitation de son engagement dans le temps, ni du contenu de l'attestation qu'il avait rédigée.

A_____ lui avait téléphoné en fin de journée le 31 mai 2010, alors qu'il se trouvait dans les bureaux de la régie avec H_____ et lui avait demandé de lui expliquer ce que signifiait l'expression "*terme fixe*". Il lui avait répondu de voir cela avec H_____ car c'était à lui de discuter des modalités de conclusion du bail. A_____ lui avait également demandé ce que signifiaient les termes "*avenant*" et "*reconduit tacitement*". Il avait expliqué à A_____ que tacitement signifiait que le contrat se renouvelait automatiquement sans manifestation expresse des parties. Après que A_____ s'était entretenu un moment avec une interlocutrice féminine, il lui avait dit finalement que la question était réglée et que le bail serait reconduit tacitement. Par la suite, il lui avait indiqué qu'un avenant serait signé sur cette question. Il n'avait pas attiré l'attention de A_____ sur le caractère antinomique des expressions "*à terme fixe*" et "*reconduit tacitement*", car cela n'était pas son rôle.

Dans son attestation du 13 octobre 2010, il avait indiqué que son engagement était fait "*notamment afin de le rendre renouvelable ou à durée indéterminée*". En effet, le contrat signé le 31 mai 2010 était à durée déterminée. Toutefois un avenant devait être signé afin de consacrer l'accord des parties s'agissant d'un renouvellement tacite du contrat. Pour lui, cet accord avait déjà été conclu oralement. Toutefois, pour la bonne forme et afin d'envisager toutes les éventualités, il avait fait mention du caractère renouvelable du contrat dans son attestation.

Il lui avait paru adéquat qu'un nouveau bail soit signé avec A_____ car le contrat signé par D_____ était très ancien. Toutefois, il n'en avait pas discuté avec A_____. Dans le cadre des échanges de courriers électroniques intervenus avec la régie, il s'était exprimé sur le contenu de l'attestation de garantie uniquement et

non sur la question de la conclusion d'un nouveau bail avec A_____, n'étant pas le représentant de ce dernier. Il était parti du principe que les pourparlers étaient directement en cours entre A_____ et la propriétaire, comme il se devait. Il confirmait avoir reçu le courrier électronique que lui avait adressé la régie le 25 mai 2010, constatant effectivement qu'il y était mentionné un bail de durée déterminée de cinq ans. Il avait supputé de cette indication que A_____ avait cédé aux réquisits de la bailleuse et accepté un bail de durée déterminée.

D_____, entendue le même jour par le Tribunal, a confirmé avoir demandé un transfert de bail en faveur de A_____ par courrier du 2 février 2010. La régie lui avait répondu que le transfert était accepté, sans lui indiquer que c'était sous réserve qu'un garant figure sur le bail, aux côtés de A_____. Il était exact qu'il était prévu qu'elle se rende dans les locaux de la régie avec A_____ le 31 mai 2010, dans la matinée, ce rendez-vous ayant été annulé. L'état des lieux de sortie avait eu lieu le 1er juin 2010. Elle avait remis les clés de l'arcade à un collaborateur de la régie qui les avait ensuite transmises à A_____. Ce dernier lui avait versé le prix de rachat du fonds de commerce le jour même, soit à la date de la remise des clés. Elle n'avait jamais reçu de document signé de la régie suite à la remise des clés, cette dernière ne lui ayant pas transmis de projet de transfert de bail. Elle n'avait jamais eu de contact avec F_____. Elle se souvenait que lors de l'état des lieux, A_____ avait demandé un avenant au collaborateur de la régie. A son souvenir, il y avait un problème avec la durée du contrat de bail.

En date du 8 février 2013, H_____ a confirmé avoir travaillé comme secrétaire au service location de la régie E_____ jusqu'en septembre 2010, soit neuf ans en tout. La régie avait demandé à A_____ de présenter un garant, car il n'avait pas de revenus suffisants pour assurer le loyer de l'arcade. En outre, il débutait une nouvelle activité professionnelle dans les locaux et n'avait de fiche de salaire à présenter puisqu'il était indépendant. Elle ne se souvenait pas de la raison pour laquelle il avait été décidé d'établir un nouveau bail au lieu de transférer le bail de la locataire en place. Lorsque A_____ était passé dans les bureaux de la régie pour signer le contrat, il était accompagné d'une dame. Elle ne se souvenait pas des discussions qui avaient entouré la fixation du rendez-vous. Selon son souvenir, il avait été discuté avec A_____ et F_____ du contenu du contrat, s'agissant notamment du loyer et de la durée du bail. Ils souhaitaient avoir un contrat de bail renouvelable. La régie avait été claire sur le fait que le contrat était conclu pour une durée fixe de cinq ans. Elle ne se souvenait pas des raisons pour lesquelles le contrat devait être à terme fixe. Elle n'avait pas non plus souvenir que A_____ ait fait des remarques sur le bail et sur sa durée ni d'avoir discuté du renouvellement du contrat avec lui. Les termes du contrat étaient clairs et elle ne pensait pas qu'il l'aurait signé s'il n'était pas d'accord. Elle n'avait pas le souvenir que A_____ ait téléphoné à quelqu'un pendant leur entretien pour se renseigner sur des termes contenus dans le contrat. Pour elle, la réunion pour signer le bail s'était déroulée normalement et elle n'avait pas de souvenir de protestation de la

part de A_____. Elle n'avait pas proposé à ce dernier d'établir par la suite un avenant pour modifier la durée du bail, n'étant de toute façon pas habilitée à formuler ce type de proposition. Un avenant avait toutefois été signé par la suite pour modifier l'activité prévue dans le bail, ce pour quoi elle avait dû demander l'accord de son responsable. Elle avait eu de nombreuses discussions avec A_____ et F_____ avant la signature du bail. Avec F_____, il avait beaucoup été discuté de l'étendue de sa garantie, mais également de la durée limitée du bail à cinq ans. F_____ représentait A_____ dans le cadre des discussions qu'ils avaient eues. En référence au courrier de la régie du 7 mai 2010, il était exact que la société bailleuse était d'accord avec le transfert du bail. Si cela ne s'était pas fait, elle supposait que c'était parce que F_____ ne voulait pas figurer sur le transfert de bail. Elle ne savait pas pourquoi elle avait mentionné un rendez-vous à fixer avec A_____ et D_____ le 31 mai 2010, en particulier de la raison pour laquelle cette dernière devait assister au rendez-vous. Le contrat de bail n'avait pas été transmis à A_____ avant la signature, la régie n'ayant pas l'habitude de le faire.

G_____, technicien de régie, a indiqué travailler à la régie E_____ depuis quatre ans et demi. Il n'avait donné aucun document contractuel à A_____ lors de l'état des lieux qu'il avait effectué avec ce dernier et D_____, cela ne faisant pas partie de son cahier des charges. Il n'avait pas le souvenir que A_____ se soit étonné auprès de lui de ne pas recevoir un avenant modifiant le contrat de bail s'agissant de sa durée et de l'activité déployée dans les locaux.

f. Sur quoi, le Tribunal a déclaré les enquêtes closes et fixé un délai au 12 avril 2013 pour conclure et plaider.

g. Par conclusions motivées après enquêtes du 8 avril 2013, adressées au Tribunal des baux et loyers, les parties ont fait valoir les éléments ressortis favorablement des enquêtes pour chacune d'elles et persisté dans leurs conclusions. Le locataire a toutefois complété ses conclusions, en sollicitant qu'il soit constaté qu'il avait valablement invalidé le contrat de bail du 31 mai 2010.

h. Les parties ayant renoncé à plaider lors de l'audience du 12 avril 2013, elles ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. 1.1. La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

1.2. La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral est aussi applicable au CPC, qui est régi par les mêmes

principes (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, chiffre 2.4.2, p. 47).

In casu, le litige porte sur le caractère indéterminé ou déterminé du contrat liant les parties.

Dès lors, pour établir la valeur litigieuse du cas d'espèce, on peut se référer à la jurisprudence du Tribunal fédéral qui prévoit le calcul de la valeur litigieuse sur la base des loyers dus pendant la durée minimum du bail convenue entre les parties lorsqu'il y a un doute sur le caractère déterminé ou non de la durée du bail (ATF 136 III 196, consid. 1.1).

1.3. En l'espèce, que la durée minimale du bail soit d'un an, renouvelable, ou de cinq ans, fixe, le loyer annuel brut fixé en dernier lieu s'élève à 16'080 fr., de sorte que la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr., prévue pour l'appel, est forcément atteinte.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.4. A défaut de représenter un des cas particuliers prévus par la loi (art. 243 CPC), le présent litige est soumis à la procédure ordinaire.

Le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC).

L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, op. cit., chiffre 5.2.3.1, p. 186).

En vertu de l'art. 311 CPC, l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié, par référence à l'un et/ou l'autre motif prévu à l'art. 310 CPC. Une motivation succincte ou sommaire peut cependant, suivant les circonstances, être suffisante (REETZ/THEILER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, 2010, n. 37s. ad art. 311 CPC).

En l'occurrence, compte tenu également de la suspension prévue par l'art. 145 al. 1 let. b CPC, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

1.5. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

- 2.** Le premier grief de l'appelant porte sur le fait que les juges de première instance ont retenu qu'il s'était rendu dans les bureaux de la régie le 31 mai 2010 pour signer un nouveau contrat de bail et non pas un acte de transfert de bail.

Ce grief relève de l'établissement des faits dont l'appelant allègue qu'il aurait été effectué de manière inexacte (art. 310 lettre a CPC).

Toutefois, dans la mesure où le fait dont la rectification est demandée n'a pas d'incidence sur l'issue du litige, ainsi qu'on le verra ci-après, la question soulevée par l'appelant peut demeurer ouverte.

3. Le second grief a trait à la violation de l'article 263 CO, invoquée par l'appelant (art. 310 lettre b CPC).

Celui-ci souhaite voir reconnu le fait que le transfert de bail, accepté dans son principe par la régie le 7 mai 2010, a eu lieu, en dépit du fait que les parties ont signé un nouveau contrat de bail, de durée fixe, le 31 mai 2010.

Il s'attache uniquement à démontrer que la bailleuse ne disposait pas de justes motifs pour refuser le transfert, sans développer aucune motivation permettant de remettre en question les engagements pris dans le contrat du 31 mai 2010, signé par les deux parties, alors même qu'il conclut à ce qu'il soit constaté que ce contrat a été valablement invalidé.

Or, la Cour ne peut pas faire abstraction du fait qu'un nouveau contrat a été signé entre les parties, pour se pencher sur la question de la validité d'un transfert sollicité antérieurement à cette signature.

Si l'appelant a déclaré invalider le contrat, par courrier du 20 décembre 2010, pour erreur essentielle et, subsidiairement, pour dol, il n'a pas établi dans le cadre de la procédure de première instance que cette invalidation, contestée par la partie adverse, soit justifiée, ce que les premiers juges ont constaté.

En deuxième instance, l'appelant ne remet pas en question ce point tranché par le jugement entrepris.

Selon la doctrine, la motivation de l'appel imposée par l'art. 311 CPC implique qu'il faut développer un reproche par conclusion contre le jugement querellé, reproche que l'instance d'appel doit pouvoir comprendre, sans avoir à rechercher des griefs par elle-même (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 310 et n. 3 ad art. 311 CPC).

Dans la mesure où il n'appartient pas à la Cour d'examiner d'office si les conditions prévalant à un des cas d'invalidation du contrat prévus par la loi sont réalisées, pour pallier l'absence de motivation de l'appelant sur ce point, il convient de constater que la validité du contrat de bail signé le 31 mai 2010, et représentant les seules dispositions contractuelles liant actuellement les parties, n'a pas valablement été remise en cause, de sorte que le grief portant sur la violation de

l'art. 263 CO tombe à faux et que les conclusions de l'appel - en tant qu'elles sont recevables - doivent être rejetées.

Partant, le jugement entrepris sera confirmé.

4. A teneur de l'art. 22 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182).
5. La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.3. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 29 août 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/703/2013 rendu le 28 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29211/2010-1-D.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

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 : cf. considérant 4.