

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26795/2012

ACJC/1032/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 30 AOÛT 2013**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié **B**\_\_\_\_\_ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 février 2013, comparant par Me Pascal Pétroz, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

**C**\_\_\_\_\_, p.a. **D**\_\_\_\_\_, **E**\_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me Malek Adjadj, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.09.2013.

---

## **EN FAIT**

**A. a.** Par jugement JTBL/184/2013 rendu le 20 février 2013 et communiqué aux parties par plis recommandés du 1<sup>er</sup> mars 2013, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont il est responsable, les locaux commerciaux sis B\_\_\_\_\_ à Genève, à savoir un restaurant d'environ 62.4 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, un restaurant d'environ 278.5 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> sous-sol, des bureaux d'environ 152.8 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage et deux dépôts d'environ 115.55 m<sup>2</sup> et 15 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> sous-sol (ch. 1 du dispositif), autorisé C\_\_\_\_\_ à requérir l'exécution du jugement par la force publique dès le 30<sup>ème</sup> jour suivant l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et informé les parties sur les voies de recours (ch. 5).

**b.** En substance, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a retenu que le locataire avait admis ne pas avoir payé les loyers faisant l'objet de la mise en demeure du 9 août 2011, mais avait invoqué une contre-crédance en compensation. Or, la déclaration de compensation dont il se prévalait n'était déterminée ni dans son contenu ni dans le temps, et ses propres déclarations dans la procédure au fond démentaient qu'il eût émis une telle déclaration, de sorte que ce moyen apparaissait d'emblée voué à l'échec. En outre, aucune des conclusions permettant l'application de l'art. 271 CO n'était réalisée en l'espèce. Le Tribunal a ainsi retenu que la bailleresse était fondée à donner le congé anticipé, de sorte que, le locataire ne disposant plus d'aucun titre juridique l'autorisant à conserver l'usage des locaux concernés, son évacuation devait être prononcée.

Sans l'indiquer expressément, le Tribunal a admis l'existence d'un cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC. Il a, en outre, considéré que les conditions étaient également réunies au prononcé de l'exécution directe du jugement d'évacuation.

**c.** Par acte expédié le 14 mars 2013 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme appel contre le jugement susmentionné, dont il demande l'annulation.

Il conclut, principalement, à ce que la requête de cas clair soit déclarée irrecevable, subsidiairement à la suspension de la cause, et plus subsidiairement encore au déboutement de l'intimée de toutes ses conclusions.

A l'appui de son appel, il dépose - hormis le jugement entrepris et la procuration - trois pièces qui n'ont pas été soumises aux premiers juges, à savoir le procès-verbal de l'audience de débats ayant eu lieu le 14 décembre 2012 dans les causes C/1\_\_\_\_\_, C/2\_\_\_\_\_, C/3\_\_\_\_\_ et C/4\_\_\_\_\_ qui l'opposent aux C\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ (pièce 3), et copie de ses appels du 11 mars 2013 dans les causes C/2\_\_\_\_\_-1-OSB et C/1\_\_\_\_\_-1-OSB (pièces 4 et 5).

---

**d.** Le 28 mars 2013, A\_\_\_\_\_ a encore déposé huit pièces qui n'avaient pas été soumises aux premiers juges, à savoir quatre courriers antérieurs à la date du jugement entrepris (pièces 4, 5, 7 et 8), et quatre (dont un courriel) postérieurs à celui-ci (pièces 1 à 3, et 6).

Le courrier accompagnant ce nouveau chargé n'indique pas si ces pièces ont été transmises à la partie adverse.

**e.** Dans sa réponse expédiée le 2 avril 2013, la C\_\_\_\_\_ (ci-après : C\_\_\_\_\_) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement.

**f.** Les parties ont été informées par pli du greffe de la Cour du 16 avril 2013 de la mise en délibération de la cause.

**B.** Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

**a.** C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont conclu, le 1<sup>er</sup> mai 2006, un contrat de bail à loyer commercial portant sur des locaux commerciaux sis 36, B\_\_\_\_\_ à Genève, soit un restaurant d'environ 62.4 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, un restaurant d'environ 278.5 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> sous-sol, des bureaux d'environ 152.8 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage et deux dépôts d'environ 115.55 m<sup>2</sup> et 15 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> sous-sol, locaux exploités sous l'enseigne "G\_\_\_\_\_".

Le bail a été conclu pour une durée initiale de dix ans, du 1<sup>er</sup> juin 2006 au 31 mai 2016, avec renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 197'712 fr., charges non comprises.

**b.** Le même jour, A\_\_\_\_\_ a également conclu un bail avec la F\_\_\_\_\_ portant sur un restaurant d'environ 152.75 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> sous-sol et un dépôt d'environ 21.6 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> sous-sol, sis place des Eaux-Vives 6, à Genève. Ces locaux sont également exploités sous l'enseigne "G\_\_\_\_\_ " (dénommé ci-après également : le club).

Le bail a été conclu pour une durée initiale de dix ans, du 1<sup>er</sup> juin 2006 au 31 mai 2016, avec renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans. Le loyer annuel été fixé en dernier lieu à 40'356 fr., charges non comprises.

**c.** Par plis recommandés du 9 août 2011, F\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont mis A\_\_\_\_\_ en demeure de leur régler, sous trente jours, respectivement 3'363 fr. pour les locaux de la place des Eaux-Vives et 16'921 fr. pour ceux du B\_\_\_\_\_, correspondant au loyer du mois de juillet 2011, et l'ont informé de leur intention, à défaut du paiement intégral des sommes réclamées dans le délai imparti, de résilier le bail des locaux, conformément à l'art. 257d CO.

**d.** Par avis officiels du 10 octobre 2011, F\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont résilié les baux, pour le 30 novembre 2011, en raison de la demeure du locataire.

e. Par requête du 10 novembre 2011 formée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (enregistrées sous causes C/1\_\_\_\_\_ et C/2\_\_\_\_\_), A\_\_\_\_\_, comparant en personne, a "*contesté l'avis de résiliation du bail signifié en date du 10 octobre 2011*". A l'appui de sa requête il a reconnu que les loyers de juillet à novembre 2011 n'avaient pas été versés, mais a indiqué avoir oralement demandé un délai de paiement suite à une perte de chiffre d'affaires liée à l'été, ce qui avait été accepté oralement par la régie. Par ailleurs, le club avait subi un énorme préjudice, en raison de deux dégâts d'eau. S'agissant du second sinistre, la régie avait mis six mois pour trouver l'origine de la fuite, et pendant toute cette période il avait dû condamner une partie du club; ni l'assurance ni les propriétaires n'avaient rien payé, "*malgré plusieurs demandes de [s]a part*". En outre, lors de la conclusion du bail, il avait investi 5 millions de francs en travaux, auxquels les propriétaires n'avaient pas du tout participé. Durant cette période de travaux, le loyer avait été payé et il n'avait pas demandé la moindre indemnité aux bailleuses. Il avait juste demandé un délai pour le paiement des loyers de juillet et août. Au lieu de cela, un avis comminatoire lui avait été adressé; le conseil des propriétaires lui avait dit qu'une solution à l'amiable allait être trouvée, mais un avis de résiliation du bail lui avait été envoyé.

A\_\_\_\_\_ s'est déclaré prêt à régler le loyer en retard dans un délai très raisonnable ainsi qu'à donner les garanties nécessaires pour rassurer le propriétaire. Il estimait toutefois que le congé était inefficace car il pourrait, s'il le fallait, régler immédiatement la somme correspondant à quatre mois de loyer, que les bailleuses n'avaient pas respecté la forme et les délais "*fixés par l'art. 257 CO*", et qu'il pourrait "*également justifier d'une compensation selon l'art. 265 CO*".

f. Aucun accord n'ayant pu être trouvé entre les parties, la Commission de conciliation a délivré à A\_\_\_\_\_ une autorisation de procéder.

Ce dernier a déposé, en personne, le 19 avril 2012, la requête en contestation du congé extraordinaire devant le Tribunal. Il a allégué que depuis l'ouverture du club, trois ans auparavant, il avait dû déplorer des infiltrations d'eau à 8 ou 10 reprises. A une date non précisée, il avait subi un dégât d'eau plus important que les autres, qui avait touché la partie droite du club : les canapés et le faux plafond avaient été imbibés d'eau; cette partie avait dû être fermée au public durant six mois, ce qui avait causé un gros problème d'exploitation car non seulement le club était complètement déséquilibré dans sa forme mais on voyait distinctement de l'eau couler dans les locaux. Le conseil des bailleuses était passé plusieurs fois au club durant cette période.

A\_\_\_\_\_ a offert de prouver l'existence et l'étendue des dégâts par témoins et photos. Il a en outre indiqué avoir "*plusieurs fois de manière très polie fait savoir à la régie qu'il serait très correct de [sa] part de [l]'indemniser pour le préjudice subi*". A l'époque, H\_\_\_\_\_ semblait lui prêter une oreille attentive. Il n'avait

jamais voulu attaquer ni la régie ni les propriétaires car il avait toujours été convaincu qu'elles allaient l'indemniser pour la perte matérielle (canapés, faux plafond, etc.) ainsi que pour le préjudice d'exploitation, mais tel n'avait pas été le cas, alors que les loyers avaient été régulièrement payés. Le menuisier, I\_\_\_\_\_, s'était également plaint auprès de lui de ne pas avoir été payé par la régie.

Il a allégué qu'au moment où la régie lui avait envoyé la "*lettre d'expulsion*", le conseil des bailleressees était "*en train de [lui] confirmer [qu'ils] all[aient] trouver un accord afin de [l]'indemniser, il s'est d'ailleurs excusé et [lui] a affirmé que la lettre de la régie était partie contre sa volonté, qu'il n'y pouvait rien et qu'il [lui] restait un jour pour aller chercher la lettre à la poste*".

Il a joint une liste de témoins pouvant confirmer ses allégations.

**g.** Devant le Tribunal, A\_\_\_\_\_, assisté d'un conseil, a conclu à l'inefficacité des congés notifiés, subsidiairement à leur annulation. Il a allégué que les dégâts d'eau l'avaient empêché d'exploiter le club conformément à l'usage convenu, ce dont les propriétaires avaient été informées avant la résiliation du bail. Il a allégué disposer, à ce titre, d'une contre-créance vis-à-vis de C\_\_\_\_\_. Il a offert de prouver, par l'audition de deux témoins, l'existence de la contre-créance et de la déclaration de compensation dans le délai comminatoire.

La bailleresse a persisté dans ses conclusions visant à débouter le locataire des fins de sa contestation du congé.

**h.** Par jugement du 25 janvier 2013, le Tribunal des baux et loyers a débouté A\_\_\_\_\_ des fins de sa demande en contestation du congé.

**i.** Le 11 mars 2013, A\_\_\_\_\_ a déposé un appel contre ce jugement.

**j.** Par arrêts ACJC/892/2013 et 893/2013 du 17 juillet 2013, la Cour de céans a admis l'appel (fait connu de la Cour selon l'art. 151 CPC). Il a été retenu que, dans la mesure où l'appelant avait rendu vraisemblable l'existence d'un défaut de la chose louée et que la déclaration de compensation pouvait avoir été valablement faite oralement, il appartenait au Tribunal d'ouvrir une instruction pour établir ces faits. Les premiers juges ne pouvaient, sans violer la maxime inquisitoire sociale et le droit à la preuve de l'appelant, se contenter de considérer que la contre-créance alléguée par le locataire n'avait "*jamais été exprimée de façon claire et intelligible*", alors que la possibilité d'apporter la preuve de son existence et de son opposition dans le délai comminatoire lui avait précisément été refusée. La cause a été renvoyée au Tribunal pour instruction, notamment sur les faits relatifs à la compensation alléguée par le locataire, et nouvelle décision.

---

C. a. Parallèlement à la procédure mentionnée ci-dessus, C\_\_\_\_\_ a déposé une requête en cas clair le 11 décembre 2012, concluant à l'évacuation de A\_\_\_\_\_ et à l'exécution du jugement.

b. Lors de l'audience du 20 février 2013, la F\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions, faisant valoir que l'arriéré de loyers s'élevait à 420'000 fr.

A\_\_\_\_\_ s'est opposé à la requête. Il a indiqué qu'un appel serait déposé à l'encontre du jugement du Tribunal des baux et loyers du 25 janvier 2013 (cf. let. B.h et i *supra*). Il s'est prévalu de l'art. 271 CO et de l'existence d'une compensation valable. Il a indiqué que l'audition de témoins avait été refusée et que seuls les témoins auraient permis d'établir l'existence d'une compensation formulée oralement. Il a conclu à l'irrecevabilité de la requête, faute de réalisation du cas clair. Subsidiairement, il a conclu à la suspension de la cause jusqu'à droit jugé dans la cause au fond.

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

### **EN DROIT**

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.
2. Le jugement entrepris a prononcé l'évacuation du locataire et a ordonné l'exécution de cette décision.

Ces deux décisions étant soumises, respectivement, aux dispositions sur l'appel (art. 311 CPC) et le recours (art. 319 CPC), il y a lieu d'examiner en premier lieu l'appel formé contre la décision d'évacuation et, dans un deuxième temps, s'il y a lieu, le recours contre l'exécution de celle-ci.

3. **3.1** 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 du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, BOHNET [éd.], 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

Si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation (art. 51 al. 2 LTF). La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilée à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

Dans le cas d'espèce, le loyer annuel s'élève à 197'712 fr., soit 16'476 fr. par mois. Compte tenu de ce montant, la valeur litigieuse est atteinte, quelle que soit la durée de la procédure.

La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**3.2** Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'occurrence, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**3.3** Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC). Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, Code de Procédure civile commenté, n. 6 ad art. 310).

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_447/2011 du 20 septembre 2011).

- 4.** **4.1** A teneur de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : a) ils sont invoqués ou produits sans retard et b) ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

Dans le cadre d'une procédure de cas clair, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du

---

Tribunal fédéral 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, in SJ 2013 I p. 129).

**4.2** *In casu*, l'appelant - défendeur à la procédure de cas clair - n'est pas concerné par les restrictions sus-évoquées, de sorte que seuls les principes de l'art. 317 CPC lui sont applicables.

S'agissant du chargé du 14 mars 2013, la pièce n° 3 (procès-verbal du 14 décembre 2012) aurait pu être produite lors de l'audience du 20 février 2013, de sorte qu'elle est irrecevable et sera écartée de la procédure. Les pièces n°s 4 et 5 de ce même chargé, postérieures au jugement entrepris, sont recevables.

S'agissant du chargé du 28 mars 2013, hormis les pièces n°s 4 et 5, qui sont antérieures au jugement entrepris et qui seront dès lors déclarées irrecevables, les autres pièces sont soit postérieures audit jugement (pièces n°s 1 à 3 et 6) soit antérieures mais l'appelant a établi en avoir eu connaissance postérieurement (pièces n°s 7 et 8, *cum* 6), de sorte qu'elles sont recevables.

Les pièces de ce second chargé ne semblent pas avoir été portées à la connaissance de l'intimée, et elle n'en fait pas mention dans son écriture du 2 avril 2013. Il s'agit toutefois de courriers échangés entre les conseils des parties (donc connues de l'intimée) dont la Cour ne tiendra pas compte car ils sont inutiles à la solution du litige.

- 5.** L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir admis la requête d'évacuation, formée par l'intimée selon la procédure de protection des cas clairs, alors que les conditions à son admission n'étaient pas remplies.

**5.1** Une requête peut être admise selon l'art. 257 al. 1 CPC si : a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b) la situation juridique est claire.

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit (ATF 138 III620 consid. 5.1.1, in SJ 2013 p. 283). En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (Message relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 p. 6959). La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (Message, FF 2006 p. 6959).

Si la partie adverse - qui doit être entendue (art. 253 CPC) - conteste les faits de manière vraisemblable, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée, faute de caractère liquide de l'état de fait. A l'opposé, selon la jurisprudence et la doctrine unanime, les objections manifestement infondées ou dénuées de perti-

nence sur lesquelles il est possible de statuer immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair. Une partie largement majoritaire de la doctrine considère que le cas clair doit en revanche être nié, faute de liquidité, si la partie adverse avance des objections ou des exceptions cohérentes et importantes qui n'apparaissent pas vouées à l'échec et nécessitent une instruction plus complète des preuves (ATF 138 III620 précité consid. 5.1.1, in SJ 2013 pp. 283-284, et les références citées).

**5.2** L'admission d'une action en évacuation, quelle que soit la procédure choisie, présuppose que le congé ait été valablement signifié au locataire.

En l'espèce, l'appelant a invoqué, dans le cadre de la procédure de contestation du congé pour défaut de paiement (C/1\_\_\_\_\_ et C/2\_\_\_\_\_), avoir formulé oralement une compensation du loyer en retard avec une créance découlant des dégâts d'eau subis par lesdits locaux, et ce dans le délai comminatoire.

Par jugement du 25 janvier 2013, la requête en contestation du congé a été rejetée, au motif que la créance invoquée en compensation n'était déterminée ni dans son contenu ni dans le temps.

Lors de l'audience du 20 février 2013 dans la présente procédure en évacuation (cas clair), le jugement précité - du 25 janvier 2013 - n'était pas définitif. L'appelant a dès lors informé les premiers juges de ce qu'il allait former appel de cette décision, en invoquant une violation de son droit à la preuve fondée sur le fait qu'il n'avait pas été autorisé à établir, par témoins, la réalité de sa contre-créance, d'une part, et l'existence d'une compensation orale dans le délai comminatoire, d'autre part.

L'appelant a ainsi objecté, contre la requête d'évacuation formée à son encontre, i) que le jugement ayant rejeté sa contestation du congé n'était pas définitif et ii) que cette décision reposait sur une violation de son droit à la preuve, raison pour laquelle il allait faire appel. Ce qu'il a au demeurant fait.

Le Tribunal a, ce nonobstant, estimé que la première objection du locataire - se référant à l'existence d'une compensation valable - apparaissait d'emblée vouée à l'échec. Les premiers juges ont repris, à cet égard, l'argumentation du jugement du 25 janvier 2013.

Les premiers juges ont toutefois omis d'examiner si la seconde objection de l'appelant, fondée sur la violation de son droit à la preuve dans la procédure ayant conduit au jugement précité était, ou non, vouée à l'échec.

Si le Tribunal l'avait examinée il aurait dû admettre que cette objection de l'appelant n'était pas vouée à l'échec. Au demeurant, elle était fondée, puisque la Cour

---

a admis, dans ses arrêts du 17 juillet 2013, que le jugement du 25 janvier 2013 consacrait une violation du droit à la preuve (cf. supra, let. B.j partie "En fait").

Par conséquent, au moment où les premiers juges ont examiné la requête de cas clair, la situation relative au congé n'était, d'une part, pas définitive, et l'objection soulevée par le locataire, s'agissant de l'appel qu'il allait déposer à l'encontre du jugement du 25 janvier 2013 pour une violation de son droit d'établir les faits, n'était, d'autre part, pas dénuée de chances de succès. Dès lors, l'action en évacuation nécessitait une instruction plus complète.

Partant, les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC n'étant pas réalisées, l'appel sera admis.

- 6.** Il y a lieu d'examiner si la requête de cas clair doit être purement et simplement déclarée irrecevable selon l'art. 257 al. 1 CPC, ou si, selon les conclusions subsidiaires de l'appelant, la procédure pourrait être suspendue dans l'attente de l'issue de la procédure relative à la contestation du congé.

**6.1** Aux termes de l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

D'après le message du Conseil fédéral relatif au CPC, les règles de la procédure ordinaire complètent les dispositions relatives à la procédure sommaire (art. 219 CPC), dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère du procès sommaire. Les dérogations aux règles de la procédure ordinaire peuvent découler directement de la loi ou être commandées par les exigences d'une procédure particulière (Message du Conseil fédéral relatif au CPC [ci-après : Message], FF 2006 6841, pp. 6946 et 6957).

L'art. 126 CPC confère un large pouvoir d'appréciation au tribunal (WEBER, KuKo-ZPO, 2010, n° 2 ad art. 126 CPC). La suspension est l'exception et doit céder le pas au principe de la célérité en cas de doute (STAEHELIN, in Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n° 4 ad art. 126 CPC). En outre, les procès urgents ne devraient pas être suspendus, notamment ceux soumis à la procédure sommaire (AFFENTRANGER, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Stämpflis Handkommentar SHK, 2011, n° 1 ad art. 126 CPC), sa nature impliquant qu'elle soit plus rapide (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

**6.2** Il a été vu ci-dessus que pour que la procédure de cas clair de l'art. 257 CPC s'applique, l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, l'affaire devant, en cas de doute, être traitée dans une procédure complète (Message, FF 2006 p. 6959).

Si le juge parvient à la conclusion, sur la base des éléments en sa possession, que la demande n'est pas fondée, il doit déclarer la requête irrecevable. C'est en effet le

demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire. Si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête (BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011, BOHNET/JEANDIN/HALDY/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 24 ad art. 257 CPC).

**6.3** En l'espèce, l'intimée a opté pour la procédure relevant de la protection des cas clairs, soumise au procès sommaire. Selon les principes rappelés au considérant précédent, le propre de cette procédure est sa rapidité et sa simplicité. En outre, le juge statuant sur une demande de protection des cas clairs n'a que deux solutions, soit le cas est clair et le juge admet la demande, soit il ne l'est pas et le juge ne peut entrer en matière.

Par conséquent, il ne paraît pas y avoir de place, dans le procès - sommaire - en protection des cas clair, pour une suspension de la procédure. Si, en examinant le dossier, le juge parvient à la conclusion qu'une autre procédure pendante entre les parties est en mesure d'influencer la procédure qui lui est soumise - ce qui est le cas en l'espèce -, il doit en conclure que le cas n'est pas clair et déclarer la demande irrecevable.

Partant, l'appel ayant été admis au motif que la situation ne remplit pas les conditions du cas clair, il n'y a pas lieu de suspendre la présente procédure.

7. Au vu des considérants qui précèdent, l'appel sera admis, le jugement entrepris sera annulé et la requête en évacuation formée par l'intimé le 11 décembre 2012 sera déclarée irrecevable.
8. Compte tenu de l'issue du présent arrêt, il n'y a pas lieu d'examiner la validité du recours formé contre la décision d'exécution.
9. 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, 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.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel formé par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/184/2013 rendu le 20 février 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26795/2012-8-SE.

Déclare irrecevables les pièces n° 3 du chargé du 14 mars 2013 et n<sup>os</sup> 4 et 5 du chargé du 28 mars 2013, produites par A\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

Annule le jugement entrepris.

**Statuant à nouveau :**

Déclare irrecevable la requête en cas clair formée le 11 décembre 2012 par C\_\_\_\_\_ à l'encontre de A\_\_\_\_\_.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

*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.*