

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8084/2013

ACJC/1506/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 DECEMBRE 2013

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (Vaud), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 septembre 2013, comparant par Me Jean-Charles Sommer, avocat, place Longemalle 16, case postale 3407, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Madame B_____, domiciliée _____ à Genève, intimée, comparant par Me Serge Patek, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.12.2013.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 2 septembre 2013, expédié pour notification aux parties le 10 septembre suivant, le Tribunal des baux et loyers a, statuant par voie de procédure sommaire, condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont il est responsable et de ses biens, l'appartement de 3½ pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès 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 indiqué les voies de droit (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que A_____ n'avait pas repris personnellement l'exploitation du restaurant à la date convenue entre les parties, de sorte qu'il n'avait pas de droit d'usage sur les locaux litigieux. Depuis le 1^{er} janvier 2013, il ne disposait plus de titre l'autorisant à rester dans les locaux, de sorte que son évacuation devait être prononcée.

- B. a.** Par acte déposé le 19 septembre 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel de ce jugement dont il sollicite l'annulation. Il conclut au déboutement de B_____ de ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

Il fait valoir que l'état de fait et la situation juridique ne sont pas clairs, de sorte que son évacuation ne devait pas être prononcée. Il indique en particulier que la condition mentionnée au procès-verbal de conciliation "*crée un flou important permettant d'établir que "rien n'est clair"*". Il reproche aux premiers juges d'avoir arbitrairement établi les faits et d'avoir en conséquence violé l'art. 8 CC, en ne retenant pas que le gérant avait accepté la résiliation du contrat de gérance pour le 31 décembre 2012, que l'Office des faillites lui avait refusé de manière infondée l'accès aux locaux, que la bailleresse mettait tout en œuvre pour empêcher la réalisation de la condition convenue entre les parties et en ignorant la valeur du fonds de commerce.

- b.** Dans sa réponse du 30 septembre 2013, B_____ requiert le déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et la confirmation du jugement querellé.

Elle indique que A_____ n'a pas démontré les faits dont il entendait déduire un droit, de sorte que les premiers juges avaient à bon droit retenu que les conditions prévues dans l'accord conclu entre les parties n'étaient pas remplies. Par ailleurs, aucun arbitraire ne pouvait être admis dans l'établissement des faits, A_____ n'ayant plus eu de contact avec son gérant depuis octobre 2012 et ayant résilié le bail le liant à celui-ci tardivement. De plus, il n'avait pas démontré ni rendu vraisemblable avoir entrepris les démarches administratives nécessaires pour l'exploitation de l'établissement public. La valeur du fonds de commerce était enfin inexistante, le café-restaurant étant fermé depuis décembre 2012.

c. Les parties ont été avisées le 24 septembre 2013 de la mise en délibération de la cause.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 4 avril 1995, C_____SA, représentée par l'agence immobilière D_____SA, a conclu avec A_____ un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur une arcade d'environ 71 m², ainsi que sur une surface à droite de l'entrée de l'immeuble sis _____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de 5 ans, soit du 1^{er} octobre 1995 au 30 septembre 2000, avec clause de renouvellement tacite de 5 ans en 5 ans.

Les parties ont signé un nouveau contrat de bail le 11 avril 2005 portant sur les mêmes locaux, débutant le 1^{er} octobre 2005 pour se terminer le 30 septembre 2010.

Le contrat a été conclu pour une durée de 5 ans, soit du 1^{er} octobre 2005 au 30 septembre 2010, avec clause de reconduction tacite d'année en année.

Le montant annuel du loyer et des charges a été fixé à 46'392 fr. dès le 1^{er} octobre 2008.

Les locaux sont destinés à l'exploitation d'un café-restaurant.

b. Un autre contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3,5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble en cause, destiné à l'habitation privée d'un employé du locataire, avait antérieurement été conclu entre les parties. Ce contrat prévoyait une durée initiale d'un an, du 1^{er} septembre 1991 au 31 août 1992, avec clause de reconduction tacite d'année en année.

Le montant annuel du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 28'980 fr.

c. Le 28 septembre 2000, A_____ a conclu un contrat de gérance libre avec la société E_____Sàrl en formation portant sur l'arcade, entièrement équipée, et l'appartement précités.

Ce contrat a été conclu pour une durée initiale de 2 ans, soit du 1^{er} octobre 2000 au 30 septembre 2002, avec clause de reconduction tacite d'année en année, sauf résiliation par lettre recommandée 6 mois avant son échéance.

E_____Sàrl était chargée de la gérance du café-restaurant "F_____". Selon l'art. 5 du contrat, les "*meublier, matériel, agencement et installations garnissant les locaux confiés en gérance libre (...) resteront propriété exclusive de Monsieur A_____, et devront être entretenus avec soin par E_____Sàrl en formation*".

La société E_____Sàrl est par la suite devenue G_____Sàrl.

d. Par avis officiel du 24 août 2009, H_____ a résilié le contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux qui le liait à A_____ pour le 30 septembre 2010, au motif que ce dernier n'exploitait pas personnellement les locaux depuis de nombreuses années. Le même jour et pour le même motif, le bail relatif à l'appartement de 3,5 pièces a été résilié pour le 31 août 2010.

A_____ a saisi le 18 septembre 2009 la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation des congés (causes C/20870/2009 et C/20871/2009).

Au terme d'une audience de conciliation qui s'est tenue le 3 mars 2010, les parties sont convenues de ce qui suit :

"Les congés sont acceptés pour le 31 août 2010. Une unique prolongation est accordée au 31 décembre 2012 étant précisé que les congés seront retirés si et pour autant que Monsieur A_____ et son épouse exploitent personnellement "F_____", ceci au plus tard le 1^{er} janvier 2013.

De nouveaux baux seront conclus dès cette date entre les parties, autant pour l'établissement public que pour l'appartement de 3,5 pièces."

e. Par avis officiel du 30 juin 2010, A_____ a résilié le contrat de gérance libre qui le liait à G_____Sàrl pour le 31 décembre 2012, motif pris de la résiliation pour cette date des baux principaux portant sur l'arcade et l'appartement en cause.

G_____Sàrl n'a pas contesté cette résiliation.

f. H_____ est décédé le 27 août 2012 et sa fille, B_____, a acquis par succession la propriété des locaux litigieux.

g. Par courrier du 20 septembre 2012, le conseil de A_____ a informé D_____SA que G_____Sàrl n'avait pas contesté la résiliation du contrat de gérance libre pour le 31 décembre 2012 et qu'elle était apparemment prête à quitter les lieux pour cette date. Désireux de reprendre l'exploitation du café-restaurant "F_____", A_____ priait D_____SA "d'examiner l'opportunité de lui communiquer un projet de bail".

h. Par courrier du 10 décembre 2012, le conseil de A_____ s'est adressé à celui de G_____Sàrl pour lui rappeler qu'un congé avait été notifié à cette dernière pour le 31 décembre 2012 et l'informer que A_____ serait présent au café-restaurant "F_____" le 31 décembre 2012 à 17h00 pour procéder à l'état des lieux de sortie et établir l'inventaire des marchandises.

Ce courrier a été transmis en copie à D_____SA par pli du même jour, par lequel A_____ sollicitait derechef l'établissement d'un nouveau contrat au 1^{er} janvier 2013.

i. Par jugement du 13 décembre 2012 (JTPI/18219/2012), le Tribunal de première instance a prononcé la faillite sans poursuite préalable de G_____Sàrl.

j. Par courrier du 19 décembre 2012, le conseil de A_____ a informé l'Office des faillites que son client était prêt à reprendre l'exploitation du café-restaurant "F_____" dès le 1^{er} janvier 2013. Il le priait en conséquence de fermer cet établissement et de poser des scellés afin d'éviter que du matériel ou de l'ameublement, propriété de son client, ne disparaissent. Il sollicitait en outre que les clés lui soient remises dès réception de son courrier. Annexant un avis officiel, il informait l'Office des faillites que son courrier valait résiliation de bail, pour juste motif, avec effet immédiat, vis-à-vis de la masse en faillite.

Audit courrier étaient notamment joints le procès-verbal de l'audience de conciliation du 3 mars 2010, ainsi que le contrat de gérance libre conclu le 28 septembre 2000 avec E_____Sàrl en formation, devenue depuis lors G_____Sàrl.

k. Par courrier recommandé du 20 décembre 2012, A_____ a confirmé à D_____SA qu'il remplissait les conditions pour exploiter personnellement le café-restaurant "F_____" au 1^{er} janvier 2013. Il priait ainsi D_____SA d'établir un nouveau bail pour ledit établissement et l'appartement de 3,5 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble en cause, conformément au procès-verbal de conciliation du 3 mars 2010.

l. Par pli du 4 janvier 2013, D_____SA a répondu au conseil de A_____ que ce dernier et son épouse ne respectaient pas les termes de l'accord conclu le 3 mars 2010 puisqu'ils n'exploitaient pas personnellement les locaux en cause et qu'ils ne disposaient pas des clés pour ce faire. De surcroît, la gérance mise en place par A_____ causait au propriétaire un préjudice qui risquait de s'aggraver. A_____ était dès lors informé que les congés notifiés pour le 31 août 2010 ne seraient pas retirés et qu'aucun nouveau bail ne serait conclu avec lui.

m. Le même jour, D_____SA a également écrit à l'Office des faillites pour lui annoncer qu'elle s'opposait à la restitution des clés de l'arcade à tout tiers, à l'exception de I_____, de son service contentieux, ou de l'un de ses administrateurs.

n. Par courrier du 7 janvier 2013, le conseil de A_____ a fait grief à D_____SA de ne pas avoir accepté de conclure un nouveau bail au 1^{er} janvier 2013 avec son client. Ce nonobstant, ce dernier était prêt à assumer les démarches nécessaires auprès de l'Office des faillites afin de retrouver la libre disposition des locaux et d'éviter ainsi tout dommage au propriétaire. D_____SA était dès lors invitée à reconsidérer sa décision.

Par une correspondance ultérieure, le conseil de A_____ a encore rappelé à D_____SA que G_____Sàrl ait prête à quitter les lieux le 31 décembre 2012,

que A_____ était détenteur du certificat de cafetier, qu'il était domicilié en Suisse, que son casier judiciaire était vierge et que seul le bail qui devait être établi l'empêchait d'obtenir l'autorisation d'exploiter le café-restaurant "F_____".

o. Par courrier du 9 janvier 2013 adressé au conseil de A_____, D_____ SA a réitéré le refus de la propriétaire de conclure un nouveau contrat de bail avec A_____.

p. Par courrier recommandé du 14 janvier 2013, le conseil de A_____ a mis en demeure D_____ SA de remettre un contrat de bail à son client dans un délai échéant le 18 janvier 2013 à 12h.

q. Par lettre recommandée du 30 janvier 2013, le conseil de A_____ a prié l'Office des faillites de restituer à son client les clés du café-restaurant "F_____".

r. Le 4 février 2013, constatant que le bail liant H_____ à A_____ avait pris fin le 31 décembre 2012, l'Office des faillites a informé le conseil de A_____ que, dès après établissement de l'inventaire, il restituerait les clés du café-restaurant "F_____ " au représentant de la propriétaire, soit D_____ SA, conformément à la demande de cette dernière du 4 janvier 2013.

s. A_____ a déposé une plainte contre ladite décision de l'Office des faillites auprès de la Cour de justice le 8 février 2013, plainte qui a été rejetée le 4 avril 2013.

t. Par requête déposée le 19 avril 2013 au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a conclu à la constatation de sa titularité des baux signés les 21 juillet 1991 et 11 avril 2005 concernant les locaux commerciaux et l'appartement litigieux (causes C/8804/2013 et C/8806/2013).

Aucun accord n'est intervenu lors de l'audience devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 4 juillet 2013 et l'autorisation de procéder a été délivrée à A_____.

Ces procédures sont actuellement pendantes devant le Tribunal des baux et loyers.

u. Par requête déposée le 22 avril 2013 au greffe du Tribunal des baux et loyers, A_____ a requis le prononcé de mesures provisionnelles, tendant à ce qu'il soit fait interdiction à la bailleuse de mettre en location, en gérance ou sous toute autre forme, de mettre à disposition d'un tiers les locaux loués, soit l'arcade et le logement, jusqu'à droit jugé dans le cadre de l'action en constatation de droit déposée le 19 avril 2013.

Par ordonnance du 27 mai 2013 (JTBL/566/2013), le Tribunal des baux et loyers a rejeté cette requête. Par arrêt du 4 juillet 2013 (ACJC/857/2013), la Cour de justice a confirmé ladite ordonnance.

A_____ a recouru le 5 août 2013 auprès du Tribunal fédéral (cause 4A_353/2013) contre cet arrêt et a requis le prononcé de mesures provisionnelles tendant à ce qu'il soit fait interdiction à B_____ de mettre en location, en gérance ou sous toute autre forme, de mettre à disposition d'un tiers l'arcade et l'appartement litigieux.

Le 29 août 2013, le Tribunal fédéral a rejeté la requête de mesures provisionnelles, une retenue particulière étant de mise lorsque la mesure provisionnelle est de nature à préjuger la décision sur le mérite du recours, la recevabilité du recours n'étant pour le surplus pas des plus évidentes *prima facie*.

v. Par requête déposée le 27 mars 2013 devant le Tribunal des baux et loyers, objet de la présente procédure, B_____ a requis l'évacuation de A_____ de l'appartement de 3½ sis au 1^{er} étage de l'immeuble et a sollicité l'exécution directe de l'évacuation.

w. A l'audience du 2 septembre 2013 devant le Tribunal, B_____ a persisté dans ses conclusions. Elle a indiqué qu'à sa connaissance, l'appartement était inoccupé et avait été précédemment utilisé comme dépendance, à titre de cuisine.

Elle a déposé les décisions rendues par le Tribunal des baux et loyers relatives aux mesures provisionnelles requises par A_____, ainsi que l'ordonnance rendue par le Tribunal fédéral le 29 août 2013.

A_____ a expliqué avoir mis tout en œuvre depuis le début de l'année 2012 pour récupérer l'arcade et que son gérant avait été d'accord de libérer les locaux au 31 décembre 2012. La faillite de ce dernier avait "tout bloqué". Il a pour le surplus fait valoir que le cas n'était pas clair et que l'état de fait était litigieux.

Il a produit l'appel formé contre le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 juillet 2013, prononçant son évacuation de l'arcade de 71 m² sis au rez-de-chaussée de l'immeuble.

B_____ a contesté que A_____ ait entrepris des démarches pour mettre en œuvre l'accord conclu entre les parties en conciliation. Elle a souligné que ce dernier avait résilié le contrat de bail le liant à son gérant pour une date erronée, soit le 31 décembre 2012 au lieu du 30 septembre 2013. Elle a ainsi contesté que la faillite du gérant ait eu une influence quant à la reprise de l'exploitation par A_____ au 1^{er} janvier 2013. B_____ a enfin indiqué que l'état de fait et la situation juridique étaient clairs.

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

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

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

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

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). 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, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

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 locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2).

1.2 En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation pour fin de bail. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelant pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique - si tant est que l'action soit admise -, soit 21'735 fr. (loyer mensuel charges comprises de 2'415 fr. x 9 mois). La période de 9 mois correspond à l'estimation suivante : 3 mois de procédure devant la Cour de justice, 30 jours pour recourir au Tribunal fédéral, 4 mois de procédure devant le Tribunal fédéral et 30 jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

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

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2. 2.1** Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. 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 (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.; BOHNET, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, op. cit., p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2).

Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16.01.2012).

Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4). La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter une preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1).

A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], op. cit., p. 6959).

2.2 La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20 septembre 2011). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

- 3. 3.1** La conclusion du contrat est soumise aux règles générales des art. 1^{er} et 2 CO. Son interprétation s'opère conformément à l'art. 18 CO.

Selon l'art. 1er al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. Si elles ne se mettent pas d'accord sur tous les éléments essentiels du contrat, celui-ci ne vient pas à chef (ATF 127 III 248 consid. 3c, 3d et 3e). On distingue entre les points objectivement essentiels - c'est-à-dire ceux qui constituent le noyau dur de l'opération envisagée, qui doivent être nécessairement réglés pour que l'accord forme un tout fonctionnel, généralement les éléments mentionnés dans la définition légale du type de contrat - et les points subjectivement essentiels - à savoir ceux qui constituent aux yeux d'une partie ou des deux une condition "sine qua non" de la conclusion du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.246/2003 du 30 janvier 2004 consid. 5).

Le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (art. 151 al. 1 CO). Il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (art. 151 al. 2 CO).

Si l'événement futur ne s'est pas réalisé au terme fixé par les parties, la condition fait définitivement défaut, même si l'événement se produit ultérieurement. Les parties se retrouvent dans la même situation que si elles n'avaient jamais conclu d'acte conditionnel (PICHONNAZ, Commentaire Romand, Code des obligations I, 2^{ème} édition n. 55 et 58 ad art. 151 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C.384/2005 consid. 3.3).

3.2 A teneur de l'art. 266a al. 1 CO, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus.

Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (art. 266a al.2 CO).

3.3 A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

3.4 Dans le cas d'espèce, l'intimée a résilié les contrats la liant à l'appelant par avis officiels du 24 août 2009 pour le 30 septembre 2010. Dans la procédure en contestation du congé initiée par l'appelant, les parties sont convenues que les résiliations notifiées seraient retirées "si et pour autant que [l'appelant] et son épouse exploitent personnellement "F_____", ceci au plus tard le 1^{er} janvier 2013". Elles ont ainsi expressément prévu une condition suspensive au retrait des résiliations dans l'accord qu'elles ont conclu.

Il est constant que l'appelant n'a pas repris, au plus tard le 1^{er} janvier 2013, l'exploitation du café-restaurant. Il s'ensuit que la condition fixée par les parties fait défaut. En conséquence, il convient de retenir que l'acte conditionnel, soit le retrait des congés, n'existe pas.

L'appelant soutient que l'intimée a refusé d'établir le bail, lequel serait indispensable pour obtenir l'autorisation administrative du Service du commerce. La Cour relève que l'appelant n'a pas rendu vraisemblable qu'il a effectué des démarches auprès dudit Service. Il n'a pas plus rendu vraisemblable que l'établissement d'un nouveau bail aurait été requis par celui-ci. L'appelant n'a d'ailleurs produit aucune pièce mettant en évidence qu'il aurait contacté ce Service et que celui-ci aurait exigé des documents aux fins de délivrer ladite autorisation. Aucun reproche ne peut en conséquence être fait à l'intimée.

Par ailleurs, et comme l'ont retenu à bon droit les premiers juges, l'appelant a échoué à rendre vraisemblable qu'il aurait été en mesure de reprendre la gestion de l'établissement public au plus tard le 1^{er} janvier 2013. En effet, l'appelant a admis être sans nouvelles de son gérant depuis le mois d'octobre 2012 et qu'il n'était pas en possession des clés des locaux. Il a pour le surplus allégué, sans la moindre preuve à l'appui de ses dires, que son gérant avait accepté le congé et qu'il était disposé à quitter les lieux au 31 décembre 2012. Sur ce point, la Cour relève également que l'appelant a résilié le contrat de gérance le 30 juin 2010 pour le 31 décembre 2012, date qui ne correspond pas à une échéance contractuelle, de sorte que les effets de ce congé devaient être reportés au 30 septembre 2013.

L'appelant était dès lors dans l'impossibilité tant matérielle que juridique d'exploiter le café-restaurant à la date butoir fixée par les parties.

Ainsi, et contrairement à ce que soutient l'appelant, les faits ont été correctement établis par le Tribunal des baux et loyers et ne sont donc entachés d'aucun arbitraire.

Dans le cadre de la présente procédure, la valeur du fonds de commerce dont se prévaut l'appelant - laquelle n'est au surplus pas documentée - est sans pertinence.

Le recours actuellement pendant au Tribunal fédéral ne fait enfin pas obstacle à la procédure de cas clair initiée par l'intimée, dès lors que les mesures provision-

nelles requises par l'appelant ont été rejetées tant en première qu'en seconde instance, et que le Tribunal fédéral n'est pas entré en matière sur la demande de mesures provisionnelles formées devant lui.

L'appelant n'a dès lors pas rendu vraisemblable qu'il dispose d'un droit d'usage sur l'appartement en cause.

En conséquence, les faits peuvent être établis sans peine et la situation juridique est claire.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions du cas clair étaient réunies et ont prononcé l'évacuation de l'appelant, celui-ci ne disposant plus de titre pour occuper le logement litigieux.

3.5 L'appelant sera en conséquence débouté de ses conclusions et le jugement entrepris confirmé.

3.6 Les mesures d'exécution n'ont pas été critiquées par l'appelant, de sorte qu'elles seront également confirmées.

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). Par conséquent, il ne se justifie pas d'allouer de dépens.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 19 septembre 2013 contre le jugement JTBL/929/2013 rendu le 2 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8084/2013-7-SD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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 supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2.).