

## **GE\_GERICHTE C/9298/2012 vom 5. März 2013**

GE Cour de justice, 2013-03-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_9298\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9298_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/9298/2012 du 5 mars 2013

IT: GE\_GERICHTE C/9298/2012 del 5 marzo 2013

### **Regeste**

BAIL À LOYER; EXPULSION DE LOCATAIRE; VALEUR LITIGIEUSE; DÉCISION INCIDENTE; MAXIME INQUISITOIRE; RESTITUTION DU DÉLAI; DÉFAUT(CONTUMACE) | CPC.147; CPC.148; CO.253

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 30.08.2013 C/9298/2012

BAIL À LOYER; EXPULSION DE LOCATAIRE; VALEUR LITIGIEUSE; DÉCISION INCIDENTE; MAXIME INQUISITOIRE; RESTITUTION DU DÉLAI; DÉFAUT(CONTUMACE) | CPC.147; CPC.148; CO.253

C/9298/2012 ACJC/1030/2013 du 30.08.2013 sur JTBL/194/2013 ( OBL ) , CONFIRME  
Descripteurs : BAIL À LOYER; EXPULSION DE LOCATAIRE; VALEUR LITIGIEUSE; DÉCISION INCIDENTE; MAXIME INQUISITOIRE; RESTITUTION DU DÉLAI; DÉFAUT(CONTUMACE) Normes : CPC.147; CPC.148; CO.253 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/9298/2012 ACJC/1030/2013 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU VENDREDI 30 AOÛT 2013 Entre Monsieur A\_\_\_\_\_, domicilié chemin B, \_\_\_\_\_ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 mars 2013, représenté par B\_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_ Genève, comparant en personne, d'une part, et ETAT DE GENEVE, sis au Département de l'urbanisme, Office des bâtiments, rue David Dufour 5, 1205 Genève, intimé, comparant en personne, d'autre part, EN FAIT A. a. Par jugement du 5 mars 2013, expédié pour notification aux parties le jour même, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute personne faisant ménage commun avec lui la villa de 6 pièces sise chemin B\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (Genève) (ch. 1 du dispositif), réservé la suite de la procédure, s'agissant de la procédure en exécution (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3). b. Par acte expédié le 5 avril 2013 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme appel contre le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé dont il demande l'annulation et, cela fait, conclut au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers afin qu'il soit procédé à la comparution personnelle des parties et au déboutement de l'ETAT DE GENEVE de sa requête en évacuation et de toutes autres conclusions. Subsidiairement, il sollicite un délai raisonnable pour libérer la villa concernée. Il allègue avoir été en voyage d'affaires en Chine du 27 novembre 2012 au 10 janvier 2013. c. Par mémoire-réponse du 8 mai 2013, l'ETAT DE GENEVE conclut au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et à la confirmation de la décision querellée. d. Les parties ont été informées par le greffe de la Cour de justice le 13 mai 2013 de la mise en délibération de la cause. B. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit : a. En date du 27 février 2007, l'ETAT DE GENEVE, propriétaire, et A\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant

sur la location d'une villa de 6 pièces sise chemin B \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ de la Commune de C \_\_\_\_\_.

b. Le montant du loyer a été fixé à 3'100 fr. par mois, frais accessoires, notamment chauffage et eau chaude, non compris.

c. Ce contrat a été conclu pour une durée de 3 ans et 10 mois, soit du 1<sup>er</sup> mars 2007 au 31 décembre 2010, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Il était toutefois indiqué à l'article 3 des clauses particulières de ce bail ce qui suit : " L'attention du locataire est attirée sur le fait que le périmètre dans lequel se situe l'objet loué est destiné à des aménagements routiers ou à la construction d'immeubles affectés à du logement. De ce fait la validité du présent bail est subordonnée à la signature, par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (CCMBL), d'un procès-verbal valant jugement d'évacuation dès le 91<sup>ème</sup> jour après la notification, par le bailleur au locataire, du caractère exécutoire de l'autorisation de construire les aménagements cités ci-dessus et déploiera ses effets au plus tôt à l'échéance du bail ".

d. Aucun procès-verbal valant jugement d'évacuation n'a été établi par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, celle-ci ne ratifiant pas, par principe, les contrats de bail.

e. A \_\_\_\_\_ a pris possession des lieux, conformément aux termes du contrat de bail du 27 février 2007.

f. Par arrêté du 3 mars 2010, le Conseil d'Etat a approuvé le plan localisé de quartier n° 2 \_\_\_\_\_ situé entre l'avenue \_\_\_\_\_, le chemin \_\_\_\_\_, le chemin B \_\_\_\_\_ et le chemin \_\_\_\_\_. Ce plan localisé de quartier, entré en force le 5 avril 2010, prévoit, en particulier, la démolition de la villa louée par A \_\_\_\_\_ et la construction d'un immeuble de logements sur la parcelle concernée.

g. Face à cette situation et ayant appris la construction prochaine d'un immeuble sur la parcelle concernée, l'ETAT DE GENEVE a, par avis officiel du 17 mai 2011, résilié le bail pour son échéance ordinaire, soit pour le 31 décembre 2011. Sur cet avis de résiliation, l'ETAT DE GENEVE a clairement indiqué, en plus d'un courrier d'accompagnement, que cette résiliation intervenait " pour permettre la réalisation du PLQ \_\_\_\_\_ [recte 2 \_\_\_\_\_] de C \_\_\_\_\_, entré en force le 5.04.2010 ".

h. A \_\_\_\_\_ n'a pas contesté le congé ni sollicité de prolongation de bail.

i. Le 28 novembre 2011, les parties ont conclu une convention par laquelle l'ETAT DE GENEVE octroyait à A \_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail échéant le jour de la notification de l'entrée en force de la décision de démolir de la villa sise au chemin B \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_. A \_\_\_\_\_ s'engageait, quant à lui, à quitter la maison au plus tard 30 jours après la notification de l'entrée en force de la décision de démolir la villa. La convention était toutefois soumise à la condition qu'elle ait valeur de jugement d'évacuation au 31<sup>ème</sup> jour suivant la notification de l'entrée en force de la décision de démolir la villa et qu'elle devait à cet effet être entérinée par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

j. A cette fin, l'ETAT DE GENEVE a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, et la procédure C/3 \_\_\_\_\_ a été ouverte. A \_\_\_\_\_ ne s'étant jamais présenté aux audiences convoquées, cette convention du 28 novembre 2011 n'a dès lors jamais pu être entérinée et la cause a été rayée du rôle de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

k. Le 12 mars 2012, l'autorisation de démolir la villa sise au chemin B \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ a été délivrée et est aujourd'hui entrée en force.

l. Par requête déposée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 11 mai 2012, l'ETAT DE GENEVE a conclu à l'évacuation de A \_\_\_\_\_ ainsi qu'à l'exécution de cette évacuation. L'autorisation de procéder lui a été délivrée le 3 juillet 2012, et la cause portée devant le Tribunal de céans le 5 juillet 2012.

m. Par ordonnance du 2 octobre 2012, le Tribunal a transmis ladite requête à A \_\_\_\_\_ et lui a fixé un délai au 30 octobre 2012 pour y répondre.

n. A \_\_\_\_\_ n'a pas donné suite à cette ordonnance bien qu'il l'ait reçue.

o. Le 4 décembre 2012, le Tribunal a cité les parties à une audience de débats principaux le 8

janvier 2013. A\_\_\_\_\_ n'a pas retiré la lettre recommandée contenant ladite convocation, qui lui a été renvoyée par pli simple le 18 décembre 2012. p. Lors de l'audience de débats principaux du 8 janvier 2013, A\_\_\_\_\_ ne s'est pas présenté ni fait représenter. q. En début d'audience, le Tribunal a limité la procédure aux conclusions en évacuation, en application de l'article 125 CPC, et réservé la suite de la procédure pour les mesures d'exécution requises, le Tribunal devant siéger dans la composition sociale imposée par l'article 30 alinéa 3 LaCC. L'ETAT DE GENEVE a persisté dans ses conclusions, en confirmant que l'autorisation de démolir la villa était en force depuis avril 2012 et que l'autorisation de construire les nouveaux immeubles était en cours d'examen. Il a encore rappelé que le défendeur n'avait pas contesté le congé du 17 mai 2011, qu'il savait parfaitement, au moment de signer le contrat de bail, que la villa était destinée à être démolie et avait accepté cette situation. Finalement l'ETAT DE GENEVE a relevé que le défendeur n'avait formé aucune opposition à l'autorisation de démolir. A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger. r. Le Tribunal a statué sur cette requête en évacuation dans le cadre du jugement attaqué. A\_\_\_\_\_ n'a pas retiré à la Poste le pli recommandé contenant le jugement qui lui a été renvoyé par pli simple du 13 mars 2013. C. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après. EN DROIT 1. 1.1 La voie de recours contre une décision portant sur une évacuation, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). 1.2 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 in BSK ZPO, n° 8 ad art. 308 CPC). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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). 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). En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation. 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. L'appel a été déposé le 5 avril 2013. Compte tenu du loyer de l'appartement litigieux, soit 3'100 fr. par mois charges comprises, du temps qui s'est écoulé entre le dépôt de l'appel et le prononcé du présent arrêt (trois mois), ainsi que de l'éventuelle procédure devant le Tribunal fédéral (quatre mois), la valeur litigieuse excède 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est donc ouverte contre la décision relative à l'évacuation. 1.3 Le jugement attaqué n'a pas mis fin à la procédure puisque les premiers juges ont réservé la

question de l'exécution directe du prononcé d'évacuation. Il constitue dès lors une décision incidente susceptible d'appel en vertu de l'art. 308 al. 1 let. b CPC. Aucune des exceptions de l'art. 309 CPC n'est en outre réalisée. Il s'ensuit que la voie de l'appel au sens des art. 308 ss CPC est ouverte. L'acte ayant pour le surplus été déposé dans les délais et les formes prescrits par l'art. 311 CPC, le présent appel est recevable sous cet angle.

2. Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. 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, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC).

!> S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés, la procédure simplifiée s'applique, de même que la maxime inquisitoriale sociale (art. 243 al. 2 et 247 al. 2 let. a CPC). En effet, l'art. 243 al. 2 let. c CPC vise non seulement les procédures en annulation du congé, mais également les procédures en constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, respectivement les procédures en constatation de la validité du congé et en expulsion du locataire, quelle que soit la partie ayant entamé la procédure (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.2.1). En vertu de l'art. 311 CPC, l'appelant a néanmoins 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.

3. En l'espèce, l'appelant se réfère à sa demande du 16 janvier 2013 sollicitant du Tribunal des baux et loyers la convocation des parties à une nouvelle audience. Il précise qu'au vu des conséquences graves qu'entraîneraient son évacuation immédiate, les premiers juges ne pouvaient "faire l'économie d'entendre les parties." Il ressort de cet acte rédigé par un justiciable agissant en personne que l'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir fait une mauvaise application de l'art. 148 CPC et qu'il se plaint d'une violation de son droit d'être entendu.

3.1 Il n'existe, sur le plan cantonal, ni appel ni recours indépendant contre la décision rendue sur la requête de restitution; la violation des droits procéduraux qu'une telle décision est susceptible de consacrer doit dès lors être invoquée dans l'appel ou le recours contre la décision au fond (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_281/2012 du 22 mars 2013 consid. 1.1 et les réf. citées; ACJC/1216/2012 du 31 août 2012). Les griefs de l'appelant, qui visent tant l'absence de convocation à une nouvelle audience que la décision querellée, sont dès lors recevables.

4. 4.1 Selon l'art. 147 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître (al. 1). Dans cette hypothèse, la procédure suit son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement (al. 2).

4.2 En vertu de l'art. 148 al. 1 CPC, le Tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère. L'art. 148 CPC soumet une éventuelle restitution à une seule exigence matérielle, à savoir l'absence de faute ou une faute seulement légère du défaillant. Ne commet pas une faute légère celui qui était au courant du délai ou de la convocation et les a sciemment ignorés, quelles que soient les situations particulières qu'il pourrait invoquer (Tappy, code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy [éd.], 2011, n. 16 ad art. 148 CPC; Merz, in : BRUNNER/GASSER/SCHWANDER (éd.), Schweizerische Zivilprozessordnung, Zurich/St. Gall 2011, n. 12 ad art. 148 CPC). Les manquements des représentants et conseil doivent par ailleurs être imputés aux plaideurs eux-mêmes (Tappy, op. cit., n. 18 ad art. 148 CPC; Merz, op. cit., n. 8 ad art. 148 CPC). Il en va ainsi notamment lorsque le mandataire omet grossièrement de se présenter à une audience (Gozzi, BSK ZPO, n. 14 ad art. 148

CPC). Le Tribunal jouit dans ce cadre d'une liberté d'appréciation d'autant plus grande que l'art. 148 al. 1 CPC a été formulé comme une "Kann-Vorschrift". L'autorité compétente pourrait notamment refuser de restituer un délai même si les conditions requises par cette disposition sont remplies; elle ne saurait cependant agir arbitrairement (TAPPY, op. cit., n. 19-20 ad art. 148 CPC; contra : GOZZI ZPO, n. 4 ad art. 148 CPC qui considère que si les conditions formelles et matérielles de l'art. 148 CPC sont remplies, le défendeur a le droit d'obtenir son relief).

4.3 La procédure simplifiée a pour but de favoriser un règlement plus rapide du litige, de permettre le cas échéant à une partie non juriste de mener elle-même le procès sans recourir à un représentant professionnel et parfois d'assurer une protection accrue d'une partie réputée socialement faible (Message relatif au CPC du 28 juin 2006, FF 2006 p. 6953). C'est pourquoi le formalisme est réduit, le contenu et la forme des écritures des parties n'étant pas soumis à des règles strictes et celles-ci pouvant davantage procéder oralement (TAPPY, op. cit., n. 5 ad art. 243 CPC). Les règles de la procédure ordinaire s'appliquent à la procédure simplifiée, sauf dispositions contraires de la loi (art. 219 CPC).

4.4 Si la demande n'est pas motivée, le tribunal la notifie au défendeur et cite les parties aux débats; dans le cas contraire, le tribunal fixe un délai au défendeur pour se prononcer par écrit (art. 245 al. 1 et 2 CPC). Le tribunal décide des mesures à prendre pour que la cause puisse être liquidée autant que possible lors de la première audience; si les circonstances l'exigent, le tribunal peut ordonner un échange d'écritures et tenir des audiences d'instruction (art. 246 al. 1 et 2 CPC).

4.5 En procédure ordinaire, si la réponse n'est pas déposée dans le délai imparti, le tribunal fixe au défendeur un bref délai supplémentaire. Si la réponse n'est pas déposée à l'échéance du délai, le tribunal rend la décision finale si la cause est en état d'être jugée; sinon la cause est citée aux débats principaux (art. 223 al. 1 et al. 2 CPC).

4.6 Selon TAPPY, lorsqu'en procédure simplifiée le défendeur n'a pas répondu dans le délai fixé en vertu de l'art. 245 al. 2 CPC, la procédure doit simplement suivre son cours sans qu'il soit tenu compte de cette omission conformément à la règle générale de l'art. 147 al. 2 CPC. Le juge doit alors convoquer des débats où les parties pourront procéder oralement comme elles l'auraient fait si cette convocation avait eu directement lieu après le dépôt de la demande selon l'art. 245 al. 1 CPC. Le fait de ne pas répondre ne portant pas à conséquence, la fixation d'un délai selon l'art. 245 al. 2 CPC n'a pas besoin d'être accompagnée d'un avis particulier selon l'art. 147 al. 3 CPC sur les conséquences du défaut et il n'y a pas lieu de fixer un bref délai supplémentaire selon l'art. 223 al. 1 CPC. Ce n'est que si les circonstances exigent un échange d'écritures formel - principalement dans des cas complexes - que les écritures peuvent devoir répondre aux exigences formelles applicables aux actes correspondant en procédure ordinaire et qu'une application analogique successivement des alinéas 1 et 2 de l'art. 223 CPC pourrait se révéler justifiée, étant précisé qu'une décision par défaut, faute de dépôt d'une telle réponse dans le bref délai supplémentaire imparti d'office, ne serait quoi qu'il en soit envisageable que si, d'une part, l'intéressé a été dûment rendu attentif à la possibilité d'une telle conséquence (art. 147 al. 3 CPC) et si, d'autre part, la maxime inquisitoire n'est pas applicable selon l'art. 247 al. 2 CPC (op. cit., n. 9 et 10 ad art. 245 CPC). D'après BOHNET, il conviendrait, lorsque le défendeur n'a pas répondu à la demande motivée dans le délai imparti par le juge conformément à l'art. 245 al. 2 CPC, en principe de citer les parties à une audience, plutôt que de rendre immédiatement une décision. De l'avis de cet auteur, le CPC permet cependant cette dernière possibilité, après l'octroi d'un bref délai supplémentaire (art. 223 al. 1 CPC) et à condition que le défendeur ait été averti que son silence pourrait aboutir à un prononcé sur pièces en vertu de l'art. 147 al. 3 CPC (Des formes écrites et orale en

procédure civile suisse, in RDS/ZSR 2012 I p. 451 ss, 466). La doctrine alémanique soutient, quant à elle, qu'un bref sursis doit être donné au défendeur par une application de l'art. 223 al. 1 CPC (HAUCK, *Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung*, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/ LEUENBERGER [éd.], 2013, n. 7 ad art. 245 CPC; BRUNNER, *Schweizerische Zivilprozessordnung*, BRUNNER/GASSER/SCHWANDER, 2011, n. 5 ad art. 245 CPC; KILLIAS, *Schweizerische Zivilprozessordnung*, Band II, ALVAREZ/BERGER/ BERGER-STEINER et alii [éd.], 2012, n. 14 ad art. 245 CPC; FRAEFEL, *Kurzkommetar ZPO*, OBERHAMMER [éd.], n. 8 ad art. 245 CPC). Si le défendeur n'a toujours pas déposé de réponse à l'échéance de ce délai supplémentaire, il convient en principe de fixer une audience (BRUNNER, op. cit., n. 6 ad art. 245 CPC; KILLIAS, *ibidem* ).

4.7 En l'espèce, le Tribunal a imparti un délai au 30 octobre 2012 à l'appelant pour répondre à la demande de l'intimé. Ne s'étant pas déterminé dans le délai imparti, les premiers juges ont cité les parties à comparaître à une audience le 8 janvier 2013. La Cour est d'avis que le Tribunal avait le choix d'accorder un nouveau délai à l'appelant pour se déterminer par écrit ou de citer les parties aux débats, ce qu'elle a fait. L'appelant n'a toutefois pas retiré le courrier recommandé du 4 décembre 2012 contenant la citation à ladite audience et n'y a pas assisté. Or, l'appelant avait connaissance de l'existence d'une procédure en cours, puisqu'il avait dûment réceptionné le courrier du 2 octobre 2012 contenant une copie de la requête et lui impartissant un délai pour y répondre. Il n'a toutefois pas pris de disposition pour faire suivre son courrier pendant son absence, alors que, d'après ses allégués, il était en voyage d'affaires en Chine du 27 novembre 2012 au 10 janvier 2013. Cela étant, conformément à l'art. 138 al. 3 let. a CPC, il y a lieu de considérer que l'appelant, qui devait s'attendre à recevoir une communication du Tribunal dans cette procédure, a valablement été convoqué à l'audience précitée et que son défaut lui était imputable. Il résulte de ce qui précède que le Tribunal n'a pas violé les règles régissant le déroulement de la procédure simplifiée et n'a pas violé le droit d'être entendu de l'appelant, qui avait préalablement obtenu un délai pour répondre à la demande d'évacuation et n'y avait pas donné suite. En outre, dans ces circonstances, la non-restitution du défaut de l'appelant ne contrevient pas à l'art. 148 al. 1 CPC. Les griefs de l'appelant sont par conséquent mal fondés.

5. 5.1 L'admission d'une action en évacuation présuppose que le contrat de bail a valablement pris fin. Avant de se prononcer sur le droit à la restitution des locaux, la Cour de céans doit donc trancher, à titre préjudiciel, la question de la validité du congé, c'est-à-dire vérifier qu'il n'est ni inefficace, ni nul, ni annulable (HOHL, *Procédure civile*, Tome II, Berne 2002, n. 2525, p. 188). Cela présuppose toutefois, en présence d'un congé annulable, que le locataire ait contesté la validité dudit congé en agissant devant l'autorité de conciliation dans le délai de trente jours (art. 273 al. 1 CO), respectivement, en présence d'un congé potentiellement inefficace ou nul, que le locataire ait soulevé devant le juge de l'évacuation une objection d'inefficacité ou de nullité du congé (ATF 121 III 156 consid. 1c; HOHL, op. cit., n. 2526 ss, p. 188 ss). Lorsque le contrat de bail ne fixe aucune échéance et qu'il n'existe aucun usage local, il peut être résilié pour la fin d'un trimestre de bail, moyennant le respect d'un préavis de trois mois (art. 266c CO). A la fin du bail, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur (art. 267 al. 1 CO). L'obligation de restituer la chose louée découle de l'extinction du contrat (ENGEL, *Contrats de droit suisse*, 2000, 2<sup>ème</sup> éd., Berne page 175).

5.2 L'appelant n'a pas contesté le congé ordinaire donné du 17 mai 2011 pour le 31 décembre 2011. Il n'a pas davantage soulevé l'inefficacité ou la nullité du congé, qui respectait pour le surplus les conditions de forme (art. 266l CO). En outre, l'appelant n'a formulé dans ses écritures d'appel aucun grief quant à une prétendue

absence de conformité du jugement d'évacuation avec les art. 253 ss CO (notamment 255 et 267 CO). Il n'a pas davantage fait valoir que les premiers juges auraient mal établi les faits desquels il découlait que le bail était arrivé à échéance le 31 décembre 2011 et que la convention du 28 novembre 2011, octroyant une unique prolongation du bail à l'appelant, n'avait jamais été ratifiée par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, condition expressément réservée par celle-ci pour sa validité, de sorte qu'elle ne liait pas les parties. Il a seulement fait valoir l'absence d'urgence invoquée par l'intimé pour justifier sa demande d'évacuation immédiate, le chantier impliquant la villa qu'il occupe ne devant pas débiter avant 2014. Il a également fait valoir les conséquences particulièrement graves qu'entraînerait son évacuation immédiate, vu la pénurie de logement à Genève. L'appelant a ainsi invoqué des motifs prévus par l'art. 30 al. 4 LaCC pour surseoir à l'exécution de l'évacuation et le principe général de la proportionnalité dont le Tribunal doit tenir compte lors de l'exécution forcée d'une décision d'évacuation (art. 343 al.1 CPC). Or, les premiers juges n'ont pas statué sur la requête d'exécution directe de l'évacuation de l'intimé, ayant limité les débats, dans un premier temps, aux conclusions en évacuation exclusivement en application de l'art. 125 lit. a CPC. Partant, la décision querellée ne portant pas sur les mesures d'exécution, les moyens invoqués par l'appelant ne sont pas pertinents. Au vu de ce qui précède, l'appel formé contre le jugement d'évacuation du 5 mars 2013 sera rejeté et le jugement querellé sera confirmé. 6. La procédure étant gratuite, il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/194/2013 rendu le 5 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9298/2012-3-OOE. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges, Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.