

La **procédure sommaire** constitue une **alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée** normalement disponibles ; elle est **destinée à offrir à la partie demanderesse une voie** particulièrement **simple et rapide** lorsque **l'état de fait n'est pas litigieux ou qu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire** (c. 2).

Composition

Mmes les juges Klett, présidente, Hohl et Niquille.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X.,

représenté par Me Samir Djaziri,

défendeur et recourant,

contre

Fondation Z.,

représentée par Me Patrick Blaser,

demanderesse et intimée.

Objet

bail à loyer; expulsion du locataire

recours contre l'arrêt rendu le 30 mai 2014 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

X. exploite un atelier de réparation d'automobiles à Genève. Dès le 1er décembre 2007, il a pris à bail un local à usage de dépôt au rez-de-chaussée d'un bâtiment sis dans le quartier des Charmilles. Le contrat était résiliable moyennant un préavis de six mois pour le 30 novembre de chaque année, la première fois pour le 30 novembre 2008. Le loyer annuel était fixé à 10'752 fr., frais accessoires en sus.

Le 21 mars 2012, la bailleuse U. SA a résilié le bail avec effet au 30 novembre suivant; ce congé était motivé par l'avancement d'un projet de démolition et reconstruction du bâtiment.

Le locataire a saisi l'autorité de conciliation compétente en vue de contester la validité du congé. Il a obtenu l'autorisation de procéder mais il n'a pas ouvert action.

Le 1er août 2012, la Fondation Z. est devenue propriétaire de l'immeuble; elle s'est substituée à U. SA en qualité de bailleuse.

Le 24 septembre 2012, la régie représentant la bailleuse a proposé au locataire un bail de durée déterminée, venant à échéance le 31 décembre 2013, au loyer mensuel de 1'230 fr. sans frais accessoires. Pour manifester son acceptation, le locataire était invité à signer et renvoyer un avenant au bail initial. X. n'a pas renvoyé ce document.

Le 5 juin 2013, au cours de la procédure de conciliation, la régie a proposé au locataire une indemnité de 5'500 fr. contre restitution du local le 30 du même mois, payable après l'état des lieux de sortie. Le locataire n'a pas non plus accepté cette offre.

B.

Le 3 septembre 2013, usant de la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC pour les cas clairs, la Fondation Z. a ouvert action contre X. devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Le défendeur devait être condamné à évacuer le local sans délai et la demanderesse devait être d'ores

et déjà autorisée à réclamer le concours d'un huissier judiciaire et de la force publique. En outre, le défendeur devait être condamné au paiement d'une indemnité pour occupation illicite dès le 1er septembre 2013 et jusqu'à l'évacuation du local.

Le tribunal a tenu audience le 13 novembre 2013. La demanderesse a alors renoncé à ses conclusions en paiement d'une indemnité; le défendeur a conclu au rejet de l'action en évacuation. Il a allégué qu'après réception de l'offre du 24 septembre 2012, un accord oral avait été conclu, relatif à un nouveau bail où le loyer et les frais accessoires étaient identiques à ceux du contrat initial.

Le tribunal s'est prononcé le 27 novembre 2013; il a condamné le défendeur à évacuer aussitôt le local de sa personne et de ses biens, et il a autorisé la demanderesse à requérir l'évacuation par la force publique dès le 1er avril 2014.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 30 mai 2014 sur l'appel du défendeur; elle a confirmé le jugement.

C.

Agissant principalement par la voie du recours en matière civile et subsidiairement par celle du recours constitutionnel, le défendeur requiert le Tribunal fédéral de réformer l'arrêt de la Cour de justice en ce sens que l'action en évacuation soit rejetée.

La demanderesse n'a pas été invitée à procéder.

Considérant en droit :

1.

La valeur litigieuse minimale dont dépend la recevabilité du recours en matière civile (15'000 fr. en matière de droit du bail à loyer selon l'art. 74 al. 1 let. a LTF) ne semble pas atteinte dans la présente contestation; cette question peut toutefois demeurer indéterminée car il apparaîtra que la décision attaquée résiste de toute manière au contrôle complet de l'application du droit selon l'art. 95 let. a LTF.

2.

Le défendeur conteste surtout l'application de l'art. 257 CPC relatif à la procédure sommaire des cas clairs.

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, **cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé** (let. a), **et que la situation juridique soit claire** (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée.

Le cas n'est pas clair, et la demande introduite en procédure sommaire doit alors être déclarée irrecevable (arrêt 4A_68/2014 du 16 juin 2014, consid. 5, destiné à la publication), lorsque la partie défenderesse oppose en fait ou en droit des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de cette prétention, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 623 consid. 5).

3.

Selon la version des faits que le défendeur semble avoir exposée déjà à l'audience du Tribunal des baux et loyers, audience dont le procès-verbal n'est guère détaillé, ce plaideur a eu un entretien téléphonique avec la régie dès réception de l'offre du 24 septembre 2012; la discussion a mis en évidence que cette proposition était erronée et que la bailleuse offrait en réalité un bail aux prestations et contre-prestations identiques à celles du contrat initial, venant à échéance le 31 décembre 2013. Le défendeur a accepté et cet accord a été prétendument confirmé lors d'une audience de conciliation ultérieure. En conséquence, selon l'argumentation développée en appel puis en instance fédérale, l'état de fait était litigieux et insusceptible d'être immédiatement prouvé, de sorte que le Tribunal des baux et loyers, au regard de l'art. 257 al. 1 let. a CPC, aurait dû refuser

d'entrer en matière sur la demande. Le bail de durée déterminée accordé au défendeur n'était pas échu lors du jugement, d'où il résulte que cette décision était aussi contraire à l'art. 267 al. 1 CO. Cette argumentation ne convainc pas. A l'audience, il eût incombé au défendeur de désigner nommément le représentant autorisé de la régie, soit la personne juridiquement habilitée à l'engager par sa volonté individuelle, avec qui il avait censément conclu oralement un nouveau contrat. Le défendeur eût également dû indiquer précisément les preuves qu'il entendait offrir à l'appui de sa version des faits et qui ne se prêtaient pas à être administrées en procédure sommaire. Au lieu de cela, il s'est borné à de vagues allégations que le tribunal a pu juger inconsistantes sans violer l'art. 257 al. 1 let. a CPC. Il s'ensuit que le tribunal pouvait se prononcer sur l'action en évacuation. Pour le surplus, le bail effectivement conclu en 2007 avait pris fin le 30 novembre 2012, de sorte que la restitution de la chose louée était exigible. Les griefs que le défendeur prétend tirer des l'art. 257 al. 1 let. a CPC et 267 al. 1 CO sont donc privés de fondement.

4.

A titre de partie qui succombe, le défendeur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. L'adverse partie n'a pas été invitée à procéder et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Le défendeur acquittera un émolument judiciaire de 2'000 francs.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 18 août 2014

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Le greffier :

Klett Thélin