

Dans les contestations portant sur la **restitution de locaux** occupés par le locataire, la **valeur litigieuse** correspond à celle **de l'usage de ces locaux pendant le laps à prévoir jusqu'au moment où l'évacuation forcée pourra être exécutée** par la force publique (c. 5).

Lorsque les parties passent devant l'autorité de conciliation une **convention dont la validité est soumise à la bonne exécution**, par le locataire, **de ses engagements**, l'autorité de conciliation peut valablement délivrer **une autorisation de procéder** au bailleur en raison de **l'exécution déficiente de l'accord** (c. 6).

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Hohl et Niquille.
Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X.,
défendeur et recourant,

contre

Z. SA,
représentée par Me Serge Patek,
demanderesse et intimée.

Objet

bail à loyer; expulsion du locataire

recours contre l'arrêt rendu le 25 janvier 2016 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Considérant en fait et en droit :

1.

Dès le 15 avril 2004, X. a pris à bail des locaux et une surface de terrain dans la commune de Lancy, destinés à l'exploitation d'un atelier de réparation de véhicules. Le loyer annuel a été fixé à 26'088 fr., soit 2'174 fr. par mois, dès le 1^{er} juillet 2007.

Le 23 octobre 2012, usant d'une formule officielle, la bailleresse Z. SA a résilié le contrat en raison de la demeure du locataire, sur la base de l'art. 257d CO, avec effet au 30 novembre suivant.

Le 7 décembre 2012, la bailleresse a saisi le Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève. Sa requête était dirigée contre X.; elle tendait à l'évacuation forcée des locaux et du terrain loués.

La Commission a tenu audience le 8 février 2013. Les parties sont alors parvenues à un accord transcrit comme suit au procès-verbal:

L'arriéré de loyer à fin février 2013 s'élève à 8'804 francs.

[Le locataire] s'engage à effectuer ce jour un versement de 2'174 francs.

Il s'engage à verser d'ici au 15 mars 2013 le solde de l'arriéré de 6'630 fr. plus l'indemnité du mois de mars.

Si ces engagements sont respectés, la bailleuse accorde un délai d'épreuve au locataire jusqu'à fin septembre 2013 pour vérifier la régularité des paiements.

Si les engagements susmentionnés sont respectés, le bail pourra être remis en vigueur au terme du délai d'épreuve [...].

La Commission a derechef tenu audience le 28 octobre 2013, sur requête de la bailleuse qui dénonçait l'inobservation de l'accord. Cette partie a alors obtenu l'autorisation de procéder.

2.

La bailleuse a ouvert action contre le locataire devant le Tribunal des baux et loyers. Ce tribunal s'est prononcé le 15 décembre 2014. Il a condamné le défendeur à évacuer les locaux et le terrain loués; en prévision d'une évacuation forcée, il a autorisé la demanderesse à requérir le concours de la force publique dès le 1^{er} juillet 2015.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 25 janvier 2016 sur l'appel du défendeur; elle a confirmé le jugement.

3.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le défendeur requiert le Tribunal fédéral de rejeter l'action tendant à l'évacuation des locaux et du terrain.

La demanderesse a pris position sur une demande d'effet suspensif jointe au recours; pour le surplus, elle n'a pas été invitée à procéder.

4.

Le présent arrêt met fin à la cause, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de statuer sur la demande d'effet suspensif.

5.

Le recours en matière civile est recevable à condition que la valeur litigieuse s'élève à 15'000 fr. au moins dans les affaires concernant le droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF); lorsque les conclusions pertinentes ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral apprécie la valeur litigieuse (art. 51 al. 2 LTF). **Dans les contestations portant sur la restitution de locaux occupés par l'une des parties, la valeur litigieuse correspond à celle de l'usage de ces locaux pendant le laps à prévoir jusqu'au moment où l'évacuation forcée pourra être exécutée par la force publique (arrêt 4A_703/2015 du 26 janvier 2016, consid. 3). En l'occurrence, la valeur de cet usage peut être présumée égale au loyer convenu entre les parties; la durée à prendre en considération est en revanche difficile à évaluer. Il n'est cependant pas nécessaire de s'attarder au calcul de la valeur litigieuse parce que le recours en matière civile, supposé recevable, se révèle de toute manière voué au rejet.**

6.

A l'appui de ce recours, le défendeur soutient que son adverse partie commet un abus de droit manifeste, aux termes de l'art. 2 al. 2 CC, en réclamant la restitution des biens loués nonobstant l'accord conclu devant la Commission de conciliation le 8 février 2013. A ses dires, en dépit des retards survenus dans les versements promis à la bailleuse, l'accord a été « globalement » respecté. L'argumentation présentée met surtout en cause la validité de l'autorisation de procéder délivrée par la Commission: si l'accord doit être tenu pour exécuté, la conciliation a abouti et, au regard de l'art. 209 al. 1 let. b CPC, l'autorité ne pouvait pas délivrer cette autorisation; le Tribunal des baux et loyers aurait alors dû en constater l'invalidité et déclarer la demande en justice irrecevable (ATF 140 III 310 consid. 1.3.2 p. 312).

D'après les constatations de la Cour de justice, **le versement de 2'174 fr., soit un mois de loyer, à opérer le jour même de l'accord, n'est intervenu que dix jours plus tard. Le loyer du mois de mars 2013, à acquitter avec trois autres mois le 15 mars, n'a été versé que le 2 avril. Les loyers d'avril à octobre 2013 ont tous été versés avec des retards variant entre trois et soixante-et-un jours. Parce**

que l'accord devait conduire, le cas échéant, à la « remise en vigueur » du bail à loyer qui avait pris fin le 30 novembre 2012 par l'effet du congé, le défendeur aurait évidemment dû observer les termes de paiement prévus par ce contrat. Ainsi, il n'a pas correctement exécuté les prestations à fournir durant le « délai d'épreuve » prévu par l'accord, et la demanderesse n'a certainement pas renoncé à ses droits en attendant la fin de ce délai pour faire état des retards et réclamer une autorisation de procéder. **Lors de l'audience du 28 octobre 2013, la Commission de conciliation a dûment retenu que la conciliation n'avait pas abouti en raison de l'exécution déficiente de l'accord, et elle a valablement délivré cette autorisation.** Ensuite, la demanderesse n'a en aucune manière abusé de l'autorisation légitimement obtenue. Le recours en matière civile est donc privé de fondement.

7.

A titre de partie qui succombe, le défendeur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre pour avoir pris position sur la demande d'effet suspensif.

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.

Le défendeur versera une indemnité de 1'000 fr. à la demanderesse, à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 20 mai 2016

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

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin