

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10228/2013

ACJC/1188/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 6 OCTOBRE 2014

Entre

A_____, domicilié 1_____, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 novembre 2013, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____, domiciliée _____ (GE), intimée, représentée par la **C**_____, _____ Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.10.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 28 novembre 2013, expédié pour notification aux parties le 29 novembre 2013, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 9 avril 2013 par B_____ à A_____ avec effet au 31 mai 2013 pour l'appartement de 2,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2 du dispositif).

Les premiers juges ont retenu que le loyer du mois de mars 2013 était exigible lors de l'envoi de l'avis comminatoire du 1^{er} mars 2013 en vertu de l'art. 1 al. 1 du contrat cadre romand de bail à loyer compte tenu du fait que A_____ avait fait l'objet de deux résiliations pour défaut de paiement et était en retard non seulement dans le paiement du loyer du mois de décembre 2011 mais également dans l'arrangement de paiement conclu le 28 janvier 2013. B_____ était ainsi fondée à résilier le contrat de bail de A_____ pour défaut de paiement de loyers.

Les premiers juges ont également relevé que l'art. 271 al. 1 CO s'appliquait de manière exceptionnelle en cas de demeure du locataire. Les conditions d'application de cette disposition n'étaient néanmoins pas réalisées dans le cas présent. Le congé n'était ainsi pas contraire aux règles de la bonne foi. Pour le surplus, les premiers juges ont retenu que B_____ était en droit de ne plus tolérer le paiement du loyer autour du 10 ou du 15 de chaque mois compte tenu des retards récurrents de A_____ dans le règlement de ses loyers.

Finalement, les premiers juges ont considéré qu'aucune prolongation de bail ne devait être accordée à A_____, le congé étant donné pour défaut de paiement du loyer (art. 272a al. 1 lit. a CO).

- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de céans le 17 janvier 2014, A_____ forme appel de ce jugement. Il conclut préalablement à la suspension de la procédure en vertu de l'art. 126 CPC. Principalement, il conclut à l'annulation du jugement ainsi qu'à la constatation de la nullité du congé notifié le 9 avril 2013.

A l'appui de son appel, A_____ relève que les premiers juges ont violé l'art. 247 CPC et le devoir d'interpellation accru y afférent. Selon lui, les premiers juges, qui devaient établir les faits d'office, auraient dû vérifier s'il était marié, d'autant plus qu'il a produit un certificat de famille datant du 28 octobre 2009 attestant qu'il était marié à D_____ en première instance.

A_____ relève également que les premiers juges ont violé l'art. 257d CO. En effet, il s'est toujours acquitté de son loyer aux alentours du 10 du mois échu, ce que B_____ a accepté, de telle sorte que le moment du paiement du loyer a été reporté au 10 du mois échu d'accord entre les parties. C'est ainsi à tort que les premiers juges ont considéré que le loyer du mois de mars 2013 était exigible lors de la notification de l'avis comminatoire du 1^{er} mars 2013. Dans la mesure où il s'est acquitté de l'intégralité des loyers réclamés dans l'avis comminatoire du 1^{er} mars 2013, le congé doit être déclaré inefficace et partant nul.

Finalement, A_____ relève que le congé est contraire aux règles de la bonne foi puisqu'il s'est acquitté de la totalité des mensualités prévues dans l'arrangement de paiement conclu avec B_____ le 28 janvier 2013.

A_____ a produit une demande en constatation de la nullité de la résiliation de bail émise par D_____ en date du 17 janvier 2014 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. D_____ a conclu à la nullité de la résiliation du bail datée du 9 avril 2013 ainsi qu'au déboutement de B_____ de toutes autres ou contraires conclusions.

b. Dans son mémoire-réponse du 29 janvier 2014, B_____ conclut au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions ainsi qu'à la confirmation du jugement entrepris. A l'appui de ses conclusions, B_____ conteste une quelconque violation de l'art. 247 CPC par les premiers juges. En effet, elle relève que A_____ n'a jamais mentionné, durant toute la procédure de première instance, qu'il était marié et que l'ASLOCA, en tant que professionnelle en matière de droit du bail à loyer, aurait dû poser cette question à son mandant afin de clarifier la situation en cours de procédure. B_____ considère que les premiers juges étaient légitimement en droit d'attendre que A_____ mentionne spontanément sa situation maritale.

Pour le surplus, B_____ relève que le congé donné en application de l'art. 257d CO est parfaitement valable eu égard au fait que les termes de l'arrangement de paiement conclu le 28 janvier 2013 n'ont jamais été respectés par A_____ et que dès lors, elle n'avait pas à tolérer le paiement du loyer courant le 10 ou le 15 de chaque mois. Le loyer du mois de mars 2013 était ainsi exigible lors de l'envoi de l'avis comminatoire du 1^{er} mars 2013.

Finalement, B_____ relève que le congé donné n'est aucunement contraire aux règles de la bonne foi.

c. Dans sa réplique du 17 février 2014, A_____ persiste dans ses conclusions prises dans son écriture d'appel du 17 janvier 2014 et produit un extrait d'état civil daté du 6 février 2014 dont il résulte qu'il s'est marié le 13 décembre 2008. Il précise néanmoins que les premiers juges devaient établir les faits d'office en vertu de l'art. 247 al. 2 CPC même s'il était assisté par un avocat. En effet, les premiers juges devaient établir de manière certaine les faits afin de vérifier si les conditions des arts. 257d et 266m CO étaient réalisées en l'espèce.

Dans son chargé complémentaire du 17 février 2014, A_____ a produit un certificat de famille daté du 6 février 2014, soit plus récent que le certificat de famille précédemment produit, attestant également de son mariage à D_____.

A_____ a également produit, par chargé complémentaire du 17 février 2014, le jugement du Tribunal de première instance prononçant son divorce d'avec son ancienne épouse, E_____.

A_____ a finalement produit un courrier adressé à l'ASLOCA en date du 21 août 2013, dans lequel il relevait l'acharnement de C_____ à son encontre bien qu'il soit à jour

dans le paiement de son loyer. Il a par ailleurs relevé qu'un loyer mensuel de 1'400 fr. était élevé pour un appartement de deux pièces.

C. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. En date du 6 août 2003, B _____, d'une part, et A _____ d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 2,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1 _____ à Genève. Le logement était loué à titre d'habitation exclusivement.

b. Le contrat de bail à loyer a été conclu pour une durée initiale de 6,5 mois, soit pour la période courant du 15 août 2003 au 28 février 2004, avec clause de renouvellement tacite d'année en année.

c. En dernier lieu, le loyer annuel a été fixé à 16'800 fr., charges comprises.

d. En date du 13 août 2012, A _____ a informé C _____, représentante de B _____, de ce que le loyer mensuel serait versé le 13 de chaque mois.

e. Le loyer du mois de décembre 2011 est resté impayé.

f. Dès lors, C _____, représentante de B _____, a conclu un arrangement de paiement avec A _____. Ce dernier devait s'acquitter d'un montant total de 1'653 fr., correspondant au loyer du mois de décembre 2011 et aux frais de rappels et sommation, en six mensualités réparties comme suit :

- 275 fr. au plus tard sur le compte de la régie le 10 février 2013;
- 275 fr. au plus tard sur le compte de la régie le 10 mars 2013;
- 275 fr. au plus tard sur le compte de la régie le 10 avril 2013;
- 275 fr. au plus tard sur le compte de la régie le 10 mai 2013;
- 275 fr. au plus tard sur le compte de la régie le 10 juin 2013;
- 278 fr. au plus tard sur le compte de la régie le 10 juillet 2013.

Il était également spécifié que les loyers courants devaient être acquittés chaque mois dans les délais.

A défaut de respect de l'arrangement de paiement précité, celui-ci deviendrait caduc et la somme due serait immédiatement exigible.

g. A _____ a payé la première mensualité, due le 10 février 2013, le 6 mars 2013 seulement. Les mensualités suivantes ont été comptabilisées sur le compte de C _____ en date des 9 avril 2013, 18 avril 2013, 30 avril 2013, 6 mai 2013 et 10 mai 2013.

h. En date du 1^{er} mars 2013, B _____ a mis en demeure A _____ de s'acquitter dans un délai de trente jours d'un montant total de 2'800 fr. correspondant aux loyers des mois de décembre 2011 et mars 2013 faute de quoi son contrat de bail à loyer serait résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO.

Cet avis comminatoire a été notifié à A _____ en date du 5 mars 2013.

i. A_____ s'est acquitté d'un montant de 1'400 fr., soit un mois de loyer, pendant le délai comminatoire.

j. Par avis officiel de résiliation du bail du 9 avril 2013, B_____ a résilié le contrat de bail à loyer de A_____ pour le 31 mai 2013. Le congé était motivé par le non-paiement du loyer malgré une mise en demeure du 1^{er} mars 2013 restée vaine. Il était également mentionné que l'arriéré de loyer s'élevait à 2'525 fr. correspondant aux loyers des mois de mars et avril 2013.

A_____ a été informé de ce qu'à compter du 1^{er} juin 2013, tout versement serait accepté à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux.

Ce pli recommandé a été retiré par A_____ le 12 avril 2013.

k. Le congé a été contesté en date du 8 mai 2013 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Une audience de conciliation s'est tenue le 27 juin 2013. Aucun accord n'ayant été trouvé à l'issue de l'audience, une autorisation de procéder a été délivrée à A_____.

l. La cause a été introduite par-devant le Tribunal des baux et loyers le 22 juillet 2013. A_____ a conclu à l'inefficacité du congé notifié le 9 avril 2013 pour le 31 mai 2013 et subsidiairement à son annulation. Plus subsidiairement, A_____ a conclu à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail d'une durée de quatre ans, échéant le 31 mai 2017 et à l'autorisation de restituer l'appartement litigieux en tout temps moyennant un préavis de quinze jours pour le quinze ou la fin d'un mois.

A_____ a allégué avoir averti C_____ au mois d'août 2012 du fait qu'il payerait le loyer courant après le 10 de chaque mois, soit après réception de son salaire. A_____ a également relevé qu'il n'était ainsi pas en demeure pour le paiement du mois de mars 2013.

m. Dans son mémoire-réponse du 9 septembre 2013, B_____ a conclu à la validité de l'avis de résiliation du bail du 9 avril 2013, à la constatation que le bail à loyer portant sur l'appartement litigieux avait pris fin le 31 mai 2013 et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à A_____.

A l'appui de ses allégations, B_____ a relevé que l'acceptation du paiement du loyer entre le 10 et le 15 de chaque mois n'était pas une obligation imposée au bailleur par la loi mais résultait du bon vouloir de celui-ci. Compte tenu des défauts de paiement de A_____, B_____ considérait que cette tolérance n'était plus applicable dans le cas présent. Elle a par ailleurs relevé que le contrat de bail de A_____ avait déjà été résilié à deux reprises, en 2005 et 2009, pour défaut de paiement du loyer.

n. Lors de l'audience de débats du 7 novembre 2013, _____ de C_____ a tenu les propos suivants : *"Le locataire avait un arriéré de loyer correspondant au mois de décembre 2011, pour lequel un arrangement de paiement lui avait été accordé par la lettre du 28 janvier 2013. Cet arrangement n'a pas été respecté. L'avis comminatoire du 1^{er} mars 2013 porte sur deux mois de loyers, soit le mois impayé et le mois de mars 2013. (...) Des rappels sont systématiquement envoyés le 10 du mois. Si le locataire*

nous informe que pour une raison valable il ne peut pas payer avant le 15, le rappel est alors différé au 15 du mois. Je ne conteste pas que la bailleuse ait toléré le paiement des loyers après le 10 du mois. Toutefois cette tolérance ne s'applique plus dès qu'il y a plus d'un mois de retard."

A_____, pourtant présent lors de cette audience, ne semble pas avoir été interrogé par les premiers juges.

o. A l'issue de l'audience de débats du 7 novembre 2013, A_____ et B_____ ont renoncé aux plaidoiries finales. La cause a ainsi été gardée à juger.

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 (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, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 et ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al.1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010, consid.1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008, consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 consid. 1.1 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 16'800 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (16'800 fr. x 3 = 50'400 fr.), seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel.

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

- 2. 2.1** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n^{os} 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

2.2 En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours, compte tenu de la suspension des délais judiciaires du 18 décembre 2013 au 2 janvier 2014 inclusivement (art. 145 al.1 let. c CPC).

Par ailleurs, l'appelant énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel.

L'appel est dès lors recevable.

- 3. 3.1** Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (litt. a) ou s'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 (litt. b).

Selon la doctrine, le législateur a opté pour une prise en compte restrictive des faits et moyens de preuve nouveaux tout comme des conclusions nouvelles en appel. Il s'agit de ne pas minimiser l'importance de la procédure de première instance, que les parties auraient tendance à prendre à la légère si elles pouvaient compléter en appel, sans restriction, des allégués ou offres de preuve insuffisantes. Au contraire, avec le système mis en place par l'article 317 CPC, la partie qui aurait été négligente devant le premier juge en subira les conséquences, puisque l'allégué, l'offre de preuve ou la conclusion nouvelle tardivement présentés seront déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., n^o 3 ad art. 317 CPC).

3.2 Dans son chargé de pièces du 20 janvier 2014, l'appelant a produit la demande en constatation de la nullité de la résiliation de bail formée par D_____ en date du 17 janvier 2014.

Dans son chargé de pièces complémentaire du 17 février 2014, l'appelant a également produit un certificat de famille daté du 6 février 2014 attestant qu'il est actuellement toujours marié à D_____.

Ces pièces nouvelles ne pouvaient pas être produites dans le cadre de la procédure de première instance car elles sont postérieures à la fin de celle-ci.

Elles sont partant recevables.

Dans son chargé de pièces du 20 janvier 2014, l'appelant a produit un certificat de famille daté du 28 octobre 2009 attestant qu'il est marié à D_____.

Dans son chargé de pièces complémentaire du 17 février 2014, l'appelant a également produit le jugement de divorce d'avec sa première épouse, E_____, datant du 14 mars 2002.

Dans son chargé de pièces complémentaire du 17 février 2014, l'appelant a finalement produit un courrier du 21 août 2013 adressé à l'ASLOCA expliquant l'acharnement de la C_____ à son encontre.

Ces pièces nouvelles pouvaient être produites dans le cadre de la procédure de première instance car établies antérieurement à la fin de celle-ci.

Elles sont, partant, irrecevables.

Il convient de déterminer la validité du congé sous l'angle de l'art. 257d CO et des dispositions sur la protection du logement familial (art. 266n et 266o CO).

- 4. 4.1** Selon l'article 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins.

Le délai comminatoire doit être imparti par écrit (art. 257d al. 1 CO), de préférence sous pli recommandé (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 666).

Si le bail porte sur le logement de la famille, le délai comminatoire doit être donné sous pli séparé à chacun des époux ou partenaires enregistrés, même si seul l'un d'eux est titulaire du bail (art. 266n CO; (LACHAT, *op. cit.*, p. 666).

Par logement de la famille, on entend l'appartement ou la maison qui sert de domicile aux conjoints mariés et à leurs éventuels enfants, à l'exclusion du domicile des concubins ou des personnes vivant dans une communauté de vie analogue. Il doit s'agir du foyer de la famille, de l'endroit où les époux établissent durablement leur communauté conjugale. Sont exclus de cette notion : le logement de vacances et la résidence secondaire, les locaux professionnels, les locaux de fonction (LACHAT, *op. cit.*, p. 121).

Par envoi séparé, on entend l'envoi de deux plis distincts contenant chacun la formule officielle prévue par l'art. 266l al. 2 CO. L'un des plis sera adressé au locataire, l'autre à son conjoint, à leur(s) domicile(s) connu(s). En revanche, il n'est pas indispensable que les deux plis soient remis en main propre au locataire et à son conjoint. Chacun des deux époux est réputé avoir reçu un courrier au domicile conjugal, même si l'un d'entre eux garde l'enveloppe qui ne lui est pas destinée (LACHAT, *op. cit.*, p. 632).

Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul (art. 266o CO).

Le courrier du bailleur doit clairement mentionner l'invitation à payer l'arriéré, d'une part, et le montant de l'arriéré lui-même (pas nécessairement chiffré, mais déterminable de manière certaine, par exemple en indiquant les mois de calendrier impayé), d'autre part. Enfin, le courrier contenant l'avis comminatoire doit expressément indiquer qu'à défaut de paiement dans le délai imparti le bail sera résilié (LACHAT, op. cit., pp. 666-667).

Faute de paiement dans le délai imparti, le bailleur peut résilier le bail en respectant un délai de résiliation de trente jours pour la fin d'un mois, en application de l'article 257d al. 2 CO.

Le congé de l'art. 257d al. 2 CO doit être notifié sur formule officielle (art. 266l al. 2 CO).

4.2 En l'espèce, par avis comminatoire du 1^{er} mars 2013, l'appelant a été mis en demeure de s'acquitter, dans un délai de trente jours, d'un montant de 2'800 fr. correspondant aux loyers et charges des mois de décembre 2011 et mars 2013 faute de quoi son contrat de bail à loyer serait résilié en application de l'art. 257d CO.

L'appelant s'est acquitté d'un montant de 1'400 fr., soit un mois de loyer, pendant le délai comminatoire.

Considérant que l'intégralité du montant réclamé n'avait pas été acquitté, l'intimée a résilié le contrat de bail à loyer de l'appelant pas avis officiel de résiliation du bail du 9 avril 2013 pour le 31 mai 2013.

A cet égard, il sied de préciser que l'appartement litigieux constituant le logement familial lors de la résiliation du contrat de bail à loyer, car occupé par l'appelant et son épouse, ce qui n'est pas contesté par l'intimée, celle-ci devait notifier sous plis séparés à l'appelant et à son épouse tant l'avis comminatoire du 1^{er} mars 2013 que l'avis de résiliation du bail du 9 avril 2013, sous peine de nullité du congé.

Or, force est de constater que tant l'avis comminatoire du 1^{er} mars 2013 que l'avis de résiliation du bail du 9 avril 2013 ont été notifiés uniquement à l'appelant.

Le congé notifié le 9 avril 2013 sera ainsi déclaré nul faute d'avoir été notifié également à D_____.

Dans son appel, l'appelant sollicite la suspension de la procédure en vertu de l'art. 126 al. 1CPC.

- 5. 5.1** En vertu 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.

La suspension doit correspondre à un vrai besoin. Il peut s'agir par exemple, comme l'art. 126 al. 1 le spécifie, d'attendre la décision qui sera rendue dans un autre procès et qui peut avoir une influence déterminante sur la procédure pendante. Ainsi que le

Message le précise, une suspension peut aussi s'imposer pour permettre une négociation ou une médiation entre les parties (HALDY, Code de procédure civile commenté, op. cit., n° 5 ad art. 126 CPC).

Bien d'autres hypothèses sont envisageables, par exemple lorsqu'il faut attendre que tous les héritiers d'une succession soient connus ou, en cas d'actions connexes, lorsque la possibilité de l'art. 127 CPC n'est pas utilisée. La suspension doit cependant être compatible avec le droit constitutionnel (art. 29 al.1 Cst.) d'obtenir un jugement dans un délai raisonnable (ATF 135 III 127; HALDY, op. cit., n° 6 ad art. 126 CPC).

5.2 Dans le cas présent, D_____, épouse de l'appelant, a déposé une action en constatation de la nullité de la résiliation du 9 avril 2013 en date du 17 janvier 2014. L'appelant a dès lors sollicité la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé concernant la procédure intentée par son épouse.

Dans la mesure où la nullité du congé notifié à l'appelant le 9 avril 2013 sera constatée par le présent arrêt, l'action en constatation de la nullité de ce congé formée par D_____ deviendra sans objet, de telle sorte qu'il n'est pas nécessaire d'ordonner la suspension de la présente procédure.

A teneur de l'art. 22 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 17 janvier 2014 par A_____ contre le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 novembre 2013 dans la cause C/10228/2013-4-OSB.

Au fond :

Annule ce jugement.

Ceci fait et statuant à nouveau :

Constata la nullité du congé notifié le 9 avril 2013 pour le 31 mai 2013 et portant sur un appartement de 2,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :
Sylvie DROIN

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 à 15'000 fr.