

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11083/2014

ACJC/1352/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 OCTOBRE 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 octobre 2015, 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_____, sise c/o C_____, _____ (TG), intimée, comparant par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, 1204 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 19.10.2016.

EN FAIT

A. a. Par jugement du 13 octobre 2015, communiqué pour notification aux parties par plis du 15 octobre 2015, le Tribunal des baux et loyers a, notamment, déclaré valable le congé notifié à A_____ par avis officiels du 22 mai 2014 pour le 31 mai 2014 concernant le dépôt de 270 m² situé au sous-sol de l'immeuble 1_____ Genève (ch. 1 du dispositif).

b. Par acte remis à la poste le 16 novembre 2015, A_____ (ci-après également : le locataire) forme appel de ce jugement, concluant, principalement, à la constatation de l'inefficacité du congé du 22 mai 2014 et, subsidiairement, à l'annulation du même congé.

c. B_____, (ci-après également : la bailleresse ou l'intimée) a déposé un mémoire réponse le 4 janvier 2016, concluant au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué.

d. Le 27 janvier 2016, le locataire a déposé une écriture de réplique, persistant dans ses conclusions d'appel.

e. Les parties ont été avisées le 25 février 2016 de ce que la cause était gardée à juger, l'intimée n'ayant pas fait usage de son droit de duplique.

B. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 12 avril 2007, A_____ et D_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un dépôt de 270 m² situé au sous-sol de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, dès le 1^{er} mai 2007. Il était renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, le préavis de résiliation étant de six mois.

Les locataires ont fourni à la bailleresse une garantie bancaire sous forme de dépôt bancaire bloqué auprès de E_____ d'un montant de 14'175 fr. à la signature du bail.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 1'633 fr. payable par mois d'avance.

b. Le 19 février 2013, A_____, en son nom propre ainsi qu'aux noms de D_____ et de F_____, a sollicité le transfert du bail en faveur de la société F_____ à dater du 1^{er} avril 2013, au motif que la société D_____ serait prochainement en cessation d'activité.

La société F_____ est une société administrée par A_____ dont le siège se trouve au domicile de ce dernier.

c. Le 9 juillet 2013, après avoir demandé des précisions et divers documents pour examiner la demande, la bailleresse a refusé d'entrer en matière sur le transfert de bail en faveur de F_____.

d. A une date indéterminée mais antérieure au 1^{er} janvier 2014, B_____ est devenue propriétaire de l'immeuble.

e. Le loyer du mois de janvier 2014 a été versé le 4 février 2014, et celui de février 2014 le 11 mars 2014.

f. Le 30 janvier 2014, D_____ a été dissoute par suite de faillite.

g. Par courrier du 18 mars 2014, E_____ a informé la bailleresse que le montant bloqué de la garantie de loyer, soit 14'175 fr. avait été versé à l'Office des faillites, en raison de la faillite de la société D_____.

h. Par avis comminatoires du 9 avril 2014, la bailleresse a mis les locataires en demeure de s'acquitter dans les 30 jours de la somme de 3'266 fr. pour les loyers impayés des mois de mars et avril 2014, en leur précisant qu'à défaut de paiement de l'intégralité de la somme dans le délai imparti, leur bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

i. Par courriers séparés du 11 avril 2014, la bailleresse a sommé A_____ et D_____ de constituer, d'ici au 16 mai 2014, conjointement et solidairement entre eux, des sûretés pour un montant de 58'788 fr. correspondant à trente-six mois de loyers pour la location de mai 2014 à avril 2017, équivalant à la date de la prochaine échéance du bail.

Il était précisé que si les sûretés n'étaient pas versées dans le délai imparti, le bail serait résilié avec effet immédiat, conformément à l'art. 266h CO.

j. Le 11 avril 2014 également, la bailleresse s'est adressée par courrier recommandé à l'Office des faillites en l'informant notamment avoir exigé des locataires des sûretés pour les loyers à échoir au sens de l'art. 266h CO et du fait que des avis comminatoires leur avaient également été adressés au sens de l'art. 257d al. 1 CO en raison du non règlement des loyers des mois de mars et avril 2014. Dans le cadre dudit courrier, la bailleresse a en outre expressément demandé à l'Office des faillites, en sa qualité d'administratrice de la faillite, si elle avait l'intention d'entrer dans le contrat de bail.

k. Le 14 avril 2014, les loyers des mois de mars et avril 2014 ont été versés.

l. Par courrier du 23 avril 2014, A_____ a indiqué à la bailleresse ne pas être « en mesure de déboursier la somme de CHF 58'788.00 dans l'immédiat. » Il a ajouté : « Je tiens à vous informer qu'en date du 19.02.2013, nous avons informé l'Agence Immobilière G_____ de la cessation d'activité de D_____ ».

m. Par courrier du 28 avril 2014, la bailleresse a interpellé A_____ pour qu'il reconstitue et fournisse, conformément au contrat de bail, une garantie bancaire d'un montant de 14'175 fr. d'ici au 16 mai 2014. Elle a précisé que la demande de constitution de sûretés restait d'actualité et ne saurait être suspendue par la demande de transfert de bail de D_____ en faveur de F_____, question que le locataire était prié de soumettre directement à l'Office des faillites.

n. Par courrier du 29 avril 2014, l'Office des faillites a indiqué à la bailleresse qu'en sa qualité d'administratrice de la faillite, elle n'entendait pas entrer dans le contrat de bail et a fortiori fournir les sûretés prévues en application de l'art. 266h al. 2 CO.

o. Par avis officiels du 22 mai 2014, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 mai 2014, en application de l'art. 266h CO.

p. Le loyer de mai 2014 a été versé le 16 mai 2014, celui de juin 2014 le 20 juin 2014, celui de juillet 2014 le 15 juillet 2014 et celui d'août 2014 le 7 août 2014.

q. Ce congé a été contesté par A_____ et F_____, le 4 juin 2014, par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Cette requête, rédigée sans l'aide d'un conseil, mentionne que le bail a initialement été conclu avec D_____, en tant que colocataire. Celle-ci n'est toutefois pas désignée formellement comme partie à la procédure, tout comme ne l'est pas non plus l'intimée.

r. Faute de conciliation, A_____ a saisi en temps utile le Tribunal des baux et loyers d'une requête à l'encontre de B_____ et, pour la première fois, de D_____ en liquidation.

Dans le cadre de sa requête, il a conclu à la constatation de l'inefficacité du congé, subsidiairement à son annulation.

s. Dans sa réponse du 9 février 2015, la bailleresse a conclu à l'irrecevabilité de la demande subsidiaire en annulation de congé dirigée par A_____ contre B_____ et D_____, faute pour le locataire d'avoir dirigé sa requête initiale, déposée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, également à l'encontre de sa colocataire, D_____ en liquidation. Sur le fond, la bailleresse a conclu à ce que le congé soit déclaré efficace.

La bailleresse a notamment allégué s'être adressée à l'administration de la faillite par courrier du 11 avril 2014 pour lui demander si elle avait l'intention d'entrer dans le contrat de bail et que celle-ci, par courrier du 29 avril 2014, avait répondu par la négative.

t. Dans sa réponse du 6 février 2015, la masse en faillite de D_____ a demandé à être mise hors de cause, dans la mesure où l'Office des faillites avait expressément annoncé ne pas vouloir entrer dans le contrat de bail et du fait que D_____ en liquidation n'avait pas été assignée par-devant la Commission de conciliation.

u. Par courrier du 2 septembre 2015, l'Office des faillites a informé le Tribunal de la clôture de la faillite de D_____, publiée dans la FOOSC du 28 avril 2015, et de la radiation de la société D_____ du Registre du commerce, de sorte que l'Office des faillites n'était plus en mesure de représenter D_____ en liquidation.

v. Lors de l'audience du 17 septembre 2015, la bailleresse a déclaré que les indemnités pour occupation illicite étaient à jour, mais que les paiements intervenaient toujours tardivement, entre le cinq et le sept de chaque mois.

A_____, pour sa part, a expliqué travailler en tant que restaurateur et gérer des restaurants et un hôtel. Il a déclaré avoir les moyens de verser les sûretés, mais ne pas souhaiter procéder à ce versement avant d'être sûr que le bail soit mis au nom de la société F_____. Il a précisé qu'il avait déjà les moyens à l'époque de la mise en demeure, mais qu'il souhaitait que le bail soit transféré à ladite société.

La bailleresse a répondu que le transfert de bail avait été refusé pour diverses raisons, notamment parce qu'il y avait des arriérés, parce que la bailleresse aurait perdu, de par ce transfert, un codébiteur physique, et du fait que tant les sûretés que la garantie bancaire n'avaient pas été versées. Il allait de soi que si ces montants avaient été payés dans les délais impartis, la situation aurait été toute autre.

w. Par jugement du 13 octobre 2015, le Tribunal des baux et loyers a, préalablement, rectifié la qualité des parties en ce sens que B_____ est devenue seule et unique défenderesse, compte tenu de la faillite et de la radiation de D_____. Constatant que A_____ n'avait assigné, dans sa requête auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, que la bailleresse, à l'exclusion de sa colocataire, ses conclusions en annulation du congé ont été déclarées mal fondées, en raison du défaut de légitimation passive. Les juges ont ensuite examiné les conclusions en inefficacité du congé et considéré à ce sujet qu'en cas de bail commun avec responsabilité solidaire des colocataires et faillite d'un de ceux-ci, le bailleur ne pouvait exiger des sûretés au sens de l'art. 266h CO que pour autant qu'il démontre que sa créance de loyer était concrètement menacée. Les juges ont considéré que tel était le cas en l'espèce, dès lors que la

situation financière de A_____ était particulièrement mauvaise en avril et mai 2014. Les conditions posées par l'art. 266h CO étant réalisées, le congé litigieux a été déclaré valable.

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).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel charges non comprises s'élève à 1'633 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges non comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (1'633 fr. x 12 mois x 3 ans = 58'788 fr.), de sorte que l'appel est recevable sous cet angle.

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.

En l'occurrence, le jugement attaqué a été communiqué aux parties par plis du 15 octobre 2015, reçu le 16 par l'appelant. L'échéance du délai d'appel correspondant au dimanche 15 novembre 2015, l'appel peut encore être déposé le premier jour ouvrable qui suit, soit le lundi 16 novembre 2015 (art. 142 al. 3 CPC). Remis à la poste à cette dernière date, l'appel a été interjeté en temps utile. Par ailleurs, il respecte la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 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, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. L'appelant se plaint d'une mauvaise application de l'art. 266h CO. Selon lui, s'il y a plusieurs colocataires, le bailleur ne peut avoir recours à cette disposition que lorsque l'ensemble de ceux-ci est en faillite. Quoiqu'il en soit, même si l'art. 266h CO pouvait trouver application lorsqu'un seul colocataire est en faillite, l'intimée n'aurait en l'espèce pas démontré que sa créance était concrètement menacée. Selon l'appelant, tel n'était pas le cas, puisqu'il n'a jamais fait l'objet d'aucune poursuite ou acte de défaut de bien, qu'il ait eu les moyens financiers d'assumer seul le versement du loyer et que le loyer ait été régulièrement versé jusqu'à fin 2013.

2.1 En cas de faillite du locataire après la délivrance de la chose, le bailleur peut exiger que des sûretés lui soient fournies pour les loyers à échoir. A cet effet, il s'adresse par écrit au locataire et à l'administration de la faillite en leur fixant un délai convenable. Si les sûretés ne lui sont pas fournies dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat (art. 266h CO).

Le jugement prononçant la faillite doit être entré en force, mais la procédure de faillite ne doit pas être terminée. Les sûretés susmentionnées doivent couvrir le loyer et les frais accessoires jusqu'à l'échéance du contrat s'il est de durée déterminée ou jusqu'à la première échéance pour laquelle le congé ordinaire peut être donné s'il est de durée indéterminée (ACJC/763/2007 du 11 juin 2007, consid. 2 et réf. citées; BOHNET/MONTINI, CPra Bail, Bâle 2010, n. 18 ad art. 266h). La demande de sûretés doit être faite par écrit et adressée au locataire ainsi qu'à l'administration de la faillite, à défaut de quoi le congé est inefficace et ne produit pas d'effet. Cela étant, lorsque l'administration de la faillite informe le bailleur qu'elle n'entend pas poursuivre le bail, le bailleur peut renoncer à la fixation du délai, car superflu (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 403). Si l'administration de la faillite manifeste clairement son refus d'entrer dans le bail, il serait excessif d'exiger qu'elle soit néanmoins interpellée (BOHNET/MONTINI, op. cit., n.13 ad art. 266h).

Quant au délai convenable pour fournir les sûretés, il doit s'apprécier selon les règles de la bonne foi, en fonction du cas d'espèce. Un délai d'une à trois semaines est en principe jugé comme tel, la fourchette la plus citée étant d'une à deux semaines. Si le délai fixé est objectivement trop court, le locataire et/ou l'administration de la faillite doivent protester auprès du bailleur et en demander la prolongation. Un délai trop court pourra toutefois être converti en un délai convenable si le locataire et/ou l'administration de la faillite s'exécute dans le délai

jugé comme tel (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 15 ad art. 266h et réf. citées; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., p. 403).

En présence d'un bail commun avec responsabilité solidaire des colocataires, le bailleur ne pourra exiger des sûretés au sens de l'art. 266h CO, si un seul des locataires tombe en faillite, que pour autant qu'il démontre que sa créance de loyer est concrètement menacée (LCHAT, le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 704; BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 14 ad art. 266h).

2.2 Il découle des faits de la cause que, dès le début 2014, l'appelant et sa colocataire ont commencé à éprouver des difficultés à verser régulièrement le loyer. Le loyer de janvier 2014 a ainsi été réglé le 4 février 2014 et celui de février 2014 le 11 mars 2014. Au début avril 2014, les loyers de mars et d'avril n'avaient pas été payés, ce qui a conduit l'intimée à adresser aux colocataires un avis comminatoire au sens de l'art. 257d al. 1 CO, en date du 9 avril 2014, leur impartissant un délai de 30 jours pour s'acquitter des loyers impayés des mois de mars et avril 2014.

Par ailleurs, après avoir été en mis en demeure de constituer des sûretés pour un montant de 58'788 fr., l'appelant a répondu par courrier du 23 avril 2014 ne pas être en mesure de déboursier cette somme dans l'immédiat, en précisant que D_____ était en cessation d'activité.

Dans ces conditions, il convient de reconnaître que c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que l'appelant connaissait, depuis le début 2014 et jusqu'à la date du congé au minimum, une mauvaise situation financière. Le paiement du loyer accusait du retard, au point que l'intimée a envoyé à l'appelant un avis comminatoire, portant sur deux mois de loyer. L'intéressé ne disposait pas de fonds suffisants pour fournir les sûretés demandées, selon ses déclarations à la bailleuse. Il y a dès lors lieu d'admettre que la créance de loyer de l'intimée était concrètement menacée. Ce grief sera dès lors rejeté.

- 3.** L'appelant considère ensuite que, pour respecter l'art. 266h CO, l'intimée aurait dû impartir aux locataires et à l'administration de la masse en faillite, par écrit, un délai convenable pour qu'ils lui fournissent des garanties quant au paiement du loyer à échoir. Selon lui, le courrier adressé par l'intimée à l'Office des faillites en date du 11 avril 2014 ne serait pas suffisant, puisqu'il se limite à indiquer que des lettres recommandées ont été adressées aux colocataires pour les sommer de verser des sûretés pour un montant de 58'788 fr. En l'absence d'une sommation identique adressée à l'Office des faillites, l'appelant considère que le congé serait inefficace.

3.1 Dans le cas d'espèce, l'intimée s'est adressée par courrier du 11 avril 2014 à l'appelant ainsi qu'à sa colocataire D_____ pour exiger la constitution de sûretés pour un montant de 58'788 fr., tout en précisant que, si lesdites sûretés n'étaient

pas versées dans le délai imparti, le bail serait résilié en l'application de l'art. 266h CO. Il est vrai que, contrairement à ce que prévoit le texte de l'art. 266h al. 1 CO, la bailleuse n'a pas également écrit à l'administration de la faillite pour lui fixer formellement un délai convenable pour fournir les mêmes sûretés.

Il convient toutefois de constater que, par courrier recommandé du même jour, l'intimée a informé l'Office des faillites de la teneur des courriers adressés aux colocataires, et que l'Office des faillites a répondu, en sa qualité d'administratrice de la faillite, qu'elle n'entendait pas entrer dans le contrat de bail ni, a fortiori, fournir les sûretés demandées. L'envoi de la lettre d'information à l'Office des faillites a dès lors eu le même effet que l'interpellation formelle prévue par l'art. 266h CO, puisqu'à l'échéance du délai qu'elle avait elle-même fixé pour la constitution de ces sûretés, l'intimée avait connaissance de la position de l'administration de la faillite à ce sujet. Cette situation se rapproche de celle où le bailleur est informé, avant l'envoi de sa demande de constitution de sûretés, du fait que l'administration de la faillite n'entend pas poursuivre le bail. En l'espèce, l'intimée n'a été informée de ce qui précède qu'après l'envoi de ses correspondances du 11 avril 2014, mais ce serait faire montre de formalisme que d'exiger qu'elle notifie, à ce sujet, une nouvelle demande spécifique à l'Office des faillites. Comme déjà dit plus haut, la bailleuse connaissait la position de l'administration de la faillite au moment où la résiliation litigieuse a été notifiée. Dès lors qu'aucune des parties intéressées (colocataires ou administration de la faillite) n'avait annoncé sa volonté de constituer la garantie prévue par l'art. 266h CO, et qu'un délai suffisamment long avait été octroyé, le congé litigieux ne saurait être déclaré inefficace, pour ce seul motif.

4. L'appelant reproche encore au Tribunal d'avoir déclaré mal fondées ses conclusions en annulation du congé, faute d'avoir mentionné sa colocataire dans la requête qu'il a adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Il fait valoir qu'il n'était à l'époque pas assisté d'un conseil et qu'il a mentionné, dans le texte de sa requête, le nom de sa colocataire. Ladite requête aurait dû être interprétée en ce sens qu'elle était dirigée également contre cette dernière. Il serait en tous cas excessif de lui reprocher d'avoir agi uniquement contre l'intimée. Sous l'angle de l'application de l'art. 271 al. 1 CO, l'appelant affirme que la résiliation serait contraire à la bonne foi puisque l'intimée aurait préalablement refusé, sans motifs valables, de transférer la cotitularité du bail à la société F_____, en lieu et place de la société D_____.

4.1 A l'examen de la requête déposée le 4 juin 2014, auprès de la Commission de conciliation, l'appelant ne désigne formellement aucune partie adverse. Il ressort toutefois du texte rédigé par l'intéressé qu'il est cotitulaire du bail avec la société D_____ et que l'avis de résiliation contesté porte sur un dépôt situé 1_____ à Genève. En interprétant cette requête du 4 juin 2014, les premiers juges auraient

donc pu relever que la contestation du congé concernait également la colocataire de l'appelant.

D'une manière générale, il n'y a en effet pas lieu de se montrer formaliste dans l'examen de la requête de conciliation adressée à l'autorité compétente, en particulier devant la juridiction des baux et loyers, lorsqu'elle applique la procédure simplifiée. En l'espèce, la question de savoir si l'acte rédigé par l'appelant pourrait malgré tout être considéré comme recevable n'a toutefois pas besoin d'être tranchée, dès lors que le congé contesté n'est quoi qu'il en soit pas contraire à la bonne foi.

4.2 Il est admis que le locataire peut demander l'annulation d'une résiliation donnée en application de l'art. 266h CO, si celle-ci intervient contrairement aux règles de la bonne foi (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 23 ad art. 266h). Dans la présente cause, l'intimée a respecté les exigences de l'art. 266h CO, sur lequel elle était en droit de se fonder pour exiger la constitution de sûretés, comme déjà vu plus haut. Dans ce contexte, le fait que le bail aurait pu, quelques mois plus tôt, faire l'objet d'un transfert en faveur, notamment, d'une autre personne morale n'est pas déterminant. Le refus de transférer le bail a en effet été exprimé à l'appelant par courrier du 9 juillet 2013, sans que celui-ci n'entreprenne par la suite de démarches pour faire, cas échéant, constater l'irrégularité de ce refus. Ce n'est que plus de six mois plus tard que la faillite de D_____ a été prononcée, ce qui a conduit l'intimée à exiger, par courrier du 11 avril 2014, la constitution de sûretés. Dès lors, la thèse de l'appelant, selon laquelle la bailleuse aurait sciemment refusé le transfert dans le but de faire, plusieurs mois plus tard, abusivement usage de l'art. 266h CO, ne repose sur aucun élément probant et n'emporte pas la conviction de la Cour.

Les colocataires du bail étant restés D_____ et l'appelant, c'est sans violer les règles de la bonne foi que l'intimée s'est adressée à ceux-ci pour qu'ils fournissent les sûretés prévues par l'art. 266h CO. Dans ce contexte, rien n'indique, dans le dossier de première instance, que l'intéressée aurait agi de manière déloyale ou en disproportion manifeste entre les intérêts en présence. Sous cet angle, la résiliation litigieuse n'apparaît dès lors pas comme contraire aux règles de la bonne foi.

4.3 Ce grief est dès lors également rejeté.

- 5.** 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 (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 16 novembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1114/2015 rendu le 13 octobre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11083/2014.

Au fond :

Confirme ledit jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.