



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13062/2015

ACJC/723/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 JUIN 2018

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 juin 2017, comparant par Me Jacques ROULET, avocat, boulevard des Philosophes 9, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ (NE), intimé, comparant par Me Daniel KINZER, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 juin 2018.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/634/2017, rendu le 30 juin 2017 et notifié aux parties par plis recommandés du greffe le même jour, le Tribunal des baux et loyers a, sur demande principale, débouté A____ des fins de sa requête (ch. 1), dit en conséquence que le congé donné le 28 mai 2015 pour le 31 juillet 2015 à A____, concernant la surface commerciale de 590 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____, à Genève, était efficace (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4). Sur demande reconventionnelle, il a condamné A____ à évacuer immédiatement la surface commerciale précitée (ch. 5), autorisé B____ à requérir l'évacuation par la force publique de A____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

En substance, les premiers juges ont retenu que le congé notifié était efficace car l'effet libératoire de la consignation n'était pas intervenu. Le locataire n'était pas de bonne foi lorsqu'il l'avait effectuée, de sorte qu'il était en demeure de verser au bailleur les loyers consignés. Le congé était également valable, sous l'angle de la bonne foi, de sorte qu'il ne pouvait être annulé, comme le demandait le locataire à titre subsidiaire.

- b.** Par acte déposé à la Cour de justice le 4 septembre 2017, A____ (ci-après : l'appelant ou le locataire) a formé appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à ce que la Cour constate la nullité du congé notifié, subsidiairement, annule ce congé.

Il invoque, principalement, la constatation manifestement inexacte des faits, ainsi qu'une violation de l'art. 257d CO, en lien avec l'art. 259g CO, et, subsidiairement, une violation de l'art. 271 CO. L'appelant allègue en outre des faits nouveaux ressortant d'une décision dont il n'a eu connaissance qu'après que la cause ait été retenue à juger, rendue par l'Office cantonal de l'énergie le 27 mars 2017.

- c.** Par mémoire du 9 octobre 2017, B____ (ci-après : l'intimé ou le bailleur) a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

- d.** Le 3 novembre 2017, l'appelant a répliqué et persisté dans ses conclusions.

- e.** Le 27 novembre 2017, l'intimé a dupliqué et persisté dans les siennes.

- f.** Par pli du greffe du 29 novembre 2017, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Le 15 février 1994, la MASSE EN FAILLITE DE LA C _____, propriétaire, et A _____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une surface d'environ 680 m² comprenant une arcade d'environ 120 m² et un dépôt et accès véhicules d'environ 560 m², situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève.

Les locaux sont destinés à l'exploitation d'un garage automobile.

b. A une date indéterminée, B _____ a racheté l'immeuble.

c. Le 2 mai 2000, les parties ont conclu un contrat de bail qui annulait et remplaçait, avec effet au 1er avril 2000, tous les précédents contrats conclus et portant sur la location des locaux de 680 m² (art. 1 des clauses particulières).

Le bail a été conclu pour une durée initiale de 14 ans et 9 mois, soit du 1er avril 2000 au 31 décembre 2014, renouvelable ensuite de 5 ans en 5 ans.

A compter du 1er mai 2003, la surface louée par A _____ a été diminuée, par avenant du 2 mai 2000, à 590 m², comprenant un bureau d'environ 30 m² et un dépôt avec accès véhicules d'environ 560 m².

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 47'400 fr., charges non comprises, à compter du 1er mai 2009.

d. Par courrier du 7 janvier 2010, le locataire s'est plaint au bailleur du chauffage pratiquement inexistant dans l'atelier et des températures avoisinant les 0 à 4 degrés en hiver, des vitres de la verrière cassées, de la pénétration d'eau dans le local, ainsi que de la porte automatique qu'il avait été contraint de réparer.

e. A compter du mois d'avril 2010, le locataire a consigné son loyer et saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en validation de consignation, exécution de travaux et réduction de loyer pour défaut d'usage.

Par jugement JTBL/654/2013, rendu le 18 juin 2013 dans la cause C/1 _____, le Tribunal des baux et loyers a condamné B _____ à exécuter dans les règles de l'art et dans un délai de six mois les travaux qui s'imposaient dans les locaux loués pour remédier au défaut de température et aux infiltrations d'eau dans le garage, réduit le loyer de 10% dès le 1^{er} octobre 2003 jusqu'à complète exécution des travaux relatifs aux infiltrations d'eau dans le garage et de 10% supplémentaires du 1^{er} octobre au 30 avril de chaque année dès le 1^{er} octobre 2003 et jusqu'à complète exécution des travaux relatifs au défaut de température. En outre, il a ordonné la libération des loyers consignés à concurrence des réductions octroyées en faveur du locataire et du solde en faveur du bailleur.

Par arrêt ACJC/874/2014 du 16 juillet 2014, la Cour a confirmé ce jugement, à l'exception des réductions de loyer qu'elle a fixées à 10% dès le 1er février 2005 jusqu'à complète exécution des travaux relatifs aux infiltrations d'eau dans le garage et à 20% supplémentaires du 1er octobre au 30 avril de chaque année dès le 1er février 2005, jusqu'à complète exécution des travaux relatifs au défaut de température.

f. Par la suite, les parties ont échangé de nombreux courriers. Elles n'ont pas réussi à s'entendre sur les travaux à effectuer pour remédier définitivement aux défauts, ni sur le montant du loyer à payer par le locataire suite aux réductions octroyées par la Cour.

g. Insatisfait de l'intervention de l'entreprise mandatée par le bailleur pour remédier au défaut de température et invoquant le fait qu'il n'y avait eu aucune intervention effectuée aux fins de réparer la verrière, le locataire a prévenu le bailleur, par courrier du 1er décembre 2014, de ce qu'il consignerait son loyer dès le mois de janvier 2015, sous réserve d'une réparation complète et définitive des défauts d'ici là.

h. Par courrier du 8 décembre 2014, le locataire a imparti un délai au 16 janvier 2015 pour procéder à la suppression des défauts de température et d'infiltrations d'eau dans le garage, sous menace de consigner son loyer dès le mois de février 2015.

i. Le 15 janvier 2015, le locataire a fait établir un rapport par l'entreprise C_____ SARL, qui fait état de température moyenne constatée pendant les heures d'ouverture du garage entre le 5 et le 6 janvier de 11,6 degrés.

j. Par courrier du 28 janvier 2015, le locataire a mis en demeure le bailleur de lui fournir par retour de fax le planning et le détail des travaux envisagés, faute de quoi il considérerait que le bailleur refusait d'exécuter les travaux auxquels il avait été condamné et engagerait une action en exécution du jugement.

k. Le 30 janvier 2015, le bailleur a contesté les termes du rapport du 15 janvier 2015, reprochant au locataire de ne pas faire fonctionner correctement les aérothermes installés dans les locaux. Il a cependant mandaté différentes entreprises pour la pose, avant le 11 février 2015, d'un quatrième aérotherme, pour la réfection de la totalité des joints de vitrage de la verrière du garage, et enfin, pour la fourniture et la pose de mousse polyéthylène isolante sur les pourtours de la verrière, d'ici au 10 février 2015. Le bailleur précisait que la voie de la consignation n'était plus ouverte en raison des jugements rendus et réservait ses droits dans l'hypothèse où le locataire consignerait néanmoins ses loyers.

l. A compter du mois de février 2015, le locataire a consigné 100% de son loyer et saisi la Commission de conciliation le 27 février 2015 d'une nouvelle requête. Il a

conclu à ce que le bailleur soit condamné à exécuter les travaux nécessaires à remédier aux défauts de température et d'infiltrations d'eau dans un délai d'un mois, à la constatation de ce que les réductions accordées par la Cour dans son arrêt ACJC/874/2014 perdureraient jusqu'à complète exécution desdits travaux, à être autorisé à consigner son loyer aussi longtemps que ceux-ci ne seraient pas intégralement exécutés et à ce que le bailleur soit condamné à lui verser une somme de 23'875 fr. à titre de dommages-intérêts.

Par jugement JTBL/626/2016 du 6 juillet 2016, rendu dans la cause C/2_____, le Tribunal a déclaré irrecevables les conclusions relatives à l'exécution de travaux et aux réductions de loyer et débouté le locataire de ses conclusions en validation de consignation, ordonnant la libération des loyers consignés en faveur du bailleur, tout en condamnant le bailleur à verser au locataire la somme de 8'206 fr. avec intérêts à 5% dès le 27 février 2015.

Le Tribunal a retenu que le locataire se prévalait des mêmes défauts que ceux ayant fait l'objet des précédentes décisions rendues dans la cause C/1_____. Dans la mesure où une décision entrée en force avait déjà ordonné la réparation de ces défauts et accordé des réductions de loyers au locataire, ce dernier n'était plus en droit de consigner son loyer.

Ce jugement a acquis force exécutoire, l'appel formé par le bailleur le 9 septembre 2016 ayant été retiré par la suite.

m. Le 27 février 2015, le locataire a également saisi le Tribunal de première instance d'une requête en exécution du jugement JTBL/654/2013 du 18 juin 2013.

Cette procédure est toujours pendante devant la juridiction civile.

n. Le 15 avril 2015, le bailleur a formellement mis en demeure le locataire de régler les loyers que ce dernier avait consignés, sous menace de résiliation de bail pour défaut de paiement.

Cette menace est restée sans effet, de sorte que, par avis officiel du 28 mai 2015, adressé par courrier recommandé au locataire, le bail a été résilié avec effet au 31 juillet 2015 pour défaut de paiement, sur la base de l'art. 257d CO.

o. Par requête déposée le 26 juin 2015 auprès de la Commission de conciliation, ce congé a été contesté. Suite à l'audience du 7 septembre 2015, la cause a été déclarée non conciliée et l'autorisation de porter la procédure par devant le Tribunal a été délivrée. Par requête introduite devant le Tribunal le 6 octobre 2015, dans la présente cause, le locataire a conclu à la constatation de la nullité du congé, subsidiairement, à son annulation.

La procédure a été suspendue par ordonnance du 2 novembre 2016, jusqu'à droit jugé dans la cause C/2_____, la question de savoir si les loyers avaient été valablement consignés étant déterminante pour l'issue de la présente procédure, aux yeux du Tribunal. La reprise de la procédure a été ordonnée le 4 janvier 2017, suite au retrait de l'appel dans la cause C/2_____.

Dans son mémoire réponse du 18 janvier 2017, le bailleur a conclu, principalement, à ce que le locataire soit débouté de toutes ses conclusions, et, sur demande reconventionnelle, à son évacuation et à ce que des mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation soient ordonnées.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience du 28 mars 2017, lors de laquelle les parties ont persisté dans leurs conclusions.

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).

Lorsque le locataire demande l'annulation du congé, la valeur litigieuse correspond au montant des loyers dus pour la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, c'est-à-dire jusqu'au terme de la première possibilité de résilier le bail ou à l'échéance de la durée déterminée du contrat (BOHNET, Actions civiles, Bâle 2014, n. 9 p. 928).

Il convient donc de tenir compte du délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid 1.1).

En l'occurrence, compte tenu du loyer des locaux, la valeur litigieuse s'élève à 142'200 fr. (47'400 fr. x 3).

La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est par conséquent ouverte.

- 1.2** Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC.

Il s'agit d'une décision finale de première instance.

- 1.3** L'appel a été déposé dans le délai et suivant les formes prescrites par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 145 al.1 let. b, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

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

1.5 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121).

- 2.** **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

A partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de *nova*, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger (arrêt du Tribunal fédéral 4A_511/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.3.2).

2.2 En l'espèce, les faits contenus dans la décision de l'Office cantonal de l'énergie du 27 mars 2017, de même que cette pièce, ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant le Tribunal. Ils sont donc recevables.

- 3.** Le premier grief invoqué par l'appelant porte sur l'état de fait établi par le Tribunal, dont il demande qu'il soit corrigé en y ajoutant divers faits qu'il considère pertinents, allégués et prouvés par ses soins (art. 310 let. b CPC).

En l'espèce, vu les considérants ci-après, il n'est pas nécessaire d'examiner ce grief, dans la mesure où les faits en question ne s'avèrent pas déterminants pour l'issue du litige.

- 4.** Le deuxième grief de l'appelant porte sur une violation de l'art. 257d al. 2 CO, en lien avec l'art. 259g al. 2 CO.

4.1 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (ATF 140 III 591).

En principe, le locataire en retard dans le paiement de son loyer est en demeure, ce qui justifie l'application de la procédure prévue à l'art. 257d CO. Tel n'est toutefois pas le cas, entre autres hypothèses, lorsque le locataire a valablement consigné le loyer. En effet, les loyers consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO).

4.2 L'effet libératoire de la consignation, prévu par l'art. 259g al. 2 CO, n'intervient que si les conditions de l'art. 259g al. 1 CO sont réunies. Telle qu'elle est interprétée par la majorité de la doctrine, cette disposition subordonne la validité formelle de la consignation à l'observation des deux conditions cumulatives suivantes : d'une part, le locataire doit demander au bailleur de réparer le défaut, en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire; d'autre part, il doit le menacer par écrit de consigner le loyer, si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti. Lorsqu'il apparaît à l'évidence que de telles démarches seront sans effet, le locataire peut se dispenser d'impartir au bailleur un délai raisonnable pour réparer le défaut et de le menacer de consigner le loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4C_264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1).

La consignation a été conçue par le législateur comme un moyen de pression à disposition du locataire pour amener le bailleur à effectuer les travaux nécessaires pour corriger un défaut (ATF 125 III 120 consid. 2b). Le locataire qui entend faire usage de ce moyen de pression doit donc respecter les formes légales prévues à cet effet. Nul n'étant censé ignorer la loi, il ne peut pas soutenir de bonne foi qu'il ignorait l'existence des prescriptions figurant à l'art. 259g al. 1 CO, lesquelles visent aussi à protéger le bailleur contre le fait accompli du locataire. Il est donc logique que ce dernier s'expose à une résiliation de son bail en raison de sa demeure s'il se contente de consigner le loyer sans se plier aux exigences formelles auxquelles la loi subordonne la validité de cette démarche. En revanche, s'il a respecté ces exigences et a consigné son loyer en croyant de bonne foi que la chose louée présentait un défaut dont la réparation incombait au bailleur, le locataire mérite que sa bonne foi soit reconnue et protégée (arrêt du Tribunal fédéral 4C_264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.3).

Le Tribunal fédéral a jugé que si l'on ne se trouve pas dans l'hypothèse où le locataire exige des travaux et où il faudrait faire pression sur le bailleur, par la consignation du loyer, pour qu'il exécute les travaux demandés, la consignation n'est pas valable. Dans ce cas, la consignation opérée ne peut avoir eu un effet libératoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_163/2007 du 8 août 2007 consid.4.2.1 et 4.2.2).

4.3 En l'espèce, contrairement à ce que soutient le bailleur dans sa réponse, les conditions de forme de l'art. 259g al. 1 CO ont été respectées par le locataire. En effet, lorsque celui-ci a procédé à la consignation de ses loyers, à compter de celui du mois de février, il avait déjà sollicité la suppression du défaut, en vain, de manière réitérée et imparti des délais au bailleur sous menace de consignation. Il

était alors avéré que les parties ne s'entendaient pas sur la question de la suppression du défaut, le bailleur soutenant qu'il avait fait le nécessaire et le locataire persistant à se plaindre du défaut de température.

4.4 Les parties s'opposent également s'agissant des conditions matérielles d'application de cette disposition.

Le bailleur soutient que le locataire n'était pas en droit de consigner à nouveau son loyer, ce qui a été confirmé par le jugement JTBL/626/2016, définitif et exécutoire. Il n'était pas lui-même en demeure puisque, d'une part, il avait effectué et continuait à réaliser des travaux visant à remédier au défaut et, d'autre part, parce que le délai de six mois qui lui avait été imparti par jugement JTBL/654/2010, rendu le 18 juin 2013 dans la cause C/1_____, confirmé par arrêt ACJC/874/2014 du 16 juillet 2014, n'était pas arrivé à échéance lorsque le locataire l'avait mis en demeure avec menace de consigner son loyer. Au surplus, les loyers avaient pour la plupart été consignés avec du retard.

Le locataire fait valoir que même si les conditions matérielles de la consignation ne sont pas réalisées, lorsque les conditions formelles le sont et que le locataire a agi de bonne foi, comme il l'avait fait, une résiliation anticipée du bail, en application de l'art. 257d al. 2 CO n'est pas admissible. Or, s'il s'était trompé de moyen, en consignait son loyer, il s'agissait d'une erreur d'appréciation juridique qui n'entachait pas sa bonne foi. On ne pouvait par ailleurs pas lui reprocher d'avoir été de mauvaise foi puisque le défaut de température n'était toujours pas supprimé, après sept ans de procédure. Au surplus, les loyers ayant régulièrement été payés, sans opposition du bailleur, avec quelques jours de retard durant les années de relations contractuelles, la consignation ne pouvait être considérée comme non valable pour cette raison.

4.5 La question qui doit être tranchée à ce stade est celle de savoir si lorsque la résiliation du bail a été notifiée, soit le 28 mai 2015, le locataire avait valablement été mis en demeure, par l'avis comminatoire du 15 avril 2015 ou s'il était libéré du paiement du loyer en mains du bailleur, du fait de la consignation.

La Cour ne saurait revenir sur la validité de la consignation, puisque cette question a été tranchée définitivement par la négative, par jugement JTBL/626/2016, du 6 juillet 2016, rendu dans la cause C/2_____, entré en force. Le locataire n'était plus en droit de consigner son loyer, dès le mois de février 2015, puisqu'il l'avait déjà fait une première fois, en vue obtenir l'exécution des travaux visant à supprimer le même défaut, et engagé une procédure qui avait abouti à la condamnation du bailleur à exécuter lesdits travaux. Il n'y avait plus de place pour une nouvelle consignation potentiellement libératoire, seule la voie de l'exécution lui étant désormais ouverte.

Ainsi, le locataire ne peut être considéré comme étant de bonne foi lors de cette deuxième consignation. Il ne s'agissait plus de savoir s'il pouvait de bonne foi se tromper sur l'existence d'un défaut, dont la suppression incombait ou non au bailleur. Il avait déjà exercé ce moyen de pression en vue d'obtenir la suppression du même défaut.

Par ailleurs, il savait qu'il devait agir par la voie de l'exécution pour obtenir que les travaux que le bailleur avait été condamné à effectuer le soient, puisqu'il a introduit une action en exécution devant le Tribunal de première instance le même jour que sa requête en validation de (deuxième) consignation, exécution de travaux, réduction de loyer et dommages-intérêts devant la Commission de conciliation.

Partant, la deuxième consignation du loyer effectuée à compter du mois de février 2015 n'est pas libératoire et lorsqu'il a reçu l'avis comminatoire du 15 avril 2015, le locataire a valablement été mis en demeure.

Vu ce constat, les autres arguments soulevés par les parties n'ont pas à être examinés.

4.6 Au vu de ce qui précède, le congé pour défaut de paiement, notifié le 28 mai 2015 sur la base de l'art. 257d al. 2 CO pour l'échéance du 31 juillet 2015, suite à l'avis comminatoire du 15 avril 2015 resté sans suite, est efficace.

Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé sur ce point.

- 5.** L'appelant invoque enfin une violation de l'art. 271 CO, considérant que le congé qui lui a été notifié est contraire aux règles de la bonne foi.

5.1 Le congé donné en cas de demeure du locataire en application de la procédure prévue à l'art. 257d CO peut être annulable. L'art. 271 CO déclare annulable tout congé, par le bailleur ou par le locataire, qui contrevient aux règles de la bonne foi.

Dans ce sens, la jurisprudence a précisé que l'art. 257d CO permettait de résilier le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer, sans qu'il importe, à cet égard, que le bailleur avait de toute façon l'intention de résilier pour une autre raison (cf. arrêt 4C_35/2004 du 27 avril 2004, reproduit in SJ 2004 I 424, consid. 3.2.2 p. 427). En soi, il n'y a donc rien d'abusif à ce que le bailleur exerce cette faculté accordée par la loi aussi s'il est en litige avec le locataire et veut pour ce motif mettre fin au contrat de bail. Ce n'est que dans des circonstances tout à fait exceptionnelles que l'on peut dès lors concevoir qu'un congé donné conformément à l'art. 257d CO puisse être annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C_59/2007 du 25 avril 2007 consid. 3.5).

Même s'il remplit toutes les conditions posées par l'art. 257d CO, le congé pour cause de demeure peut, à titre exceptionnel, être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO) ou réalise l'un des cas prévus à l'art. 271a al. 1 let. a, b, c et f (arrêts du Tribunal fédéral 4C_59/2007 du 25 avril 2007 consid. 3.4; 4C_35/2004 du 27 avril 2004 consid. 3.1, in SJ 2004 I p. 424). Pour que la résiliation donnée pour cause de demeure du locataire soit annulée, elle doit apparaître inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit; il faut toutefois des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b). Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant (ATF 120 II 31 consid. 4b), si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 2.2.2 et les références), ou encore si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai (ATF 120 II 31 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 4.1; 4A_493/2008 du 4 février 2008 consid. 4.1; 4C.35/2004 du 27 avril 2004, in: SJ 2004 I 424, consid. 3.1 et les références citées).

5.2 En l'espèce, les parties sont en conflit judiciaire, dans différentes causes, depuis plus de sept ans.

On ne saurait cependant retenir que le bailleur ait agi en représailles, ni de manière abusive, en procédant à la résiliation du bail. En effet, il a dûment mis en demeure le locataire de s'acquitter des sommes dues, soulignant qu'il n'était pas en droit de consigner à nouveau son loyer pour les mêmes motifs que ceux qui avaient déjà été tranchés par les juridictions saisies.

Le locataire ayant consigné le 100% de ses loyers, depuis le mois de février 2015, ce n'est pas une somme insignifiante dont le bailleur a réclamé le paiement en ses mains lorsqu'il lui a adressé l'avis comminatoire du 15 avril 2015.

Agissant ainsi, le bailleur n'a pas procédé de manière contraire aux règles de la bonne foi.

Le congé notifié le 28 mai 2015 n'est pas abusif, de sorte qu'il ne saurait être annulé en application de l'art. 271 CO.

Le jugement entrepris sera par conséquent également confirmé sur ce point.

6. L'appel n'ayant pas porté sur le prononcé de l'évacuation, ni sur les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, le jugement sera confirmé pour le surplus.
7. 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).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 4 septembre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/634/2017, rendu le 30 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13062/2015-3-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

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.
cf. consid. 1.1.*