

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1519/2011

ACJC/788/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 JUIN 2013

Entre

A _____, domicilié _____, _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 septembre 2012, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

d'une part,

et

B _____ SA, sise _____, _____ (GE), 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,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.06.2013.

EN FAIT

- A. a.** Par contrat de bail du 10 décembre 2007, la régie C_____, représentante de B_____SA, propriétaire, a loué à A_____, locataire, le studio n° _____, situé au _____ étage de l'immeuble sis 1_____ à _____/Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, soit du 1^{er} décembre 2007 au 30 novembre 2008, renouvelable ensuite tacitement de six mois en six mois, sauf résiliation reçue au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel a été fixé à 850 fr. et les acomptes de chauffage et frais accessoires à 150 fr. par mois, le tout payable à l'avance, le 1^{er} du mois.

- b.** Entre décembre 2009 et novembre 2010, A_____ a payé ses loyers avec des retards.

Pendant cette période, la régie lui a adressé neuf courriers de mise en demeure, avec menaces, à défaut de paiement dans le délai imparti, d'exiger le règlement du loyer et des charges par trimestre d'avance.

- c.** Par avis comminatoire du 12 novembre 2010 adressé à A_____ sous pli recommandé, la régie C_____ a mis celui-ci en demeure de s'acquitter de la somme de 1'000 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour le mois de novembre 2010, dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié, pour défaut de paiement.

En date du 30 novembre 2010, soit dans le délai comminatoire, A_____ s'est acquitté du montant réclamé.

- d.** Par avis officiel du 16 décembre 2010, B_____SA, représentée par la régie C_____, a résilié le contrat de bail de A_____ pour sa prochaine échéance ordinaire, soit pour le 31 mai 2011.

Par courriel du 23 décembre 2010, D_____, employé du G_____ et supérieur de A_____, a demandé à la régie de réexaminer le cas de celui-ci et de maintenir son bail. Il expliquait que la situation de A_____ allait changer dès le 1^{er} janvier 2011, puisqu'il serait dès cette date un employé fixe avec un salaire beaucoup plus confortable. Il s'engageait également à faire une avance à son employé sur son salaire de janvier 2011, afin qu'il puisse payer son loyer à temps et ainsi être régulier dans ses règlements.

- B. a.** Par requête déposée le 11 janvier 2011 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, et non conciliée lors de l'audience du 5 avril 2011, A_____ a contesté la résiliation.

b. Le 5 mai 2011, A_____ a porté l'affaire devant le Tribunal des baux et loyers, concluant, principalement, à la constatation de la nullité du congé, subsidiairement, à son annulation et, plus subsidiairement encore, à l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée de quatre ans, échéant le 31 mai 2015.

A l'appui de ses conclusions, le locataire a notamment expliqué qu'il s'était trouvé dans une situation financière difficile, à la suite de plusieurs mois de chômage, ce qui expliquait ses retards dans le paiement des loyers. Sa situation avait changé dès le 1^{er} janvier 2011. Depuis lors, il avait en effet une place de travail fixe et «*[payait] son loyer dans les premiers jours du mois, conformément à la tolérance dont [faisaient] preuve les régies*». Il a invoqué une disproportion des intérêts en présence, ainsi que la difficulté de trouver une solution de relogement au vu de sa situation financière particulièrement délicate.

B_____SA a conclu, dans sa réponse, à la constatation que la résiliation du bail le 16 décembre 2010 était valable, ainsi qu'au déboutement du locataire de toutes ses conclusions.

c. Lors de l'audience de débats du 1^{er} novembre 2011, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. La bailleresse a relevé que les loyers n'étaient pas payés le 1^{er} de chaque mois, comme convenu contractuellement et comme rappelé à plusieurs reprises dans les divers courriers de mise en demeure, et quand bien même A_____ avait retrouvé un emploi. A_____, quant à lui a répondu que ces retards n'étaient que des bagatelles et expliqué qu'il était payé le 5 ou le 6 du mois en mains propres par son employeur, que ses revenus bruts se montaient à 4'400 fr. par mois et que son salaire était saisi à concurrence de 1'000 fr. par mois. Il a déposé des pièces attestant de demandes de logement auprès de la H_____ et de la I_____.

Lors de cette audience, J_____, administrateur de la B_____SA, tout en maintenant que le locataire continuait à payer son loyer en retard, a accepté la proposition faite par A_____ consistant à payer, en sus du loyer et des charges mensuels courants, un montant de 200 fr. par mois, afin de constituer un loyer et des charges d'avance au terme d'une période probatoire de cinq mois. Le premier versement devait avoir lieu au plus tard le 10 décembre 2011. «*Ce montant de 1'200 fr.*» devait être payé au plus tard le 10 de chaque mois. En cas de retard dans un versement, l'accord serait caduc. Si la convention était respectée et qu'au mois de mai 2012, le locataire avait respecté son engagement, J_____ était «*disposé à remettre en vigueur le bail*».

Après quoi, le Tribunal a suspendu la cause jusqu'au mois de mai 2012.

d. Par lettre de son conseil du 14 décembre 2011, la B_____SA a informé le Tribunal de ce que A_____ ne s'était pas acquitté du montant de 200 fr. qu'il

s'était engagé à payer au 10 décembre 2011 au plus tard, de sorte qu'elle requérait la reprise immédiate de la procédure.

e. Lors de l'audience de débats principaux du 17 janvier 2012, A_____ a affirmé au Tribunal qu'il avait parfaitement respecté les termes de l'accord du 1^{er} novembre 2011 et que tous les versements étaient parvenus au bailleur avant le 10 de chaque mois, à l'exception du montant de 200 fr. du mois de décembre 2011. Il a justifié son retard par le fait qu'il n'avait plus de bulletins de versement et que la régie avait oublié de les lui envoyer. Son employeur avait appelé la régie le 8 ou 9 décembre 2011 pour demander le bulletin de versement et celle-ci lui avait répondu qu'elle avait oublié le bulletin et qu'il n'y avait aucun problème si la somme de 200 fr. était payée à réception dudit bulletin.

Par la bouche de son avocat, la bailleuse a exposé que le versement de 200 fr. avait été reçu le 16 décembre 2011 et que ce seul retard justifiait qu'elle rende caduc l'accord passé lors de l'audience du 1^{er} novembre 2012.

f. Par lettres du 24, respectivement du 27 janvier 2012, les parties se sont déterminées quant à la suite qu'elles entendaient donner à la procédure. Il ressort du courrier de la bailleuse et des annexes à celui-ci - notamment un extrait de compte du locataire au 18 janvier 2012 - que le versement du supplément de 200 fr. a été effectué le 14 décembre 2011 et crédité dans ses comptes le 16 décembre 2011, tandis que la somme de 1'000 fr. avait été créditée le 12 décembre 2011.

g. Les déclarations faites par D_____, en qualité de témoin, lors de la seconde audience de débats principaux, tenue le 8 mai 2012, sont les suivantes. Il a engagé A_____ à temps complet et de manière fixe dès le 1^{er} janvier 2011 et qu'il lui versait environ 3'700 fr. net par mois, payés le 2 ou 3 du mois pour le mois échu. Il donnait régulièrement à son employé des avances sur salaire, en raison de ses soucis financiers. En décembre 2010, il a pris contact avec la régie pour l'informer que A_____ aurait un emploi fixe et qu'il ferait tout pour lui donner les 1'000 fr. de son loyer au début de chaque mois. Dès le mois de janvier 2011, A_____ recevait 1'000 fr. d'avances sur salaire entre le 1^{er} et le 5 du mois pour qu'il puisse payer son loyer. Durant le mois de décembre 2011, il y a eu un souci de bulletins de versement. D_____ a donné, le 5 décembre 2011 la somme totale de 1'200 fr. à A_____, afin qu'il puisse régler cette somme en faveur de la régie. Ce dernier s'est rendu à la poste le même jour avec ce montant et le bulletin de versement pré-imprimé portant sur la somme de 1'000 fr. qu'il avait. L'employé postal lui a toutefois répondu qu'il ne pouvait pas payer le montant 1'200 fr. avec ce bulletin. Le témoin s'est alors rendu lui-même à la poste ainsi qu'auprès de sa banque, lesquelles lui ont fourni la même réponse. D_____ a ensuite, en date du 9 décembre 2011, pris contact avec la régie. Il a indiqué à son interlocutrice qu'il n'arrivait pas à effectuer le paiement du supplément de 200 fr. Cette personne lui a

alors répondu qu'elle allait lui envoyer des bulletins de versement pré-imprimés de 200 fr., ce qui a été fait le 15 ou le 16 décembre 2011. Ladite collaboratrice de la régie a noté au dossier les indications du témoin selon lesquelles le versement devait être fait le 10 du mois et qu'il n'avait pas de bulletins de versement. Elle lui a dit qu'il ne pouvait pas effectuer le versement en question, vu l'absence des bulletins. Elle ne lui a, à aucun moment, indiqué des coordonnées bancaires afin que le paiement soit effectué le jour même. D_____ n'y a quant à lui pas pensé. A_____ a payé le montant de 200 fr. dès réception des bulletins demandés.

Le témoin K_____, assistante de gérance auprès de la C_____, qui ne s'occupe en principe pas du dossier de A_____, a déclaré ce qui suit. Elle s'est entretenue le 9 décembre 2011 par téléphone avec D_____. Celui-ci lui a demandé des bulletins de versement de 200 fr. Il n'a cependant pas dit qu'il ne pouvait pas payer. Il a fait mention d'un délai, sans parler de date, et K_____ n'a pas posé de question. Cette dernière n'a pas pris la responsabilité de dire à D_____ qu'il pouvait payer hors délai. Elle a juste indiqué à son interlocuteur qu'elle allait transmettre le message à sa collègue qui gérait le dossier du locataire afin qu'elle lui envoie les bulletins de versement demandés.

Lors de la confrontation des témoins, K_____ a estimé qu'il est normalement possible d'effectuer un virement postal ou bancaire au moyen des coordonnées bancaires fournies par la régie.

Lors des débats d'instruction qui ont suivi ces auditions de témoins, le Tribunal a tenté en vain d'amener les parties à un accord.

Par la bouche de son conseil, la B_____SA a relevé qu'il y avait systématiquement des retards dans les paiements. Cela étant, l'accord du 1^{er} novembre 2011 était respecté jusqu'à ce jour, les versements étant effectués dans les délais. Elle a contesté avoir promis des bulletins de versement. Elle a en revanche admis que les loyers et charges étaient payés le mois d'avance et que A_____ pouvait désormais s'acquitter uniquement de la somme de 1'000 fr. par mois.

h. Dans ses écritures finales, A_____ a conclu principalement à ce qu'il soit constaté que l'accord pris le 1^{er} novembre 2011 avait valablement été tenu et à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse de remettre en vigueur son contrat de bail à partir du mois de mai 2012 conformément audit accord. Il a, à titre subsidiaire, persisté dans les conclusions prises dans sa requête du 5 mai 2011.

La B_____SA a quant à elle conclu au déboutement du locataire de toutes ses conclusions. Elle a notamment produit des pièces attestant que la stagiaire de son avocat avait versé, le 9 mai 2012 et avec succès, 1 fr. en faveur de la régie depuis un multimat d'une banque, de même que 1 fr. au moyen d'un bulletin de versement postal vierge rempli à la main.

-
- C.** Par jugement du 25 septembre 2012 (JTBL/1028/2012), notifié le 3 octobre 2012 au locataire, le Tribunal a déclaré valable le congé notifié à A_____ le 16 décembre 2010 pour le 31 mai 2011, s'agissant du studio n° _____ situé au _____ étage de l'immeuble sis 1_____, à _____/Genève (ch. 1), lui a accordé à celui-ci une unique prolongation de bail de deux ans, échéant le 31 mai 2013 (ch. 2) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

Selon le Tribunal, A_____ ayant violé de façon récurrente ses obligations contractuelles, la bailleuse n'avait eu d'autre choix que de lui notifier un congé ordinaire. Une disproportion manifeste des intérêts en présence ne pouvait dès lors pas être retenue. En outre, il était démontré que le motif du congé existait au jour de la résiliation. Il n'était donc pas pertinent d'analyser sous l'angle de l'annulabilité du congé les circonstances qui avaient entouré l'accord pris le 1^{er} novembre 2011. Cela dit, le locataire aurait sans autre pu utiliser les informations de compte figurant sur les bulletins de versement en sa possession pour remplir un bulletin vierge et ainsi s'acquitter à temps du supplément de 200 fr. pour le mois de décembre 2011, étant rappelé que cette somme lui avait été avancée par son employeur. Sachant de plus que l'accord en question était intervenu à la suite de retards réguliers dans le paiement de ses loyers, la ponctualité de l'exécution des engagements pris en était un élément crucial, si bien que déjà le léger dépassement de délai survenu devait être qualifié de violation de la lettre et de l'esprit de l'accord.

- D.** Par acte expédié le 2 novembre 2012 au greffe de la Cour de justice, A_____ a conclu à l'annulation de ce jugement et, cela fait, principalement à l'annulation du congé du 16 décembre 2010 et au déboutement de la bailleuse de toutes autres ou contraires conclusions, subsidiairement à l'octroi en sa faveur d'une prolongation de bail de quatre ans, jusqu'au 31 mai 2015.

Il a produit une copie d'un courrier de son mandataire du 1^{er} novembre 2012, un extrait du Registre du commerce relatif à la bailleuse, ainsi qu'une lettre de G_____ qui l'employait datée du 22 octobre 2012, l'informant de la résiliation de son contrat de travail avec effet au 31 décembre 2012.

La B_____ SA a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

Elle a produit des copies d'une télécopie de son conseil du 5 novembre 2012, avec ses annexes, de même qu'un décompte de loyers au 28 novembre 2012 concernant A_____, pour la période du 27 novembre 2007 au 6 novembre 2012.

La Cour a informé les parties le 6 décembre 2012 de la mise en délibération de la cause.

- E.** L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

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).

La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la LTF s'applique aussi au CPC (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.2 p. 47 et ch. 2.1.1 p. 185 note 12). Ainsi, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer - provisions pour frais accessoires incluses - de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici 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 (arrêt du Tribunal fédéral n. p. 4A_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1; ATF 111 II 384 consid. 1; LACHAT, op. cit., ch. 4.3 p. 49).

En l'occurrence, compte tenu de ces principes, la valeur litigieuse est de 36'000 fr. (1'000 fr. x 12 x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

2. 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'espèce, ces conditions formelles étant remplies, l'appel est recevable.

3. D'après l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : a. ils sont invoqués ou produits sans retard; b. 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.

Dans le cas présent, les nouvelles pièces produites par les parties sont postérieures au prononcé du jugement du Tribunal et sont donc recevables. Comme cela découlera des considérants qui suivent, elles ne sont en revanche pas pertinentes.

4. En appel, l'appelant ne conclut plus principalement à la constatation de la nullité de la résiliation de son contrat de bail que l'intimée lui a signifiée le 16 décembre 2010, ni même à la remise en vigueur du contrat de bail à partir du mois de mai 2012, mais à l'annulation du congé, pour violation de règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

Pour les motifs énoncés ci-après, la Cour n'examinera pas si le congé était conforme ou non aux règles de la bonne foi à la date de sa notification, la présente

cause pouvant être tranchée au regard du seul accord conclu par les parties lors de l'audience du 1^{er} novembre 2011 devant le Tribunal.

La résiliation, une fois entrée dans la sphère d'influence de son destinataire, est parfaite, déploie ses effets et ne peut pas être retirée par son expéditeur (art. 9 CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 641; BOHNET/DIETSCHY, in *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 2010, n. 23 ad art. 266a CO). Le congé, constituant l'exercice d'un droit formateur, est irrévocable (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2004 du 28 juillet 2004 consid. 3, publié in DB 2005 n. 8; ATF 131 III 33 consid. 3.6 = JdT 2005 I 255; ATF 128 III 129 consid. 2a = JdT 2003 I 10; ATF 110 II 249 consid. 3 = JdT 1985 I 261; BOHNET/DIETSCHY, op. cit., n. 23 ad art. 266a CO). Les parties peuvent cependant décider de suspendre les effets de la résiliation, une nouvelle résiliation devant par la suite avoir lieu (ATF 110 II 249 consid. 3 = JdT 1985 I 261, qui a laissé indécise la question de savoir si le contrat initial subsiste ou si c'est un nouveau contrat qui est conclu, aux mêmes conditions que le précédent; BOHNET/DIETSCHY, op. cit., n. 23 ad art. 266a CO). Si la partie qui a résilié désire retirer son congé, et que l'autre partie y consent, un nouveau bail est conclu - même tacitement -, aux mêmes conditions que le bail précédent (BOHNET/DIETSCHY, op. cit., n. 53 ad art. 253 CO et n. 23 ad art. 266a CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, p. 641).

La nature procédurale de l'accord conclu par les parties lors de l'audience du 1^{er} novembre 2011 peut demeurer ouverte. Quoi qu'il en soit, le comportement des parties dans l'application de cet accord ne saurait échapper aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO et de l'art. 2 CC, applicables à tout le moins par analogie dans ce cas, qui a trait à des questions se trouvant dans le prolongement d'une résiliation de bail (cf. dans ce sens ATF 110 II 249 = JdT 1985 I 261).

- 5. 5.1** Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Le congé doit être annulé parce qu'il est contraire aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore s'il repose sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 = JdT 2009 I 491; ATF 120 II 31 consid. 4a).

Le congé sera notamment tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant ou si l'arriéré a été réglé très peu de temps - un ou deux jours - après l'expiration du délai alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.3.1 et 2.3.2, publié in DB 2008 n. 18, et 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.2).

5.2 Dans le cas présent, en date du 1^{er} novembre 2011, dans le cadre de la procédure de première instance, l'appelant s'est engagé à verser à l'intimée, en sus de ses loyers et charges mensuels, un montant de 200 fr. le 10 de chaque mois, le premier versement devant être opéré le 10 décembre 2011, dans le but de constituer un loyer, incluant les frais accessoires, un mois à l'avance d'ici le 10 avril 2012. En contrepartie, l'intimée s'est déclarée «*disposée*» à remettre en vigueur le bail» si la convention était respectée jusqu'au mois de mai 2012 par l'appelant, sans qu'il y ait de retard dans un versement.

Il en ressort clairement un engagement de l'intimée, non à remettre en cause la résiliation du bail si certaines conditions étaient remplies, mais bien plutôt à conclure un nouveau bail aux mêmes conditions que le bail résilié le 16 décembre 2010, en cas de respect de l'accord par l'appelant, pour autant qu'aucun retard de versement ne puisse lui être reproché.

Dans cet accord, qui faisait notamment suite à des déclarations de l'appelant d'après lesquelles il était payé le 5 ou 6 du mois en mains propres par son employeur, l'intimée a demandé que le montant de 1'200 fr. soit payé au plus tard le 10 de chaque mois. Il en découle que celle-ci a accepté qu'à tout le moins jusqu'au mois de mai 2012, tant le loyer et les frais accessoires de 1'000 fr. que le supplément de 200 fr. soient versés le 10 du mois. Il est à cet égard rappelé qu'une fois qu'il aurait atteint 1'000 fr. (en avril 2012), ce supplément avait précisément pour but que les loyers et charges mensuels soient toujours payés à l'avance.

5.3 L'intimée a admis que ledit accord avait été respecté par l'appelant, hormis pour ce qui était du retard dans le paiement du montant de 200 fr. qui devait être versé le 10 décembre 2011, manquement qui rendait selon elle l'accord caduc.

Au vu des témoignages de D_____, supérieur hiérarchique de l'appelant, et de K_____, employée de l'intimée, il est à tout le moins établi que l'appelant n'a pas pu payer auprès de l'office de poste la somme de 1'200 fr. au moyen du bulletin de versement de 1'000 fr. qu'il avait reçu de l'intimée. Afin de permettre à l'appelant de payer le solde de 200 fr., D_____ a, le 9 décembre 2011, contacté la régie. Lors de l'entretien téléphonique qu'il a eu avec la collaboratrice de cette dernière, K_____, il a demandé des bulletins de versement de 200 fr. et lui a indiqué que l'appelant avait un délai pour verser le montant de 200 fr. K_____ a informé son interlocuteur qu'elle allait transmettre le message à sa collègue qui gérait le dossier de l'appelant afin qu'elle envoie à celui-ci les bulletins de versement demandés.

5.4 Il apparaît ainsi que l'appelant s'est soucié sérieusement de son engagement de s'acquitter de la somme de 1'200 fr. au plus tard au 10 décembre 2011. En effet, dès qu'il a réalisé que le paiement de la part de 200 fr. ne pourrait pas être effectué au moyen du bulletin de versement fourni par l'intimée, il a demandé l'aide de son

supérieur, D_____, qui s'est adressé à la représentante de l'intimée avant l'échéance du délai de paiement, lui a indiqué son souci relatif au respect d'un délai de versement et a sollicité de sa part des bulletins permettant le versement du supplément de 200 fr.

Certes, comme le fait valoir l'intimée, l'appelant aurait pu avoir recours à des moyens lui permettant de régler le supplément de 200 fr. le 10 décembre 2011 au plus tard : recopiage des données nécessaires sur un bulletin de versement postal vierge ou virement bancaire. Le fait que ni l'appelant ni son supérieur n'y aient pensé ne saurait avoir un poids déterminant dans l'appréciation des circonstances.

Il résulte en effet des faits que l'appelant a fait ce qu'il lui semblait nécessaire afin que l'accord du 1^{er} novembre 2011 soit respecté. Selon le Tribunal fédéral, lorsque le bailleur remet au locataire des bulletins de versement, le paiement intervient au moment où le locataire s'est acquitté du montant au guichet postal (ATF 124 III 145 = JdT 2000 I 220; BIERI, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 13 ad art. 257c CO; LACHAT, Le bail à loyer, p. 312). Il convient de déduire de cette jurisprudence que l'appelant pouvait en l'occurrence s'attendre à recevoir un bulletin de versement également pour le montant de 200 fr. et penser que l'intimée attendait qu'il utilise uniquement ce moyen de paiement. Rien ne permet de supposer que l'appelant aurait agi en essayant de tromper l'intimée relativement au respect du délai. Il n'avait aucun intérêt à le faire. Le fait qu'il ait attendu de recevoir les bulletins de versement de 200 fr. avant de régler - immédiatement - cette somme est compréhensible et peut s'expliquer par la pensée qu'il pouvait avoir que l'intimée, ne lui ayant pas envoyé les bulletins de versement pour le montant exact, allait accepter qu'il paie le supplément de 200 fr. lorsqu'il aurait obtenu le bulletin y afférent.

Dans ce contexte, il n'est nullement choquant que l'appelant, par l'intermédiaire de son supérieur, n'ait contacté la régie que la veille de l'échéance du délai, et il importe peu qu'il ait eu des retards dans le paiement de ses loyers et frais accessoires dans le passé.

5.5 Le fait que l'intimée se prévale d'un non-respect du délai le 14 décembre 2011 déjà, alors que le 10 décembre 2011 était un samedi et que le délai aurait ainsi été respecté si le paiement avait été effectué le lundi 12 décembre 2011, vu le report prévu par les art. 78 al. 1 CO et 1 de la loi fédérale du 21 juin 1963 sur la supputation des délais comprenant un samedi (RS 173.110.3), a les caractéristiques d'un prétexte servant à sa départir au plus vite de l'accord du 1^{er} novembre 2011. Cette conclusion s'impose d'autant plus que l'intimée ne pouvait pas être entièrement sûre le 14 décembre 2011 que l'appelant ne s'était pas acquitté du supplément de 200 fr. dans le délai convenu.

Par ailleurs, le montant qui n'a pas été réglé dans le délai convenu n'est que de 200 fr., ce qui est minime par rapport à l'ensemble des autres sommes qui étaient dues entre décembre 2011 et avril 2012 et qui ont été versées sans retard.

5.6 Dans ces conditions, en prétextant le non-respect d'un délai pour se départir de l'accord du 1^{er} novembre 2011, alors qu'elle s'était engagée à remettre en vigueur le bail si la convention était respectée jusqu'au mois de mai 2012, l'intimée a agi de manière contraire aux règles de la bonne foi.

6. Partant, le congé signifié à l'appelant le 16 décembre 2010 est devenu sans objet, un nouveau bail aux mêmes conditions que le bail résilié devant être considéré comme ayant été conclu par les parties.

Le jugement querellé sera annulé et réformé dans cette mesure.

Les chefs de conclusions de l'appelant tendant à une prolongation de bail supérieure à celle qui lui a été octroyée par les premiers juges sont ainsi, comme le ch. 2 du dispositif querellé, sans objet.

7. A teneur de l'art. 22 LaCC, des frais ne sont pas dus 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/1028/2012 rendu le 25 septembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1519/2011-3.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 2 de ce jugement.

Et, statuant à nouveau :

Constate que le congé notifié par B_____SA à A_____ le 16 décembre 2010 pour le 31 mai 2011, s'agissant du studio n° _____ situé au _____ étage de l'immeuble sis 1_____, à _____/Genève, est devenu sans objet.

Constate que A_____ et B_____SA ont conclu un nouveau contrat de bail aux mêmes conditions que celui résilié le 16 décembre 2010.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.