

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3221/2013

ACJC/1187/2014

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 14 février 2014, comparant en personne,

et

B_____, p.a. **C**_____, 1_____, _____ Genève, intimée, comparant par Me Pascal Pétroz, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

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

EN FAIT

- A.** Par jugement du 14 février 2014, expédié pour notification aux parties le 21 février 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié le 17 janvier 2013 à A_____ pour l'appartement de _____ pièces au _____^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation consécutive à la sommation de payer prévue par l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies.

- B. a.** Par acte déposé le 21 mars 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, au prononcé de la nullité ou de l'annulation de la mise en demeure et de l'avis de résiliation du bail, ainsi qu'au prononcé de la nullité ou de l'annulation partielle du contrat de bail et de l'avis de fixation du loyer. Subsidiairement, il sollicite la production par sa partie adverse des originaux du contrat de bail à loyer en cause, de l'avis de fixation du loyer et du bail précédemment conclu, avec ses annexes. Il demande en outre l'audition de D_____, ancien propriétaire, en qualité de témoin.

Il produit un nouveau chargé de pièces, comportant notamment une pièce nouvelle, soit un certificat d'état civil.

b. Dans sa réponse du 24 avril 2014, B_____ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée), laquelle a succédé à E_____ et à D_____, conclut à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. Elle sollicite la condamnation de celui-là au paiement d'une amende pour téméraire plaideur.

c. Par réplique déposée le 16 mai 2014 au greffe de la Cour de justice, l'appelant a réfuté avoir adopté une attitude téméraire.

d. Les parties ont été avisées le 19 juin 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 5 septembre 2005, D_____, alors propriétaire de l'immeuble sis 1_____ à Genève, et F_____ (ci-après aussi : la locataire), épouse de A_____, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de _____ pièces dans ledit immeuble.

Le loyer annuel des locaux était de 23'880 fr., respectivement de 25'680 fr. avec les charges.

b. Le 6 septembre 2005, la locataire et le bailleur ont signé l'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, à teneur duquel le dernier loyer annuel s'élevait à 22'800 fr., sans les charges, depuis le 1^{er} août 2005.

Selon la clause n° 13 du contrat de bail à loyer susindiqué, la locataire reconnaissait avoir reçu "*l'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail*".

c. Le 25 juillet 2011, la locataire, son époux et E_____, nouveau propriétaire de l'immeuble, ont signé l'avenant n° 1 au contrat de bail, spécifiant que "*suite au mariage de Madame F_____, il est de (sic) convenu que le contrat de bail se poursui[vrait] dès le 1^{er} août 2011 aux noms de : Mme F_____ & M. A_____*".

A_____ affirme que sa femme a quitté le logement entre 2009 et 2010.

d. Par courrier du 28 mars 2012, A_____, en réponse à un rappel du 20 mars 2012 relatif au défaut de paiement du loyer, a avisé la régie C_____ (ci-après : la Régie) en charge de la gérance de l'immeuble de ses difficultés financières.

e. Une première résiliation pour défaut de paiement des loyers de mars à juillet 2012 a été contestée par A_____ et retirée par la bailleuse. La résiliation adressée à cette occasion à F_____ a été retournée à la bailleuse avec la mention "*n'habite plus à cette adresse*".

Selon courrier de l'Office cantonal de la population à la bailleuse du 2 octobre 2012, le domicile de F_____ n'était plus situé à Genève.

f. Le 18 août 2012, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du loyer initial et a introduit celle-ci le 13 décembre 2012 devant le Tribunal (C/18703/2012, cf. let. j. ci-dessous). Il a invoqué principalement l'absence de notification de l'avis initial de loyer en ses mains, affirmant que son épouse ne pouvait pas valablement l'engager en signant seule le contrat de bail.

g. Par courriers recommandés et plis simples du 23 novembre 2012, adressés séparément à F_____ et à A_____ à 1_____, la bailleuse les a mis en demeure de lui verser la somme de 19'260 fr. à titre d'arriérés de loyer pour les mois de mars à novembre 2012 (25'680 fr. avec les charges ./ 12 mois x 9 mois) et les a avisés qu'en l'absence de paiement dans le délai de trente jours, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

A_____ a retiré le pli recommandé le 28 novembre 2012.

Le pli recommandé adressé à la locataire a été retourné à la bailleresse le 29 novembre 2012 au motif qu'elle n'habitait plus à l'adresse indiquée.

h. Par courriers recommandés et plis simples du 17 janvier 2013, adressés séparément le lendemain à F_____ et à A_____, la bailleresse a résilié le bail pour le 28 février 2013 au moyen de la formule officielle.

A_____ a retiré le pli recommandé le 24 janvier 2013, tandis que celui adressé à la locataire a été retourné à la bailleresse à la même date.

i. Le 18 février 2013, A_____ a formé une requête en contestation de congé par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. L'autorisation de procéder lui a été délivrée le 16 avril 2013 et il a introduit sa demande le 14 mai 2013 par devant le Tribunal. La procédure a été suspendue dans l'attente de l'issue de celle relative à la contestation de l'avis initial de loyer (cf. let. f ci-dessus et j. ci-après).

j. Par jugement du 22 mai 2013 (C/18703/2012), le Tribunal a débouté le locataire des fins de sa demande en contestation du loyer initial. Il a retenu en substance que le locataire n'avait pas démontré la nullité de l'avis de fixation du loyer initial et qu'il était forclos s'agissant de ses prétentions en contestation du loyer au regard du délai fixé par l'art. 270 al. 1 CO.

Par arrêt ACJC/1502/2013 du 16 décembre 2013 (C/18703/2012), devenu définitif en l'absence de recours au Tribunal fédéral, la Cour de justice a confirmé ce jugement, considérant que le locataire ne disposait pas de la légitimation active pour contester seul le loyer et qu'il n'avait en tout état de cause pas agi dans le délai de trente jours fixé par la loi.

k. Reprenant la présente cause suite à l'arrêt de la Cour précité, le Tribunal a, par jugement du 14 février 2014, débouté le locataire de toutes ses conclusions en contestation du congé (cf. let. A ci-dessus).

D. Par requête en protection du cas clair du 20 mars 2014 (C/5511/2014), la bailleresse a requis l'évacuation du locataire, qui s'y est opposé au motif que le cas n'était pas clair, puisqu'il avait déféré en appel le jugement du 14 février 2014.

L'évacuation du locataire a été prononcée par jugement du 14 avril 2014, mais annulée par arrêt de la Cour de céans du 16 juillet 2014, qui a déclaré irrecevable ladite requête, parce qu'il n'était pas possible de déterminer de manière certaine si les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées, précisément si l'avis comminatoire et le congé avaient été reçus par les deux locataires, à quelle date le délai comminatoire de paiement avait commencé à courir et si la résiliation était intervenue après l'écoulement de celui-ci.

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = 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 in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

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 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; 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; ATF 136 III 196 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 ATF 137 III 389 consid. 1.1).

- 1.2** En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 25'680 fr.

En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (25'680 fr. x 3 ans = 77'040 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 1.3** Selon l'intimée, l'appel est irrecevable car l'appelant a repris son argumentation développée dans le cadre du litige relatif à l'avis de fixation du loyer

initial (C/18703/2012) définitivement tranché par l'arrêt de la Cour de justice du 16 décembre 2013, de sorte que cette question ne peut pas être réexaminée dans la présente procédure (cf. art. 59 al. 2 let. e CPC).

1.3.1 Selon l'art. 59 al. 2 let. e CPC, le Tribunal n'entre en matière que si le litige ne fait pas l'objet d'une décision entrée en force.

1.3.2 En l'espèce, le chef de conclusions de l'appelant relatif au prononcé de la nullité ou de l'annulation partielle du contrat ou de l'avis de fixation de loyer est irrecevable, puisque ce point a été tranché définitivement par arrêt de la Cour de justice du 16 juillet 2014.

L'appel, interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), n'est ainsi recevable qu'en ce qu'il concerne les autres conclusions de l'appelant, relatives à la validité des mises en demeure du 23 novembre 2012 et des résiliations du bail du 17 janvier 2013.

1.4 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, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitation en ce qui concerne la protection contre les congés. Les faits sont établis d'office (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. 2.1 La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits nouvellement allégués et des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2013, 2^{ème} éd. en 2013, n. 26 ad 317 CPC).

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 diligence (let. b).

Cette disposition s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge établit les faits d'office (arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.5.2.).

2.2 Dans le cas d'espèce, l'appelant n'allègue ni ne rend vraisemblable pour quel motif il aurait été empêché de produire en première instance la pièce n° 1 (un certificat d'Etat civil), de sorte qu'elle est irrecevable.

Les autres pièces sont recevables, puisqu'elles font déjà partie de la procédure (n° 2 : avis de fixation du loyer, n° 3 : avenant n° 1 et n° 6 : courrier de A_____ du 5 novembre 2012, n°s 7 et 8 : demande du 14 mai 2013 et procès-verbal d'audience de débats et de plaidoiries finales du 13 février 2014), sont notoires

(n° 4 : statistique de l'Office cantonal des loyers) ou connues de la Cour de céans et des parties (n° 5 : ACJC/1502/2013 du 16 décembre 2013).

3. L'appelant sollicite préalablement la production de documents originaux (contrat de bail du 5 septembre 2005, avis de fixation de loyer et contrat du locataire précédent avec ses annexes), ainsi que la citation de D _____ comme témoin.

L'art. 316 al. 3 CPC habilite l'autorité d'appel à administrer des preuves, ayant pour objet des faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Les faits pertinents sont ceux propres à influencer la solution juridique de la contestation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4).

En l'espèce, ni la production des documents originaux susindiqués ni le témoignage de l'ancien propriétaire ne sont pertinents pour l'issue du litige, circonscrit à la validité des mises en demeure et des résiliations du bail.

L'administration de ces moyens de preuve ne sera donc pas ordonnée.

4. **4.1** La demande ayant été introduite par un seul des colocataires, il y a lieu d'examiner la légitimation active de celui-ci.

La légitimation active est une condition au fond du droit exercé. Elle relève du droit matériel fédéral (ATV 123 III 60 consid. 3a). L'absence de légitimation active ou passive se traduit donc par un déboutement au fond et non par l'irrecevabilité de l'action (ATF 114 II 345; 107 II 85 consid. 2; 100 II 169 consid. 3; 97 II consid. 2). La légitimation active appartient au titulaire du droit litigieux (HOHL, Procédure civile, Tome 1, 2001, n. 438 p. 98).

Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties, à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique, doivent agir ou être actionnés conjointement.

Lorsque la contestation du congé porte sur le logement familial, il n'y a pas de consorité matérielle nécessaire entre époux, puisque le conjoint, non partie au contrat de bail, peut seul contester le congé en application de l'art. 273a al. 1 CO. Il n'y a dès lors pas de raison de nier cette possibilité lorsque les conjoints sont colocataires (ATF 136 III 431 consid. 3.1 et 118 II 168 consid. 2b).

En revanche, le Tribunal fédéral a laissé cette question indécise lorsque le logement en cause a perdu son caractère familial (arrêt du Tribunal fédéral 4C.88/2003 du 1^{er} juillet 2003 consid. 2.2; sur la controverse doctrinale, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C.37/2001 du 30 mai 2001 consid. 2 bb).

4.2 En l'espèce, l'appelant et son épouse sont titulaires du contrat de bail, mais le logement en cause a perdu son caractère familial. La question de savoir si les colocataires doivent agir en commun pour contester la résiliation peut cependant

demeurer indécise, puisqu'à supposer que l'appelant soit légitimé à agir, il devra être débouté pour les raisons qui suivent.

5. L'appelant développe une argumentation liée à celle exposée dans la cause C/18703/2012, invoquant l'absence de notification de l'avis de fixation du loyer initial, contestant le montant du loyer et l'arriéré réclamé par la bailleuse. A son sens, la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi selon l'art. 271 al. 1 CO.

5.1 A teneur de l'art. 257d 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 (al. 1, 1^{ère} phrase). Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1, 2^{ème} phrase in fine). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Le délai comminatoire des articles 257d al. 1 et 282 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 667).

En principe, les correspondances entre parties au bail doivent intervenir à l'adresse de notification mentionnée sur le bail. Faute de mention ou circonstance particulière, l'adresse de l'objet loué comme habitation ou locaux commerciaux peut généralement être retenue comme lieu de notification, compte tenu d'une interprétation objective des déclarations de volonté des parties selon le principe de la confiance.

En cas de longue absence, il revient à l'intéressé de prendre les mesures utiles et d'avertir le bailleur de l'adresse de notification ou d'effectuer un transfert de courrier. Dans ce cas, la notification intervient lorsque le pli parvient à la nouvelle destination.

Lorsque le destinataire n'est plus atteignable à l'adresse mentionnée sur le bail et si l'auteur de l'acte ne dispose d'aucune information lui permettant de déterminer le lieu où le destinataire peut être atteint, la communication peut se faire à ladite adresse, puisque le dépôt dans la boîte aux lettres (ou sous la porte si la boîte aux lettres déborde !) signifie que le pli entre dans la sphère d'influence du locataire (BOHNET, Bail et notification viciée [TF 4A_74/2011], Newsletter Bail.ch juillet 2011, p. 2).

Si l'avis du bailleur est envoyé par courrier recommandé et que le locataire ne retire pas le pli dans le délai de garde postal, le délai comminatoire commence à

courir le 7^{ème} et dernier jour du délai de garde postal (théorie de la réception relative applicable à la mise en demeure; ATF 119 II 147 consid. 2).

Selon la théorie de la réception absolue, applicable à l'avis de résiliation, l'acte est réputé notifié en matière conventionnelle lorsqu'il entre dans la sphère d'influence du destinataire (demeure ou domicile professionnel), qu'il lui soit remis ou déposé dans sa boîte aux lettres. En ce qui concerne une lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit soit du jour-même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 137 III 208 publié in SJ 2011 I 293, consid. 3.1.2 et les références citées).

Selon l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation du bail est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi.

Cette disposition s'applique même lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO. En pareille hypothèse, le droit du propriétaire bailleur de résilier le contrat de bail pour défaut de paiement du loyer s'oppose à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive; le juge ne peut alors annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi. Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4).

5.2 En l'espèce, le montant annuel du loyer de 25'680 fr. charges comprises a été confirmé de manière définitive au terme de la procédure en contestation du loyer initial (cf. ACJC/1502/2013 du 16 décembre 2013).

La mise en demeure du 23 novembre 2012 de payer sous peine de résiliation du bail, les loyers de mars à novembre 2012, charges comprises, en 19'260 fr. correspond à ce montant (25'680 fr. ./ 12 mois x 9 mois) et ne souffre dès lors pas la critique.

La mise en demeure du 23 novembre 2012 et la résiliation du 17 janvier 2013 adressées à la locataire ont été retournées à l'intimée, sans qu'un avis de retrait ne soit déposé.

Elles ont néanmoins été valablement notifiées, ce que l'appelant ne remet pas en cause. En effet, en raison de la longue absence de la locataire, soit depuis 2009, il lui incombait de prendre les mesures utiles et d'avertir la bailleuse de sa nouvelle

adresse de notification ou d'effectuer un transfert de son courrier. De son côté, l'intimée s'est adressée sans succès à l'Office cantonal de la population aux fins de connaître cette nouvelle adresse, respectant ainsi les règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO a contrario).

En application des principes précités, la date à prendre en considération pour la notification de la mise en demeure est au plus tard le 25 novembre 2012 et pour celle de l'avis de résiliation le 19 janvier 2013.

La mise en demeure du 23 novembre 2012 est parvenue à l'appelant le 28 novembre 2012 et la résiliation le 24 janvier 2013.

Compte tenu de ce qui précède, le délai comminatoire pour régler l'arriéré est venu à échéance le 28 décembre 2012, ce que l'appelant ne conteste pas.

Aucun paiement n'étant intervenu dans ce délai, la résiliation pour le 28 février 2013 respecte les délais prescrits et est partant valable.

Pour le surplus, aucun comportement contraire à la bonne foi ne peut être reproché à la bailleresse, puisque les prétentions de l'appelant en relation avec le montant du loyer étaient infondées (art. 271a al. 1 let. a CO).

Il résulte de ce qui précède que l'intimée a valablement résilié le contrat de bail du 5 septembre 2005.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors confirmé.

6. L'intimée sollicite la condamnation de l'appelant à une amende pour téméraire plaideur.

6.1 A teneur de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive.

Selon la jurisprudence, a été considéré comme téméraire plaideur celui qui bloque une procédure en multipliant des recours abusifs (ATF 111 Ia 148 c. 4, JdT 1985 I 584) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toute chance de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (HALDY, in Code de procédure civile commenté, n. 9 ad art. 128 CPC).

En l'espèce, il ne peut pas être reproché à l'appelant, qui comparaît en personne, d'avoir adopté un comportement contraire à la bonne foi, puisque la Cour de céans a considéré nécessaire l'examen de la réalisation des conditions d'une résiliation extraordinaire (cf. ACJC/878/2014 du 16 juillet 2014 consid. 6.3, C/5511/2014).

L'intimée sera ainsi déboutée sur ce point.

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 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable, à l'exception du chef de conclusions relatif au prononcé de la nullité ou de l'annulation partielle du contrat ou de l'avis de fixation du loyer, l'appel interjeté le 21 mars 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/177/2014 rendu le 14 février 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3221/2013-4-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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. (cf. consid. 1.2).