

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4406/2014

ACJC/900/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 5 AOÛT 2015

Entre

A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 octobre 2014, comparant par Me Stéphanie Hüsler, avocate, place Neuve 4, case postale 5035, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____, domicilié _____ (GE), intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.08.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 31 octobre 2014, expédié pour notification aux parties le 3 novembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a annulé le congé notifié le 12 février 2014 à B_____ pour le 31 août 2014 relatif à l'appartement de 4 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE) (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 la bailleuse n'avait pas prouvé l'existence de la sous-location partielle invoquée à l'appui de la résiliation du bail.

- B. a.** Par acte expédié le 28 novembre 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le bailleur ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à ce qu'il soit constaté que le locataire a pratiqué une sous-location non autorisée et à des conditions abusives, le congé du 12 février 2014, pour le 31 juillet 2014, devant être confirmé et le locataire condamné à évacuer l'appartement de 4 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE), avec suite de frais et dépens. Subsidièrement, il conclut au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle instruction au sens des considérants, sous suite de frais et dépens.

Il se plaint d'une constatation manifestement inexacte des faits. Procédant à sa propre appréciation des preuves, mettant en particulier en exergue une quittance, il soutient à la conclusion que le locataire a sous-loué son logement sans son accord et à des conditions abusives, ce qui justifie la résiliation du bail. Il fait également valoir des faits contestés survenus après la résiliation ayant justifié une plainte pénale. Ces faits confirment selon lui que le maintien du contrat serait devenu totalement insupportable, ce d'autant plus que l'entreprise du bailleur se trouve au rez-de-chaussée de l'immeuble litigieux, ce qui amène les parties à se croiser régulièrement.

- b.** Dans sa réponse du 14 janvier 2015, B_____ (ci-après : le locataire ou l'intimé) conclut, principalement, au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. Subsidièrement, il conclut à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans échéant au 31 août 2018.

Il soutient l'appréciation des preuves des premiers juges, relevant qu'il n'y a pas de sous-location, mais qu'il vit en couple avec une femme, et qu'il a contesté le comportement postérieur au congé que lui prête le bailleur. Faute de sous-location, il fait valoir que l'annulation du congé se justifiait.

- c.** Le bailleur n'a pas fait usage de son droit de réplique dans le délai qui lui a été imparti.

d. Les parties ont été avisées le 20 mars 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. B_____ est devenu locataire d'un logement de 4 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE), par contrat de bail à loyer du 9 juin 2005 prenant effet le 16 août 2005.

Le bail était conclu pour une période d'un an et 15 jours prenant fin le 31 août 2006, et par la suite renouvelable d'année en année, sauf congé donné trois mois à l'avance.

b. A_____ a pris la place du bailleur au moment où il a acquis l'immeuble, le 1^{er} avril 2010.

c. Le loyer annuel actuel s'élève à 16'500 fr. depuis le 1^{er} septembre 2009, auquel il y a lieu de rajouter les provisions pour chauffage et eau chaude qui s'élèvent à 2'160 fr. par an et le téléréseau qui s'élève à 300 fr. par an. Il en découle un montant annuel total de 18'960 fr., lequel correspond à un montant mensuel de 1'580 fr.

d. Par courrier du 12 février 2014, la régie en charge de la gestion de l'immeuble (ci-après : la régie), a écrit au locataire afin de résilier son bail pour le 31 août 2014, un avis de résiliation du bail étant joint à son courrier. La régie a expliqué que le bailleur avait découvert une sous-location partielle non autorisée lors d'une récente visite. Elle s'est prévalu d'un récépissé faisant ressortir un sous-loyer mensuel de 1'500 fr. pour la location d'une partie du logement, lequel était le 18^{ème} qui avait été fourni à la sous-locataire, la sous-location illicite ayant donc débuté au mois de mai 2011. Il découlait de cette situation un trop perçu de 33'333 fr. 44, fondé sur une durée de 32 mois, soit de mai 2011 à janvier 2014, sur la base du loyer mensuel d'une pièce sur trois s'élevant à 458 fr. 33.

e. Etait annexé à ce courrier, un récépissé issu d'un carnet à usage multiple dont la rubrique « *facture* » a été cochée. Ce récépissé émane de C_____ en faveur du locataire. Il est daté du 9 novembre 2012 et porte la mention « *loyer* » pour un montant de 1'500 fr. En haut à droite figure le numéro 18. Le document est dépourvu de signature.

f. Le 25 février 2014, le locataire a écrit à la régie. Il a indiqué faire suite à la réception du pli recommandé du 18 février ainsi qu'à une conversation téléphonique avec deux employés de la régie. Il a confirmé que C_____ était sa petite amie depuis 2005. Ils n'étaient pas mariés. Il ne l'avait donc pas incluse sur le bail. Il expliquait vivre dans l'appartement litigieux. Le récépissé dont se prévalait la régie ne correspondait pas au seul loyer, mais au remboursement de diverses

charges, notamment le téléphone, les courses, d'autres charges, et le loyer, ceci pour les mois de septembre et octobre 2012. La résiliation découlait d'une erreur d'interprétation du bailleur. Il considérait donc que la résiliation du bail n'était pas valable et qu'il n'avait pas à payer la somme de 33'333 fr. 34 demandée. Il a indiqué enfin se tenir à disposition de la régie.

g. Le congé a été contesté par requête déposée le 6 mars 2014 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

A la suite de la délivrance de l'autorisation de procéder le 15 avril 2014, l'affaire a été introduite auprès du Tribunal le 14 mai 2014.

h. Le bailleur a déposé une écriture responsive le 19 août 2014, concluant au rejet de la demande du locataire, avec suite de frais et dépens. Il a allégué s'être rendu dans l'appartement du locataire à l'occasion de travaux, et y avoir rencontré C_____.

Cette dernière l'avait, selon lui, informé qu'elle sous-louait une chambre et qu'elle payait 1'500 fr. par mois à titre de loyer. Elle lui avait présenté toute une série de quittances identiques à celles jointes à la résiliation du bail. Elle l'avait autorisé à en photocopier l'une d'elles. Les déclarations de C_____ avaient été faites devant des témoins et elles contredisaient la version du locataire.

i. Les parties ont été entendues par les premiers juges à l'audience du 2 octobre 2014.

Le conseil du bailleur a signalé l'existence d'une procédure pénale à la suite d'une altercation survenue le 24 septembre 2014, laquelle démontrait que la poursuite du bail était devenue impossible. Le conseil du locataire n'a pas contesté le dépôt de la plainte, ni la mauvaise qualité des relations entre les parties.

Le locataire a expliqué qu'il vivait dans l'appartement litigieux avec sa compagne depuis 2005. Elle l'y avait rejoint un à deux mois après son propre emménagement.

Il payait les frais fixes en lien avec le logement, soit le loyer, le téléphone, internet, l'électricité, etc. Il n'y avait pas de règles de répartition des frais liés à la vie quotidienne dans son couple. En général, c'est lui qui faisait les courses, sans demander de participation pour les achats. Il arrivait à C_____ de faire les courses et de payer l'addition au restaurant, afin de participer aux frais du ménage.

Ils avaient tous deux accès à la totalité de l'appartement, dans lequel personne d'autre qu'eux-mêmes n'avait vécu. Il s'agissait d'un appartement de 3,5 ou de 4,5 pièces se composant d'une cuisine, d'une salle de bain, d'une chambre à coucher, d'une petite chambre, servant de dressing, et d'un cagibi, ainsi qu'un salon avec une alcôve. Ils n'avaient pas établi la quittance jointe au congé. C'est

C_____ qui l'avait fait à l'occasion d'une dispute lors de laquelle cette dernière lui avait remis la somme de 1'500 fr. accompagnée de cette pièce. Il s'agissait d'un geste ironique lié au fait qu'il était expert comptable et fiscal de profession et qu'il avait régulièrement reproché à sa compagne de toujours tout payer. Cette quittance, bien qu'elle porte le numéro 18, était la seule qu'il avait reçue. Le versement de 1'500 fr. était le seul versement d'importance pour participer aux frais du ménage. Le locataire n'avait pas annoncé au bailleur qu'il vivait avec sa compagne dans l'appartement.

Le bailleur a indiqué s'être rendu chez le locataire le 7 janvier 2014, en raison d'un problème de voltage dans l'appartement. C_____ lui avait ouvert et lui avait demandé s'il était normal qu'il augmente le loyer après travaux à 2'700 fr. Il avait expliqué que le loyer se situait entre 1'600 fr. et 1'800 fr., n'ayant pas le chiffre exact en tête. C_____ lui avait alors dit qu'elle payait déjà 1'500 fr. et lui avait montré une liasse de quittances portant sur ledit montant. Il avait alors emprunté, avec son autorisation, l'une d'elles afin d'en faire une photocopie. Il a précisé qu'il avait eu l'occasion de voir le locataire sur place à de nombreuses reprises et ne pas contester que ce dernier habitait l'appartement.

Le bailleur a déposé un échange de courriers électroniques avec la régie, lors de l'audience. Il ressort de son courrier électronique du 16 janvier 2014 à la régie qu'il avait découvert que C_____ payait un loyer de 1'500 fr. par mois, alors que le locataire payait 1'375 fr. par mois. Dans son courrier électronique, le bailleur ne mentionne qu'une quittance.

j. A l'occasion de l'audience du 2 octobre 2014, le Tribunal a procédé à l'audition de témoins.

D_____, monteur électricien intervenu avec le bailleur le 7 janvier 2014 pour le changement d'une cuisinière dans l'appartement du locataire, a déclaré ne pas avoir de souvenir qu'il se soit passé quelque chose de particulier avec la locataire. En revanche, cette dernière s'était plainte deux jours auparavant d'une augmentation de loyer. S'agissant du 7 janvier 2014, il avait entendu C_____ et le bailleur discuter, mais n'avait pas entendu le contenu de la conversation ou ne s'en souvenait pas. Il n'avait rien remarqué de spécial et la locataire n'avait pas reparlé du loyer. Le locataire et C_____ avaient tenté de l'interpeller peu avant son audition, mais il n'avait rien voulu savoir.

E_____, frère du bailleur, a indiqué travailler pour l'entreprise F_____. Il a déclaré qu'en janvier 2014, il s'était rendu, avec son frère, un électricien et un ouvrier, chez le locataire afin d'y livrer une cuisinière. Son frère avait alors été interpellé par C_____ qui lui avait dit qu'elle trouvait le loyer de 2'700 fr., après travaux, trop élevé. Le bailleur avait alors répondu que ce ne serait pas 2'700 fr. C_____ lui avait alors dit qu'elle avait des quittances de ce qu'elle payait et était allé les chercher. En fait, elle était allé chercher une quittance. Le témoin n'était

pas au courant de ce qui s'était passé par la suite et avait vu que figurait sur la quittance le nom et le prénom de C_____, le nom d'un mois et la somme de 1'500 fr. Le témoin a confirmé qu'il s'agissait du document joint à la résiliation du bail. Il avait déjà croisé le locataire et C_____ dans l'immeuble depuis 2011, mais n'avait pas souvenir de les avoir croisés ensemble.

C_____ a confirmé être en couple avec le locataire depuis 2005. En janvier 2014, lors de travaux de changement de la cuisinière, elle avait interpellé D_____ pour avoir son avis de professionnel, quant à savoir si les travaux en cours justifiaient une augmentation au-delà de 2'300 fr. Le bailleur et son frère étaient alors entrés dans le logement et contrariés par sa remarque, avaient dit que le loyer serait plus tard de 1'500 fr. Elle avait alors répliqué que le loyer était déjà de plus de 1'500 fr. Elle avait, une fois, voulu aider le locataire à payer le loyer, ce qu'il avait refusé en lui faisant remarquer qu'elle devait s'occuper des nombreux téléphones qu'elle faisait. Le locataire et elle-même avaient eu des discussions au sujet de son absence de participation financière, qu'elle avait pris comme un reproche.

Lorsqu'elle avait dit que le loyer devait être d'environ 1'500 fr., le bailleur lui avait dit que ce n'était pas vrai, cela devait être d'environ 900 fr., maximum 1'000 fr. Il était resté dans le couloir et avait vu le document, qui a été par la suite joint à la résiliation du bail. Il lui avait demandé qui avait rempli cette fiche, ce à quoi elle avait répondu que c'était elle. Le bailleur lui avait alors dit que le locataire lui faisait payer trop cher. Elle a répliqué qu'elle avait le droit d'aider qui elle voulait et que cela était normal dans un couple de participer aux frais.

De manière plus générale, C_____ a expliqué que dans son couple, c'était le locataire qui payait un peu tout, puisqu'elle n'avait pas d'emploi fixe et travaillait principalement en faisant des remplacements. Elle participait aux frais du ménage lorsqu'elle percevait de l'argent pour ses remplacements, soit en donnant de l'argent au locataire, soit en achetant des choses directement elle-même. La plupart du temps, elle lui donnait l'argent pour ses téléphones. Elle avait établi le récépissé, par la suite joint à la résiliation du bail. Elle possédait un carnet de quittance et celle produite était la 18^{ème} de ce carnet, qu'elle utilisait pour tous les frais et pour tenir sa comptabilité. Ce n'était pas réservé à ce qu'elle devait à des tiers, mais également aux achats auxquels elle procédait. Elle avait établi ce document par ironie car le locataire est comptable de profession et lorsqu'il avait refusé qu'elle paye le loyer du mois en question, elle avait fait l'addition des appels et des achats qu'elle avait fait, qui se montaient à environ 1'500 fr., montant qu'elle avait alors indiqué dans le récépissé en lui donnant la somme correspondante, en estimant que cela valait pour la totalité des appels sur environ trois mois ainsi que les achats qu'il avait fait à sa demande. A d'autres reprises elle avait remboursé des achats, le récépissé portant le n° 18 étant le seul qu'elle avait établi. Elle participait aux frais en faisant elle-même des achats ou en remboursant

les dépenses au locataire. Aucune personne n'avait jamais habité l'appartement avec eux. Ils dormaient tous les deux dans la chambre de l'appartement.

k. A l'issue de l'audience du 2 octobre 2014, les parties ont procédé aux plaidoiries finales orales et ont persisté dans leurs conclusions.

Le Tribunal a gardé la cause à juger.

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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).

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 BSK ZPO, 2ème éd., 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; 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 annuel du logement, charges comprises, s'élève à 18'960 fr.

En prenant en compte la période de protection de trois ans précitée, ainsi que le préavis et l'échéance contractuels, le bail devrait à tout le moins subsister jusqu'au

31 août 2019. La valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (18'960 fr. x 4 ans et 2 mois environ = 79'000 fr.).

1.3. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 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, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2. 2.1.** Il appartient en principe au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances de fait qui permettent de constater son caractère abusif (art. 8 CC), mais la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque (arrêt du Tribunal fédéral 4C_61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.1 publié in SJ 2006 I p. 34; ATF 120 II 105 consid. 3c in fine p. 111).

Selon la jurisprudence, il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 31 consid. 4a p. 32 s.).

La doctrine et la jurisprudence admettent que si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de sa résiliation alors qu'il n'est pas possible d'établir son motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b p. 240; arrêts du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3; 4A_64/2010 du 29 avril 2010 consid. 2.3; HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1996, n. 115 ad art. 271 CO; WEBER, Basler Kommentar, OR I, 5e éd. 2014, n. 33 ad art. 271/271a CO; LACHAT, Commentaire romand, CO I, 2012, n. 11 ad art. 271 CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 732; CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, 9e Séminaire sur le bail à loyer, 1996 p. 22; RONCORONI, Le nouveau droit du bail à loyer, 6e Séminaire sur le droit du bail, 1990, p. 9 s.).

Le motif de congé invoqué doit exister au moment de la résiliation (arrêt 4C_333/1997 du 8 mai 1998 consid. 3b; HIGI, op. cit., n. 119 ad art. 271 CO; LACHAT, op. cit., n. 12 ad art. 271 CO).

2.2. En l'espèce, la résiliation du bail est motivée par une sous-location en faveur de C_____, sans autorisation du bailleur, et à des conditions abusives.

Le bailleur se prévaut du récépissé joint à la résiliation du bail et en tire la conclusion qu'il s'agit d'une quittance de sous-location pour une pièce sur trois,

portant sur un seul mois de loyer et se trouvant être la 18^{ème} d'une série de quittances identiques.

Le locataire, quant à lui, fait valoir que C_____ est sa concubine et qu'ils ont des relations financières de couple, de sorte qu'il ne s'agit pas d'une sous-location, le récépissé n'étant pas une quittance de loyer.

Il faut constater qu'il ressort tout d'abord de l'échange de courriers électroniques déposés par le bailleur, lors de l'audience du 2 octobre 2014, ainsi que de l'audition de son frère, qu'une seule quittance, et non pas une liasse, était en mains de C_____ au moment de la visite du 7 janvier 2014.

Par ailleurs, et contrairement à ce qu'a indiqué le bailleur, aucun témoin n'a pu corroborer sa version des faits, quant aux dires de C_____ lors de ladite visite. En particulier, le témoin D_____ a indiqué n'avoir rien remarqué.

Certes, ce témoin a fait état de l'interrogation de C_____ deux jours auparavant quant à une augmentation de loyer, ce que le témoin E_____ et C_____, elle-même, ont confirmés. Cela ne dénote toutefois pas de l'existence d'une sous-location, mais bien plutôt de l'inquiétude, fondée ou non, quant à une éventuelle hausse de loyer, compte tenu des travaux en cours dans l'immeuble.

Les déclarations de C_____ concordent par ailleurs avec celles du locataire quant à leur relation de couple et à la manière dont ils gèrent leurs finances.

Il apparaît que le récépissé, qui sera par la suite joint à la résiliation du bail, a été rédigé par C_____ et n'a pas été signé par le locataire. Il a été remis avec la somme de 1'500 fr. pour les dépenses du couple de plusieurs mois. Cela ne démontre pas, contrairement à ce qu'allègue le bailleur, une situation de sous-location. Celle-ci implique une contrepartie du versement soit la mise à disposition de la chose louée en tout ou en partie.

Or, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice retient que ce récépissé a été établi dans le contexte de relations financières de couple parfois tendues, le locataire payant l'ensemble des charges et le faisant remarquer à son amie qui a pu mal le prendre à certaines occasions. La contrepartie du versement de C_____ n'est ainsi pas la mise à disposition de la chose louée, mais la participation aux frais du ménage.

Au demeurant, il n'appartient ni au bailleur, ni à la Cour d'interpréter la manière dont le locataire et C_____ gèrent leurs relations financières de couples, pour autant que la relation de couple ne soit pas simulée.

La production d'un seul récépissé n'est pas propre à constituer un indice d'une telle simulation.

2.3. Ainsi, en considérant que l'état de fait ne relevait pas d'une situation de sous-location, les premiers juges n'ont pas procédé à une mauvaise appréciation des faits.

Dès lors qu'il est retenu que le motif du congé, soit une sous-location à des conditions abusives n'est pas conforme à la réalité, c'est à bon droit que les premiers juges ont annulé le congé.

- 3.** Le bailleur fait, par ailleurs, valoir un comportement inadéquat du locataire, ceci après la notification du congé.

Cela étant, ce comportement ne peut pas être pris en compte.

En premier lieu, les faits dont le bailleur se prévaut sont postérieurs au congé, de sorte qu'ils n'existaient pas au moment où il a été notifié et n'ont pas pu motiver celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral).

En second lieu, le bailleur a indiqué avoir déposé une plainte pénale, qu'il n'a toutefois pas produite à la procédure. Il n'a rien allégué ni offert de preuve quant à ce comportement. Contrairement à ce qu'il indique dans son écriture d'appel, le procès-verbal de l'audience du 2 octobre 2014 mentionne que le représentant du locataire n'a pas contesté le dépôt d'une plainte pénale, ni la mauvaise qualité des relations entre les parties. En revanche, l'altercation alléguée n'a pas été admise.

Ainsi, les faits postérieurs à la résiliation du bail seraient-ils pertinents, que l'on devrait constater qu'ils n'ont pas été rendus suffisamment vraisemblables.

- 4.** 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 28 novembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1215/2014 rendu le 31 octobre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4406/2014-2-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2.)