



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5861/2017

ACJC/302/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MERCREDI 27 FEVRIER 2019**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 août 2018, comparant par Me Emmanuel HOFFMANN, avocat, avenue Alfred-Cortot 1, 1260 Nyon (VD), en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

FONDATION HBM B_____, p.a. et représentée par le Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, sise rue Gourgas 23bis, 1205 Genève, intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.03.2019.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/756/2018 du 28 août 2018, le Tribunal des baux et loyers a, sur demande principale, débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif) et, sur demande reconventionnelle, déclaré valable le congé du 27 février 2017 notifié pour le 30 avril 2017 à celui-ci pour l'appartement de 3 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à C_____ [GE] (ch. 2), ainsi que le congé du 28 février 2017 notifié pour le 30 avril 2017 pour la place de parking n° 2_____ au sous-sol de l'immeuble précité (ch. 3), condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de 3 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à C_____ ainsi que ses dépendances, soit une cave n° 3_____ (ch. 4), ainsi que la place de parking n° 2_____ au sous-sol de l'immeuble précité (ch. 5), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre ce jugement, à la 7^{ème} chambre du Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

B. a. Par acte expédié le 26 septembre 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement. Il a conclu, avec suite de frais, principalement, à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision, subsidiairement, à ce qu'il soit dit que la FONDATION B_____ était débitrice et devait immédiatement lui payer la somme de 256 fr. 05 avec intérêts à 5% dès le 7 juin 2016 et à ce que cette somme soit compensée avec la dette de loyer pour bail d'habitation.

b. La FONDATION B_____ a conclu à la confirmation du jugement attaqué et au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions. Elle a également conclu à ce qu'il soit constaté que A_____ et son conseil avaient procédé de façon téméraire et à ce qu'ils soient condamnés à une amende disciplinaire.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

A_____ a produit une pièce nouvelle, à savoir un contrat de vente par lui d'une voiture au prix de 20'300 fr. le 26 octobre 2018.

La FONDATION B_____ a produit un décompte du 4 décembre 2018 faisant état d'un solde en sa faveur d'un montant de 3'263 fr. 45 concernant le parking et de 20'127 fr. 30 concernant l'appartement.

d. Les parties ont été avisées le 5 décembre 2018 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

e. Le 28 décembre 2018, A_____ a fait parvenir un courrier avec des pièces nouvelles. La FONDATION B_____ y a répondu le 11 janvier 2019.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 24 février 2009, la FONDATION B_____, propriétaire, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à C_____ (GE), ayant pour dépendance une cave n° 3_____.

L'immeuble est soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) et à son règlement d'exécution. Il est classé dans la catégorie HBM.

Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, du 1^{er} mars 2009 au 28 février 2010, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

Le loyer mensuel, charges en 110 fr. non comprises, a été fixé en dernier lieu à 711 fr., dès le 1^{er} juillet 2013.

b. Le 28 octobre 2010, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une place de parking n° 2_____ au sous-sol de l'immeuble concerné.

Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, du 1^{er} novembre 2011 au 31 octobre 2011, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 111 fr., dès le 1^{er} juillet 2013.

c. En juillet 2013, suite à un cambriolage intervenu chez le locataire, ce dernier n'a plus disposé du badge d'accès au parking de l'immeuble.

Il a sollicité de la régie représentant la bailleuse à deux reprises, par courriels des 21 août et 3 novembre 2013, qu'elle lui fournisse un nouveau badge.

d. Alléguant qu'il avait été empêché d'accéder au parking durant quatre mois en raison de la perte de son badge, le locataire a déclaré compenser la créance relative à la facture du changement de serrure de sa porte dont la bailleuse réclamait le remboursement par l'équivalent de quatre mois de loyers qu'il n'a ainsi pas versés.

La bailleuse, considérant que le locataire n'avait pas le droit à une réduction de loyer pour ces quatre mois, a sollicité le paiement de la somme de 444 fr. retenue par le locataire. Elle a par la suite invoqué la compensation avec la somme de 256 fr. 05 correspondant à deux soldes de décomptes de charges en faveur du locataire.

e. Par décision du 8 mai 2015, l'Hospice général a mis un terme dès le 1^{er} mai 2015 à l'aide financière dont A_____ bénéficiait depuis le 1^{er} juillet 2003 après avoir découvert que le montant de sa fortune dépassait la limite admise par la loi, fixée à 4'000 fr., dès lors qu'il était détenteur d'un véhicule dont la valeur marchande était évaluée à 20'730 fr.

Le recours formé par le locataire contre cette décision a été rejeté par arrêt de la Cour de justice du 18 octobre 2016.

f. A_____ a depuis lors tenté en vain d'être à nouveau mis au bénéfice de l'aide financière de l'Hospice général en expliquant que le véhicule litigieux appartenait à son cousin.

g. Par avis comminatoire du 5 janvier 2017, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 777 fr., à titre d'arriéré de loyer de la place de parking pour les mois de juillet 2016 à janvier 2017, et l'a informé de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

h. Par avis comminatoire du 19 janvier 2017, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 1'642 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges de l'appartement pour les mois de décembre 2016 et janvier 2017 et l'a informé de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

i. Considérant que les sommes réclamées n'avaient pas été intégralement réglées dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiels des 27 et 28 février 2017, résilié le bail de l'appartement, respectivement du parking, pour le 30 avril 2017.

j. Par requête du 16 mars 2017, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 8 mai 2017, et portée devant le Tribunal le 7 juin 2017, le locataire a conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate la nullité des congés de l'appartement et de la place de parking notifiés pour le 30 avril 2017, dise que la bailleresse était débitrice et lui devait le paiement de la somme de 265 fr. 05, avec intérêts à 5% dès le 7 juin 2016, compense cette somme avec la dette de loyer pour le bail d'habitation, ou annule les deux résiliations et déboute la bailleresse de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions.

A l'appui de ses conclusions, le locataire a notamment fait valoir qu'il ne pouvait plus payer le loyer à la suite de la décision de l'Hospice général de lui supprimer l'aide sociale.

k. Dans sa réponse du 14 juillet 2017, la bailleresse a conclu à ce que la validité des congés des 27 et 28 février 2017 soit constatée et à ce que le locataire soit débouté de toutes ses conclusions.

Sur demande reconventionnelle, elle a conclu à l'évacuation immédiate du locataire de la place de parking et de l'appartement, avec exécution directe.

l. Par ordonnance du 18 juillet 2017, le Tribunal a limité la procédure aux conclusions reconventionnelles en évacuation, en application de l'art. 125 let. a CPC.

m. Dans sa réponse sur demande reconventionnelle reçue le 10 octobre 2017, le locataire a conclu au déboutement de la bailleresse de ses conclusions.

n. Lors de l'audience du 24 janvier 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions et le locataire a déposé une copie de la carte grise du véhicule, immatriculé à son nom, dont il ressort qu'elle a été annulée.

Interrogé par le Tribunal, le représentant de la bailleresse a indiqué que l'arriéré de loyer pour la place de parking s'élevait au jour de l'audience à 2'042 fr. 45, le dernier versement ayant été effectué le 2 août 2016, et celui pour l'appartement s'élevait à 11'240 fr. 15, le dernier versement ayant été effectué le 27 octobre 2016.

Le conseil du locataire a précisé que son mandant ne touchait plus aucune prestation et ne savait plus à qui s'adresser.

A_____ a déclaré avoir relancé son cousin pour pouvoir vendre le véhicule, ce dernier ne lui ayant toutefois pas donné son accord. Il n'avait pas d'autres ressources financières que l'argent qui lui était envoyé de temps à autre pour subsister. S'agissant de ses dettes, l'AVS lui réclamait environ 1'500 fr. pour l'année précédente et l'assurance maladie l'avait mis en poursuite pour un montant d'environ 4'000 fr. Il avait encore quelques dettes pour des frais d'électricité. Il était à la recherche d'un emploi et aurait 59 ans au mois de mai 2018.

o. Lors de l'audience du 9 mai 2018, le représentant de la bailleresse a indiqué que l'arriéré de la place de parking s'élevait au jour de l'audience à 2'486 fr. 45 et celui de l'appartement à 14'524 fr. 15.

A_____ a exposé que son cousin, à qui il ne parlait plus, lui interdisait de vendre le véhicule et souhaitait l'expédier au Burkina Faso. Selon une récente évaluation, le véhicule valait entre 5'000 fr. et 6'000 fr.

p. Lors de cette même audience, le Tribunal a procédé à l'audition de deux témoins.

D_____, _____ [fonction] auprès de l'Hospice général, a déclaré avoir discuté avec le locataire en décembre 2016 de la problématique liée à la détention de son véhicule et lui avoir indiqué qu'il était tenu de le vendre afin que sa situation

puisse être réexaminée, notamment suite à la décision de la chambre administrative de la Cour de justice.

E_____, assistante sociale du locataire du 5 décembre 2014 au 19 février 2015, a confirmé que celui-ci était hors barème de fortune à cause d'un véhicule d'une valeur d'environ 20'000 fr.

A l'issue de l'audience, le locataire a sollicité l'audition de trois témoins supplémentaires, à savoir F_____, G_____ et H_____.

q. Par ordonnance du 14 mai 2018, le Tribunal a, par appréciation anticipée des preuves, clôturé la phase d'administration des preuves en retenant que l'audition des trois témoins sollicités par le locataire n'était pas pertinente.

r. Par écritures du 28 juin 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions, le locataire concluant au surplus, à titre préalable, à la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur une nouvelle procédure administrative en cours à l'encontre de l'Hospice général et, sur demande reconventionnelle, à ce que, subsidiairement, un long délai lui soit octroyé pour rendre les objets des baux litigieux.

La cause a ensuite été gardée à juger.

s. Dans son jugement du 28 août 2018, le Tribunal a relevé que le locataire ne contestait pas devoir les sommes qui lui avaient été réclamées, de façon claire et précise, par mises en demeure des 5 et 19 janvier 2017 et ne pas les avoir versées dans le délai comminatoire. Si son empêchement à verser les loyers découlait de la décision de l'Hospice général de ne plus lui octroyer d'aide sociale, il n'en demeurerait pas moins que les loyers prévus par les baux et faisant l'objet des avis comminatoires restaient dus. Dans cette mesure, la suspension de la procédure dans l'attente du résultat de la procédure administrative opposant le locataire à l'Hospice général ne paraissait pas opportune. Les conditions d'une résiliation selon l'alinéa 1^{er} de l'art. 257d CO étaient par ailleurs manifestement réunies et le locataire n'avait nullement rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. Les congés des 27 et 28 février 2017 étaient par conséquent valables. En continuant d'occuper les locaux, il violait l'art. 267 al. 1 CO. Dès lors, il serait fait droit à la demande reconventionnelle de la bailleuse et l'évacuation du locataire de l'appartement et de la place de parking serait prononcée.

Par ailleurs, la compensation invoquée par la bailleuse relative à la somme de 265 fr. 05, résultant de deux soldes de décomptes de charges, visait à lui permettre d'obtenir le remboursement de la facture de remplacement de la serrure de la porte du locataire, que le locataire ne contestait pas devoir. Outre le fait que la jurisprudence tendait à empêcher le locataire qui se prévaut de défauts de la chose louée de retenir de sa propre initiative le loyer dans la mesure où il disposait de la

faculté de consigner le loyer, dans le cas d'espèce, le locataire ne démontrait pas la réalité ni la quotité de sa créance compensante en réduction de loyer, de sorte qu'elle ne saurait faire obstacle à la compensation invoquée par la bailleuse relative à la somme de 265 fr. 05.

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).

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).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel du logement, charges comprises, s'élève à 821 fr. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. ($[821 \text{ fr.} \times 12] \times 3 = 29'556 \text{ fr.}$). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 L'appelant conclut, principalement, à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause au Tribunal. Il ne prend en revanche, aucune conclusion au fond, concernant la validité des congés et son évacuation.

L'appel est de nature réformatoire et il est dès lors, en principe, nécessaire de prendre des conclusions au fond. Cela étant, dans la mesure où l'appelant invoque une violation de son droit d'être entendu, ce qui conduirait, en principe, à un renvoi de la cause, l'absence de conclusion au fond - étant toutefois rappelé qu'une violation du droit d'être entendu qui n'est pas particulièrement grave peut être exceptionnellement réparée devant l'autorité de recours (arrêt du Tribunal fédéral 5A_596/2018 du 26 novembre 2018 consid. 5.3) - ne doit pas nécessairement conduire à l'irrecevabilité de l'appel (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_485/2016 du 19 décembre 2016 consid. 2.3).

Il sera dès lors admis, sans qu'il soit davantage examiné en l'espèce si la prétendue violation du droit d'être entendu de l'appelant aurait pu être réparée devant le Cour et dans la mesure où l'appel est, en tout état de cause, infondé (cf. *infra* consid. 2

et 3), que l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC) et qu'il est ainsi recevable.

1.4 Les parties ont produit des pièces nouvelles.

L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives. 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 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.2).

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les parties avec leur réponse, réplique et duplique, se rapportent à des faits survenus postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal et elles ont été produites sans retard. Elles sont ainsi recevables.

Le courrier de l'appelant du 28 décembre 2018, postérieur à la date à laquelle la Cour a gardé la cause à juger est en revanche irrecevable de même que les faits qu'il comporte. Son contenu n'est, en tout état de cause, pas déterminant. La réponse de l'intimée à ce courrier est également irrecevable.

1.5 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelant invoque une violation de son droit d'être entendu au motif que le Tribunal n' a pas donné suite à sa demande d'audition de trois témoins.

2.1 Le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 143 V 71 consid. 4.1; 142 II 218 consid. 2.3; 135 I 279 consid. 2.3).

En matière d'établissement des faits et d'appréciation des preuves, le juge est autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il

peut admettre de façon exempte d'arbitraire (art. 9 Cst.) qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 138 III 374 consid. 4.3.2 p. 376; 136 I 229 consid. 5.3 p. 236; 134 I 140 consid. 5.3 p. 148).

Le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (arrêts du Tribunal fédéral 5A_37/2017 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.1; 4A_141/2016 du 26 mai 2016 consid. 1.2).

2.2 En l'espèce, l'appelant motive son grief par le fait qu'une "pesée des intérêts rend *prima facie* ces refus [d'audition de témoins] iniques" et soutient que ladite audition n'aurait pas prolongé la procédure. L'audition d'un des témoins avait d'ailleurs été initialement admise.

Ce faisant, l'appelant n'explique d'aucune manière sur quels points ces témoins devraient être entendus et en quoi leurs déclarations pourraient être pertinentes pour l'issue du litige. Il ne démontre donc pas que le Tribunal avait violé son droit d'être entendu en refusant leur audition par appréciation anticipée des preuves. Il apparaît en tout état de cause que les témoins dont il sollicite l'audition travaillent pour les services sociaux, en particulier l'Hospice général, et que la difficulté de l'appelant pour payer son loyer résultant de la suppression de l'aide sociale dont il bénéficiait n'est pas un élément pertinent pour juger si les conditions de résiliation du bail sont remplies en l'espèce ou si son évacuation est justifiée (cf. *infra* consid. 3).

Le grief de violation du droit d'être entendu de l'appelant sera donc rejeté.

- 3.** Pour le surplus, l'appelant ne conteste pas le jugement attaqué en tant qu'il a considéré que les conditions de l'art. 257d CO étaient réunies. Il n'a notamment pas contesté qu'il ne s'était pas acquitté des loyers réclamés aux termes des avis comminatoires des 5 et 19 janvier 2017, ni, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, que si son empêchement à verser les loyers découlait de la décision de l'Hospice général de ne plus lui octroyer d'aide sociale, il n'en demeurerait pas moins que les loyers prévus par les baux et faisant l'objet des avis comminatoires restaient dus. Il sera relevé, à toutes fins utiles et si besoin, que l'absence de revenus du locataire - qu'il s'agisse de revenus tirés d'un emploi salarié ou provenant de l'aide sociale - n'est en effet pas un motif d'annulation du congé pour défaut de paiement du loyer.

La résiliation du bail étant valable, le Tribunal n'a par ailleurs pas violé le droit en considérant que, l'appelant ne disposait d'aucun titre pour occuper l'appartement et

la place de parking loués, de sorte que son évacuation devait être ordonnée, ce que l'appelant ne conteste pas davantage.

Le jugement attaqué sera dès lors confirmé sur ces deux points.

4. L'appelant conteste le jugement en tant qu'il l'a débouté de sa conclusion tendant au paiement de 265 fr. 05.

Il fonde sa prétention sur le fait qu'il n'a pas pu accéder au parking pendant près de quatre mois puisqu'il avait réclamé un badge pour y accéder, qui ne lui avait pas été remis. Il avait payé son loyer sans obtenir de contreprestation du bailleur. La bailleuse ne pouvait donc pas compenser une prétendue créance à cet égard avec un solde de décompte de charges en sa faveur. Selon lui, le Tribunal avait traité cette question avec légèreté et était "passé à côté du sujet", en violation de ses droits.

De la sorte, l'appelant ne conteste pas de manière motivée le jugement attaqué en tant qu'il a considéré que ni la réalité ni la quotité de sa créance compensante n'était démontrée. Il n'explique pas sur quel fondement juridique il aurait été en droit de cesser le paiement de son loyer et ne conteste notamment pas le jugement en tant qu'il a considéré qu'il ne devait pas simplement retenir le paiement de son loyer, mais qu'il devait consigner celui-ci, ce qui constitue la manière dont doit procéder le locataire en cas de défaut de la chose louée (cf. art. 259a al. 2 CO).

Le grief sera donc rejeté, dans la mesure où il est recevable.

5. L'intimée soutient que l'appelant a agi de manière téméraire en déposant un recours dépourvu de toute chance de succès afin de retarder l'issue du litige.

5.1 Selon 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.

Agit notamment de façon téméraire celui qui bloque une procédure en multipliant des recours abusifs (ATF 111 Ia 148 consid. 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 (ATF 120 III 107 consid. 4b; HALDY, in Code de procédure civile commenté, n. 9 ad art. 128 CPC).

La pratique fait preuve d'une grande retenue dans l'admission de la témérité. Le caractère téméraire ne doit être admis qu'à titre tout à fait exceptionnel.

5.2 En l'espèce, le droit de l'appelant de former appel pour obtenir une décision en sa faveur concernant la validité des congés et le paiement de la somme de 265 fr. ne peut être considéré comme téméraire au sens de l'art. 128 CPC. Même si ses chances de succès étaient faibles, au vu de l'argumentation développée, il ne peut

être considéré que le dépôt de son appel s'apparente à une utilisation abusive des voies de recours.

Il n'y a donc pas lieu de lui infliger une amende pour téméraire plaideur.

6. 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 26 septembre 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/756/2018 rendu le 28 août 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5861/2017.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Serge PATEK, 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.