

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9059/2012

ACJC/1471/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 8 DECEMBRE 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 mars 2014, comparant par Me Jean-Charles Sommer, avocat, place Longemalle 16, case postale 3407, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**C**\_\_\_\_\_ et **B**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_, intimés, comparant par Me Marco Rossi, avocat, quai Gustave-Ador 2, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.12.2014.

---

### **EN FAIT**

**A.** Par jugement du 6 mars 2014, expédié pour notification aux parties le jour même, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a annulé le congé notifié le 17 avril 2012 à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ pour le 31 octobre 2012 s'agissant de l'appartement de 4½ pièces situé au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ 1205 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).

**B. a.** Par acte déposé le 3 avril 2014 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement. Il conclut à son annulation et à ce que le congé notifié le 17 avril 2012 à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ pour le 31 octobre 2012 concernant l'appartement précité soit déclaré valable.

Il fait valoir que le Tribunal, d'une part, n'a pas correctement établi les faits en retenant que l'immeuble n'avait pas besoin d'un concierge "à demeure" et que des appartements étaient disponibles pour être occupés par un nouveau concierge et, d'autre part, qu'il a violé l'art. 271 CO.

**b.** Dans leur réponse du 5 mai 2014, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ requièrent le déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Par réplique déposée le 22 mai 2014 et duplique du 18 juin 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

**d.** Les parties ont été avisées le 15 août 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 14 novembre 1963, C\_\_\_\_\_ a pris à bail un studio situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, pour un loyer annuel de 1'800 fr.

En 1965, C\_\_\_\_\_ a quitté ce studio pour emménager dans un appartement de trois pièces situé au 1<sup>er</sup> étage du même immeuble. Cette location a fait l'objet d'un nouveau contrat de bail daté du 28 septembre 1965 et qui prévoyait un loyer annuel de 2'640 fr. Le contrat précise que les locaux concernés sont destinés à l'usage d'habitation.

**b.** Par contrat intitulé "contrat de travail pour le service de concierge" du 29 janvier 1968, B\_\_\_\_\_, épouse de C\_\_\_\_\_, a été engagée dès le 1<sup>er</sup> février 1968 comme concierge de l'immeuble sis, \_\_\_\_\_ à Genève, pour un salaire mensuel de 200 fr.

**c.** Par courrier du 10 novembre 1969 adressé à la régie alors en charge de la gestion de l'immeuble, C\_\_\_\_\_ a manifesté son intérêt pour l'appartement de 4½ pièces situé au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble du fait de l'arrivée de leur second enfant.

**d.** Le 25 janvier 1971, B\_\_\_\_\_ a conclu un nouveau "contrat de travail pour le service de concierge" - établi sur une formule type établie par l'Association professionnelle des gérants d'immeuble et la Société des régisseurs de Genève - avec effet au 1<sup>er</sup> février 1971 et qui portait sur le même immeuble. Ce contrat prévoyait un salaire de 335 fr. par mois, auquel s'ajoutaient des prestations en nature, à savoir la mise à disposition de l'appartement de 4½ pièces au 7<sup>ème</sup> étage du bâtiment, dont le loyer, charges comprises, s'élevait à 535 fr. par mois.

En dernier lieu, ce salaire a été fixé à 970 fr. 80 par mois, et le loyer à 1'100 fr. par mois, charges comprises.

Aucun contrat de bail n'a été signé en parallèle.

**e.** Tant le contrat du 29 janvier 1968 que celui du 25 janvier 1971 stipulent, en leur article 9, intitulé "loge", que la loge mise à disposition du concierge est liée à son travail et doit être restituée en cas de rupture des rapports contractuels.

**f.** Par courrier du 29 novembre 2011, A\_\_\_\_\_, devenu propriétaire de l'immeuble à une date indéterminée, a résilié le contrat de travail de B\_\_\_\_\_ pour le 31 janvier 2012 et a prié celle-ci, dans ce délai, de restituer "la loge de concierge", conformément à l'article 9 de son contrat.

**g.** Par jugement JTBL/624/2012 du 29 juin 2012, le Tribunal a déclaré nul le congé notifié à B\_\_\_\_\_ par courrier du 29 novembre 2011, dès lors qu'il avait été notifié à elle seule, à l'exclusion de son mari, et de surcroît sans avis officiel.

Le Tribunal a par ailleurs retenu que le contrat de conciergerie du 25 janvier 1971 avait un aspect de bail prédominant, dès lors que le loyer avait toujours été plus important que le salaire versé à B\_\_\_\_\_, que l'appartement ne comportait aucune caractéristique de loge de concierge et que B\_\_\_\_\_ avait pu conserver son emploi de concierge même après avoir emménagé dans l'appartement situé au 7<sup>ème</sup> étage.

Les parties n'ont pas fait appel de ce jugement.

**h.** Par avis officiels séparés du 17 avril 2012, A\_\_\_\_\_ a résilié le bail pour le 31 octobre 2012. Les locaux loués étaient désignés comme la "loge de concierges sise au 7<sup>ème</sup> étage (...)".

Le 25 avril 2012, les locataires ont demandé le motif de cette résiliation.

Par courrier du 27 avril 2012, A\_\_\_\_\_ a indiqué le motif suivant : *"Le contrat de travail a été résilié. Le couple \_\_\_\_\_ occupe l'appartement de fonction du concierge et dans ce cadre, il leur appartient de quitter le logement"*.

**i.** Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Non conciliée le 4 septembre 2012, la cause a été portée devant le Tribunal le 14 septembre 2012. Les locataires ont conclu principalement à ce que le congé soit annulé et ont sollicité, subsidiairement, une prolongation de bail pour une durée de quatre ans.

A l'appui de leur requête, ils ont exposé que l'appartement qu'ils occupent depuis 1971 ne saurait constituer la loge du concierge, puisqu'il avait été loué trois ans après la conclusion du contrat de conciergerie, que le fait que B\_\_\_\_\_, en tant que concierge, avait occupé divers logements dans l'immeuble démontrait clairement qu'aucune loge n'avait été mise à la disposition des locataires durant son activité de concierge, que les locaux constitutifs de la loge de concierge se situaient au rez-de-chaussée de l'immeuble et étaient loués à ce jour à une fiduciaire et en aucun cas mis à la disposition du concierge et que le propriétaire avait mandaté une entreprise de nettoyage pour assurer l'entretien de l'immeuble, de sorte qu'il était difficile de comprendre quelle serait l'utilité d'une loge en l'absence de concierge dans l'immeuble.

**j.** Dans sa réponse du 23 octobre 2012, A\_\_\_\_\_ a conclu à la validation de la résiliation, aucune prolongation de bail ne devant être accordée aux locataires.

Il a soutenu qu'il avait besoin de récupérer le logement occupé par les époux \_\_\_\_\_ pour y installer un nouveau concierge.

**k.** Lors des audiences de débats principaux des 11 septembre 2013 et 15 janvier 2014 devant le Tribunal, les parties ont persisté dans leurs écritures et conclusions respectives.

B\_\_\_\_\_ a expliqué habiter l'immeuble avec son époux depuis 1961, d'abord dans un studio au 2<sup>ème</sup> étage, puis dans un appartement de trois pièces au 1<sup>er</sup> étage, enfin dans l'appartement de 4½ pièces qu'ils occupaient actuellement et dans lequel ils avaient emménagé lorsqu'elle attendait son deuxième enfant, pour avoir plus d'espace. Elle a ajouté qu'aucun contrat de bail n'avait été signé pour l'appartement de 4½ pièces. Interrogée sur sa fonction de concierge, elle a expliqué avoir déjà occupé cette fonction avant d'emménager dans l'appartement litigieux et avoir été l'interlocutrice directe des locataires, qui venaient lui signaler les problèmes qu'elle rapportait ensuite à la régie. Elle a indiqué avoir exercé ce travail à temps partiel, mais ne pas pouvoir dire exactement combien de temps elle consacrait à cette activité, étant toutefois précisé qu'elle était toujours à disposition

des locataires en cas de besoin. Depuis la fin de ses fonctions, la conciergerie était assurée par une entreprise extérieure dont l'employé habitait au 1<sup>er</sup> étage, dans un studio, mais travaillait à l'extérieur. B\_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle était née en 1934 et son époux en 1928, qu'ils touchaient les deux une rente AVS à hauteur de 2'600 fr. par mois ainsi qu'une aide de l'OCPA [actuellement : SPC]. Elle a ajouté que leur fille aînée habitait dans l'immeuble et que la cadette étant divorcée et habitant à Plan-les-Ouates, ils l'aidaient en gardant ses enfants, qui souvent restaient dormir chez eux.

#### I. Deux témoins ont été entendus.

D\_\_\_\_\_, gérant technique auprès de la régie en charge de la gestion de l'immeuble, a déclaré que B\_\_\_\_\_ avait été la concierge de l'immeuble jusqu'en 2012 et que depuis lors, la conciergerie avait été confiée à l'entreprise externe E\_\_\_\_\_, qui s'occupait pour le compte de la régie également de plusieurs autres bâtiments. Il a expliqué que l'appartement occupé actuellement par les époux \_\_\_\_\_ n'avait pas de fonction spécifique pour l'exercice de la conciergerie, tel qu'alarme ou autre, et que l'immeuble en question n'avait pas de loge spécifique pour les concierges. Il a ajouté qu'il s'agissait d'un immeuble d'habitation de huit étages, avec, environ, 39 appartements. S'agissant de la fonction exercée par B\_\_\_\_\_ lorsqu'elle était concierge, D\_\_\_\_\_ a relaté que cette dernière était à demeure dans l'immeuble et était à disposition des locataires pour le service que l'on demande à un concierge dans le cadre d'un immeuble de ce type. Il a confirmé qu'il y avait eu des mouvements de locataires depuis fin 2011, mais a précisé qu'il s'agissait de studios, dont l'immeuble était principalement composé, les époux \_\_\_\_\_ occupant l'appartement le plus grand de l'immeuble au niveau de la surface et du nombre de pièces. Sur question de ces derniers, il a précisé qu'il y avait cinq appartements par niveau, dont deux trois pièces, dont au moins un s'était libéré depuis 2011. D\_\_\_\_\_ a expliqué que la régie souhaitait avoir un couple à demeure pour se charger de la conciergerie, l'entreprise de nettoyage mandatée actuellement n'étant qu'une solution passagère, celle-ci n'étant pas en permanence dans le bâtiment, elle ne pouvait pas s'occuper de tous les problèmes tels qu'une panne de chauffage par exemple. Il était donc important d'avoir quelqu'un sur place.

F\_\_\_\_\_ a déclaré habiter depuis mai 2007 un studio situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble. Il a expliqué accomplir dans l'immeuble un certain nombre de tâches pour l'entreprise E\_\_\_\_\_, à savoir sortir les containers, nettoyer et donner les clés pour la buanderie. Il a ajouté qu'il s'occupait également d'autres immeubles pour la même entreprise.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger.

---

**m.** Dans son jugement, le Tribunal a constaté que le congé avait été donné en vue de récupérer le logement de fonction occupé par les époux \_\_\_\_\_, le contrat de travail de B\_\_\_\_\_ ayant été résilié. Cela étant, l'appartement actuellement occupé par les époux \_\_\_\_\_ n'était pas spécifiquement doté d'équipements destinés ou propres à la conciergerie, de sorte qu'il pouvait être occupé par tout locataire, d'une part, et tout autre logement de l'immeuble pourrait accueillir un éventuel concierge, d'autre part. Ainsi, A\_\_\_\_\_ ne pouvait prétendre que l'occupation du logement dépendait de l'activité de conciergerie et invoquer, comme motif de résiliation du bail, la fin des rapports de travail, ce d'autant plus que le service de conciergerie avait été confié à une entreprise extérieure, dont l'employé, de surcroît, résidait déjà dans l'immeuble. Les motifs du congé ne paraissaient ainsi pas dignes de protection et la résiliation du bail devait être annulée, car ne reposant pas sur un motif sérieux.

### **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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74).

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer s'élevant à 1'100 fr. par mois, charges comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. ( $1'100 \text{ fr.} \times 12 \times 3 = 39'600 \text{ fr.}$ ). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

- 1.2** L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

---

**1.3** 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 d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. La résiliation du contrat de conciergerie dépend du droit qui régit la prestation prépondérante (ATF 131 III 566 consid. 3.1 p. 569), laquelle se détermine selon l'importance du montant du salaire et du loyer avec les charges (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_102/2013 du 17 octobre 2013 consid. 2.2).

En l'espèce, le loyer a toujours été plus élevé que le salaire versé. Les éléments du contrat de bail sont prédominants et les règles régissant la résiliation de ce contrat sont applicables, ce que les parties ne contestent pas.

3. L'appelant conteste que le contrat ait été résilié de manière contraire à la bonne foi. Il ressortait des faits qu'il désirait un couple avec enfant comme concierge à demeure dans l'immeuble. Il conteste avoir résilié le bail dans le but d'obtenir un loyer plus élevé d'un nouveau locataire.

Les intimés contestent pour leur part que le concierge doive nécessairement loger dans l'appartement qu'ils occupent, y compris s'il a un conjoint et des enfants, eux-mêmes ayant habité dans un premier temps un appartement de trois pièces avec deux enfants. Plusieurs appartements s'étaient en outre libérés dans l'immeuble depuis 2011. Il apparaissait ainsi que l'appelant souhaitait en réalité pouvoir récupérer leur appartement pour en obtenir un loyer nettement supérieur à celui dont ils s'acquittaient actuellement, compte tenu de l'ancienneté du contrat de bail.

**3.1** Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). La résiliation ordinaire du bail n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1).

**3.1.1** La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés aux alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). L'attitude de l'auteur du congé ne doit cependant pas nécessairement procéder d'un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3a p. 108). Le congé contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il est fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte, qu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qu'il procède d'un pur esprit de chicane ou consacre une disproportion

---

grossière des intérêts en présence (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 136 III 190 consid. 2 p. 192).

**3.1.2** Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2).

Le motif de congé invoqué doit exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

L'absence de motivation ou une motivation mensongère n'affecte pas en soi la validité du congé. Toutefois, elle peut être un indice que le congé ne poursuit aucun intérêt digne de protection (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation, alors qu'il n'est pas possible d'établir le 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_484/2013 du 26 février 2014 consid. 2.1; 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et les références citées).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC); la partie qui résilie a seulement 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 invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A\_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3).

**3.2** En l'espèce, l'appelant a indiqué, sur demande des intimés, qu'ils devaient quitter l'appartement qu'ils occupaient à la suite de la résiliation du contrat de travail de l'épouse, au motif qu'il s'agissait de "l'appartement de fonction du concierge". Or, il ressort des déclarations du gérant technique auprès de la régie en charge de la gestion de l'immeuble que l'appartement occupé actuellement par les intimés, situé au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, n'a pas de fonction spécifique pour l'exercice de la conciergerie.

L'appelant explique que la solution pratiquée actuellement, consistant à avoir recours à une entreprise externe de conciergerie, ne constitue pas une solution idéale et qu'il souhaite avoir un concierge "à demeure" dans l'immeuble. Cela étant, un employé de l'entreprise chargée des tâches de conciergerie habite un appartement dans l'immeuble et s'occupe des diverses tâches quotidiennes qui peuvent être

---

celles d'un concierge (sortir les containers, nettoyer ou donner des clés pour la buanderie). L'appelant n'a pas expliqué en quoi la solution actuellement en vigueur ne permettrait pas que ces tâches soient exécutées à sa satisfaction, ni que la personne qui se chargeait de la conciergerie n'était pas disponible, si besoin, en dehors des heures usuelles de travail. Au surplus, même en admettant, que le concierge doive habiter l'immeuble pour effectuer ses tâches, celles-ci peuvent, en tout état de cause, être exécutées sans que la personne qui en est chargée occupe nécessairement l'appartement des intimés, qui ne présente aucune particularité utile à un concierge. Enfin, l'appelant indique rechercher un couple, si possible avec enfant, comme concierge, ce qui justifierait que le bail de l'appartement de 4½ pièces des intimés soit résilié. Seule B\_\_\_\_\_ était toutefois titulaire d'un contrat de travail. Celle-ci a déclaré avoir exercé son activité à temps partiel et s'il arrivait à son époux de l'aider, cette aide ne devait dès lors être que ponctuelle. Il n'apparaît ainsi pas nécessaire que les tâches de conciergerie soient exercées par deux personnes. L'appelant n'explique par ailleurs pas pourquoi un couple avec enfant serait plus facile à recruter, comme il l'allègue, sans étayer son affirmation.

Enfin, l'appelant ne conteste pas de manière motivée qu'au moins un appartement de trois pièces s'est libéré dans l'immeuble depuis fin 2011 et il n'explique pas avoir cherché, en vain, à le proposer à un couple de concierge qui l'aurait trouvé trop petit.

Il sera relevé, pour le surplus, que l'appartement de 4½ pièces occupé par les intimés au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble ne peut être qualifié de "loge", soit un petit logement généralement situé au rez-de-chaussée, selon l'acception usuelle de ce terme. L'art. 9 du contrat de travail de B\_\_\_\_\_ - établi sur une formule type et auquel son époux n'est pas partie -, qui prévoit que la "loge" mise à disposition du concierge est liée à son travail et doit être restituée en cas de rupture des rapports contractuels, ne permet dès lors pas de fonder la résiliation du bail dans le cas d'espèce.

En définitive, au vu de ce qui précède, le motif invoqué par l'appelant à l'appui du congé donné le 17 avril 2012 aux intimés, à savoir qu'il avait besoin de récupérer l'appartement afin de l'attribuer à un couple de concierge, apparaît être un prétexte. Dans ces conditions, le Tribunal a considéré à bon droit qu'il devait être annulé.

L'appel sera dès lors rejeté et le jugement attaqué sera confirmé.

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 3 avril 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/228/2014 rendu le 6 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9059/2012-6-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.*