



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19603/2017

ACJC/1025/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 8 JUILLET 2019**

Entre

VILLE DE GENEVE, p.a. Gérance Immobilière Municipale, rue de l'Hôtel de Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 octobre 2018, comparant par Me Boris LACHAT, avocat, rue De-Candolle 18, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame A _____ et Monsieur B _____, domiciliés _____, intimés, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.07.2019.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/952/2018 du 30 octobre 2018, reçu par la VILLE DE GENEVE le 2 novembre 2018, le Tribunal des baux et loyers a déclaré nul le congé notifié à B _____ et A _____ par la VILLE DE GENEVE le 26 juillet 2017 pour le 30 novembre 2017 portant sur l'appartement de quatre pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1 _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a retenu que le Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève du 18 février 2009 (ci-après : le Règlement 2009) péjorait les droits des locataires par rapport au précédent Règlement fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève du 12 juin 1989 (ci-après : le Règlement 1989), car il offrait à la bailleresse de nouvelles possibilités de résilier les baux. Le fait de soumettre le contrat de bail à loyer litigieux au nouveau règlement devait être considéré comme une autre modification du bail au sens de l'art. 269d CO. Dès lors, la bailleresse aurait dû utiliser la formule officielle pour que le Règlement 2009 fasse partie intégrante du bail, ce qu'elle n'avait pas fait.

Les premiers juges ont également retenu que la bailleresse n'avait pas démontré que les locataires avaient été suffisamment informés de l'impact résultant de la soumission à ce nouveau règlement et de leur droit de contester cette modification. Ils ont donc conclu à la nullité de l'avenant établi le 8 mai 2013 et à la nullité du congé litigieux, fondé sur un règlement auquel les locataires n'étaient pas assujettis.

- b.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 3 décembre 2018, la VILLE DE GENEVE forme appel de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce qu'il soit dit que le congé notifié à B _____ et A _____ le 26 juillet 2017 est valable et efficace, au refus de l'octroi d'une prolongation de bail et au déboutement des précités de toutes autres ou contraires conclusions.

La VILLE DE GENEVE fait grief aux premiers juges d'avoir violé la maxime inquisitoire, le principe de l'égalité des armes ainsi que celui de l'interdiction de l'arbitraire, au motif que ceux-ci se seraient livrés de leur propre initiative à une investigation concernant la teneur de l'art. 15 al. 1 du Règlement 2009, alors que ce dernier n'avait pas été produit par B _____ et A _____ dans le cadre de la procédure et que ces derniers ne s'en étaient même pas prévalus.

Le Règlement 2009 ne péjorait pas la situation des précités, car les possibilités de résiliation qu'il prévoyait existaient déjà indépendamment de l'application de ce règlement. Même à considérer que l'introduction de ce règlement serait défavorable à B _____ et A _____, ces derniers avaient valablement consenti à

une modification consensuelle du bail. Pour cette raison, l'usage de la formule officielle n'était pas nécessaire.

B_____ et A_____ commettaient un abus de droit en se prévalant d'une éventuelle nullité de l'avenant de 2013, car ils n'avaient jamais contesté l'application du nouveau règlement, ni protesté contre ses conséquences, ni allégué qu'ils n'avaient pas souscrit à cet avenant en toute connaissance de cause.

Le congé litigieux était en outre justifié par le second motif dont s'était prévalue la VILLE DE GENEVE, selon lequel la situation financière des précités ne justifiait plus l'octroi d'un logement à caractère social. Par ailleurs, les motifs apparus en cours de procédure fondaient en tout état de cause également le congé.

Aucune prolongation de bail ne se justifiait, car B_____ et A_____ n'occupaient pas le logement litigieux et le sous-louaient illicitement. Par ailleurs, ils n'avaient effectué aucune recherche de relogement.

c. Dans leur réponse du 21 janvier 2019, B_____ et A_____ concluent principalement à la confirmation du jugement attaqué, subsidiairement à l'inefficacité de la résiliation, et plus subsidiairement, à son annulation.

Ils indiquent avoir fait référence au Règlement 2009 dans le cadre de leur requête du 6 décembre 2017. La VILLE DE GENEVE s'était également prévalue de l'art. 15 dudit règlement dans le cadre de la procédure. Par ailleurs, ce règlement étant librement accessible en ligne, les premiers juges pouvaient sans autre s'y référer.

Le Règlement précité péjorait leur situation. Ils l'avaient signé sans être informés des conséquences qu'il impliquait, ni de la possibilité de ne pas signer l'avenant ou de le contester. La VILLE DE GENEVE aurait dû faire usage de la formule officielle pour modifier le contrat de bail en y insérant le règlement litigieux.

Ils n'avaient pas commis un abus de droit en se prévalant de la nullité de l'avenant de 2013. Ils n'avaient aucune raison de penser que l'introduction du Règlement 2009 dans leur contrat de bail pouvait péjorer leur situation et ignoraient la possibilité de refuser de signer l'avenant et de contester la modification du bail.

La VILLE DE GENEVE n'avait par ailleurs pas allégué l'existence d'un second motif de congé par-devant les premiers juges. Il s'agissait donc d'une allégation nouvelle, irrecevable en appel. En outre, ce prétendu second motif se confondait entièrement avec le motif initial invoqué à l'appui du congé. Enfin, les autres motifs de résiliation du bail invoqués par la VILLE DE GENEVE ne pouvaient pas être pris en compte car ils étaient apparus en cours de procédure. Or, de tels motifs devaient exister au moment où le congé était donné.

Subsidiairement, une prolongation de bail d'une durée de quatre ans devait leur être accordée, car il leur était extrêmement difficile de trouver une solution de relogement, au vu du mauvais état de santé de B_____ et de leurs possibilités financières réduites.

d. En date du 31 janvier 2019, la VILLE DE GENEVE a renoncé à répliquer et indiqué qu'elle persistait intégralement dans ses conclusions.

e. Les parties ont été informées le 1^{er} février 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. Le 7 novembre 1990, la VILLE DE GENEVE, propriétaire représentée par la Gérance Immobilière Municipale (ci-après : la GIM), et A_____ et C_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de quatre pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

b. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de trois ans et quinze jours, soit du 16 novembre 1990 au 30 novembre 1993, avec clause de renouvellement tacite d'année en année.

c. Le loyer mensuel, hors charges, a été fixé en dernier lieu à 543 fr. 20 dès le 1^{er} décembre 2016.

d. Le bail comprend 10 « conditions particulières de location », figurant sous la rubrique « clauses particulières (aide personnalisée) », expressément acceptées par les locataires.

Le nombre de personnes occupant le logement ne devait pas être inférieur à trois (ch. 1). Le loyer réel était de 5'220 fr. par année, charges non comprises (ch. 2), soit 435 fr. par mois. Compte tenu du type de logement, des revenus bruts actuels, connus et déclarés, des locataires et des personnes cohabitant avec eux, soit 20'941 fr., dont à déduire 2'600 fr. pour charges de famille, du nombre de personnes habitant le logement, soit à l'époque trois, et du prix minimum du logement, soit 3'132 fr. au-dessous duquel il ne pouvait être remis en location, le montant effectivement dû par les locataires à la signature du bail était de 3'132 fr. par année, charges non comprises (ch. 3), soit 261 fr. par mois. Il résulte de cette disposition que les locataires bénéficiaient d'une aide personnalisée de 174 fr. par mois.

Afin de permettre à la bailleresse d'apprécier les conditions et les limites susmentionnées, les locataires s'engageaient à l'avertir de toutes variations de revenu brut ou de fortune survenues depuis la conclusion du bail ou depuis la dernière adaptation du loyer effectif et de toute diminution ou augmentation du nombre de personnes cohabitant avec eux, ainsi qu'à fournir à la bailleresse, à la

première demande, toute attestation utile relative à leurs revenus bruts et à leur fortune ou à ceux des personnes cohabitant avec eux, ainsi qu'au nombre d'occupants du logement (ch. 5).

Si les locataires ne se conformaient pas aux obligations fixées, le contrat pouvait être résilié pour justes motifs avec effet à son échéance la plus proche, une mise en demeure préalable de s'exécuter étant restée sans effet (ch. 6).

Au cas où les critères objectifs de détermination du loyer réel venaient à évoluer, la bailleuse pouvait en outre procéder « normalement » à une hausse du loyer, conformément aux dispositions légales en vigueur à ce moment (ch. 7).

Enfin, le bail pouvait être résilié avant son échéance, si les conditions de location fixées par la bailleuse n'étaient pas respectées, notamment en ce qui concernait l'interdiction de toute sous-location quelconque (ch. 8).

e. A l'époque de la signature du bail, la location des logements de la VILLE DE GENEVE était régie par le Règlement du 12 juin 1989 fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève (ci-après : le Règlement 1989).

L'article 11 dudit règlement prévoyait que toute modification du revenu familial entraînait automatiquement une adaptation de l'aide personnalisée dès le mois suivant. Si le locataire ne fournissait pas spontanément les pièces justificatives permettant la réadaptation de son loyer dans les délais impartis, l'aide personnalisée était momentanément supprimée.

f. En cours de bail, A_____ et C_____ ont divorcé, de sorte que le bail s'est poursuivi au nom de la précitée (devenue A_____) et de son nouvel époux, B_____.

g. A_____ est mère de trois enfants : son fils aîné de 30 ans, D_____, lequel souffre de la maladie de Charcot-Marie Tooth, E_____ et F_____.

h. Depuis le 1^{er} février 2011, les époux A_____/B_____ sont également locataires d'un appartement de trois pièces plus chambrette situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 2_____ à G_____ [GE].

i. Actuellement, la location des logements à caractère social de la VILLE DE GENEVE est soumise au Règlement du 18 février 2009 fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève, entré en vigueur le 8 avril 2009 (ci-après : le Règlement 2009).

Un logement à caractère social est un logement attribué en fonction d'un taux d'occupation déterminé par le Règlement et dont le loyer est en règle générale fonction du revenu familial du locataire (art. 1 al. 3). En règle générale, il est attribué un logement à caractère social d'au maximum une pièce de plus que le

nombre d'occupants lorsque l'appartement est occupé par un couple et deux pièces de plus que le nombre d'occupants lorsque l'appartement n'est pas occupé par un couple (art. 5). Sous réserve du loyer minimum prévu par le Règlement, le loyer net des logements à caractère social, frais accessoires non inclus, n'excédera pas 12% du revenu familial annuel s'il est égal ou inférieur à 20'999 fr. et 12,1% du revenu familial annuel s'il est égal ou inférieur à 21'999 fr. Au-delà de ce dernier montant, le taux d'effort de 12,1% précité est majoré de 0,1% par tranche de revenu familial annuel de 1'000 fr., et ce jusqu'à un revenu familial annuel de 119'999 fr. (art. 10 al. 1). Dans les limites prévues par le Code des obligations, le bail d'un logement à caractère social peut être résilié par la VILLE DE GENEVE, de manière anticipée ou pour l'échéance contractuelle, a) si le locataire, après avoir été mis en demeure de le faire, ne fournit pas les renseignements permettant de déterminer le revenu familial; b) en cas de sous-occupation manifeste du logement; c) si les revenus du locataire ne justifient plus l'attribution d'un logement à caractère social; d) si le locataire ne remplit plus les conditions d'octroi du logement; e) si le locataire sous-loue indûment le logement (art. 15 al. 1). En cas de sous-occupation manifeste, la VILLE DE GENEVE s'efforce de faire une proposition de relogement du locataire concerné, dans la mesure du possible (art. 15 al. 2). La lettre c) de l'alinéa 1 s'applique lorsque le locataire s'acquitte du loyer maximum (art. 12) et que le rapport entre ce loyer et le revenu familial déterminant est égal ou inférieur à 10% durant deux années consécutives. Avant de notifier la résiliation, la GIM contacte le locataire et l'incite à trouver une solution de relogement. La GIM peut renoncer à la résiliation ou en différer les effets dans le temps lorsque le locataire a des projets susceptibles de modifier à la baisse, à court terme, le revenu déterminant et de faire passer le rapport précité en dessus du seuil de 10%, ou dans les cas de rigueur (grand âge, maladie). La GIM s'efforce de solutionner progressivement les situations des locataires susceptibles de voir leur bail résilié en vertu de la lettre c) de l'alinéa 1 (art. 15 al. 3).

Le Règlement 2009 a remplacé, dès son entrée en vigueur, tous les règlements et normes antérieurs, lesquels ont cependant continué à s'appliquer tant que le Règlement 2009 n'était pas « applicable aux contrats de bail en cours » (art. 16 al. 2).

j. Par avenant au contrat de bail du 8 mai 2013, contresigné par les locataires, il a été convenu entre les parties que les relations contractuelles concernant l'appartement considéré seraient dorénavant soumises aux dispositions du Règlement 2009, à l'exclusion de tout autre règlement municipal antérieur. Les parties admettaient ainsi que les éventuelles modifications ultérieures du Règlement 2009 s'appliqueraient à leur relation contractuelle. Par ailleurs, les locataires, par leurs signatures, déclaraient avoir reçu un exemplaire dudit règlement et en avoir pris connaissance.

k. Dans un courrier du 8 juillet 2013, A_____ a indiqué à la GIM que l'appartement qu'elle louait était principalement occupé par son fils, D_____, qui y habitait avec son amie H_____. Son époux et ses deux autres enfants vivaient dans l'appartement de G_____. Quant à elle, elle « *naviguait* » entre les deux appartements.

l. Par courriers des 26 octobre 2015 et 19 juillet 2016 fixant les nouveaux loyers basés sur le revenu, la GIM a indiqué aux locataires que leur loyer représentait moins de 10% du revenu déterminant depuis 2013, et qu'elle pourrait être amenée à résilier le contrat de bail si cette proportion devait perdurer pendant deux années consécutives au sens de l'article 15 al. 3 du Règlement 2009.

m. Par avis de résiliation du 26 juillet 2017, la GIM a résilié le bail de l'appartement litigieux pour le 30 novembre 2017, soit pour la prochaine échéance contractuelle du bail.

Dans sa lettre d'accompagnement du même jour, la GIM indiquait que, suite à la réception des données relatives à la situation de revenu et de fortune de la famille, elle avait constaté que le loyer représentait moins de 10% du revenu déterminant, ce qui impliquait la résiliation du contrat de bail, sur la base de l'art. 15 al. 1 let. c du Règlement 2009. Il était par ailleurs précisé que la situation financière des locataires ne justifiait plus l'octroi d'un logement à caractère social.

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

Déclarée non conciliée le 7 novembre 2017, la cause a été portée devant le Tribunal le 7 décembre 2017. Les locataires ont principalement conclu à la nullité du congé au motif que la modification du contrat aurait dû être notifiée au moyen d'une formule officielle en application de l'art. 269d CO, ce qui n'avait pas été le cas. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du congé au motif que la GIM ne pouvait pas procéder à la résiliation du bail en application de l'art. 15 al. 3 du Règlement 2009, et plus subsidiairement, ils ont conclu à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans et à pouvoir résilier le bail durant la prolongation moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont indiqué, concernant leur situation financière, que A_____ travaillait en qualité de fonctionnaire internationale auprès de I_____ en tant que _____ [profession], sur la base de contrats à durée déterminée renouvelables. Elle percevait un revenu mensuel brut de 11'121 fr., auxquels s'ajoutaient 661 fr. d'allocation pour son époux. Compte tenu des nombreuses déductions, son revenu mensuel net était d'environ 6'700 fr. Elle avait à sa charge ses enfants, F_____ et E_____. B_____ souffrait quant à lui de problèmes respiratoires et de dépression et était sans revenu.

Aucune pièce n'était produite quant au revenu de D_____.

o. Dans sa réponse du 9 mars 2018, la VILLE DE GENEVE a préalablement conclu à ce que le Tribunal ordonne la production des décomptes mensuels de l'Hospice général en faveur de D_____ dès le 1^{er} janvier 2016 et à ce que les locataires produisent le contrat de bail de l'appartement de la rue 2_____ à G_____. Principalement, elle a conclu à la validation du congé.

A l'appui de ses conclusions, la VILLE DE GENEVE a indiqué qu'un avis de modification n'était pas nécessaire puisque les locataires avaient librement accepté la prétention du bailleur en renvoyant l'avenant signé, près de trois semaines après sa réception. En outre, l'appartement ne correspondait plus à la situation financière des locataires et celui-ci devait bénéficier à une famille dans une situation précaire. Enfin, l'état de santé de B_____ ne pouvait pas être pris en considération puisque ce dernier ne vivait pas dans l'appartement.

La VILLE DE GENEVE a produit une copie des profils « J_____ » [réseau social professionnel] de A_____ et D_____ indiquant que la première travaillait pour I_____ depuis le mois d'avril 2009 et le deuxième en tant que _____ auprès de K_____, une attestation de I_____, des relevés de comptes bancaires des locataires et un extrait du site internet « L_____ .ch » où l'adresse mentionnée des locataires est la rue 2_____.

p. Par chargé complémentaire du 12 juin 2018, les locataires ont produit un certificat médical concernant B_____ dont il ressort qu'une demande d'AI était en cours, ce dernier étant dans l'incapacité d'exercer son métier de serveur en raison de ses problèmes de santé.

q. Lors de l'audience du 24 avril 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

A_____ a déclaré vivre dans l'appartement litigieux avec son époux et son fils D_____. Ils louaient également un appartement de 3,5 pièces à la rue 2_____ à G_____, lequel était occupé par ses enfants, F_____ et E_____, qui étaient aux études. Ils étaient en effet trop à l'étroit à la rue 1_____ et ils passaient d'un appartement à l'autre au gré de leurs besoins. Son fils aîné étant handicapé et ayant besoin d'assistance, elle résidait souvent dans l'appartement à la [rue] 1_____. Son mari était quant à lui tombé gravement malade en 2015 et il était plus proche de l'hôpital à la rue 2_____. Elle-même dormait tantôt à G_____ et tantôt à la [rue] 1_____, son centre de vie étant partagé entre les deux appartements. Elle reconnaissait que la situation était un peu atypique. Ils n'avaient toutefois jamais sous-loué l'appartement litigieux. A_____ a admis ne jamais avoir demandé à la Ville de Genève d'appartement plus grand, mais sa situation familiale était changeante et le quartier de 1_____ était plus proche de son lieu de travail. Le loyer mensuel à la rue 2_____ était de 2'250 fr., charges comprises, et celui de la [rue] 1_____ de 550 fr. hors charges. Concernant l'avenant du 8 mai 2013, il s'agissait pour elle d'une mise à jour administrative et

la Ville de Genève ne lui avait jamais expliqué la teneur de ce nouveau règlement. Elle était en poste à I_____ depuis onze ans mais il s'agissait de contrats de durée déterminée, celui en cours venant à échéance le 31 juillet 2018.

M_____, représentante de la GIM, a déclaré, concernant l'interprétation de l'art. 15 al. 3 du Règlement 2009, que les locataires avaient été avertis à plusieurs reprises que leur revenu dépassait le montant admissible pour le logement. Ils avaient été avertis une première fois en 2015 et une seconde fois en 2016. Le bail ayant été résilié en 2017, les deux années consécutives avaient été respectées et elle estimait avoir rempli l'incombrance de la Ville de Genève figurant à l'art. 15 al. 3 en adressant ces deux courriers. Toutefois, en dépit de ces deux avertissements, les locataires n'avaient jamais déposé de dossier pour un échange d'appartements. L'avis officiel de modification de bail concernant le règlement n'était envoyé qu'aux personnes ayant refusé de signer l'avenant, ce qui n'avait pas été le cas en l'espèce, les locataires ayant retourné spontanément l'avenant contresigné.

r. Lors de l'audience du 22 juin 2018, deux témoins ont été entendus.

N_____, gérante d'immeubles, a déclaré être en charge depuis une année de l'immeuble sis 2_____. Elle n'avait jamais rencontré les locataires, mais savait que les époux A_____/B_____ étaient titulaires depuis le 1^{er} février 2011 d'un contrat de bail portant sur un appartement de 3 pièces, plus chambrette.

O_____, conseillère en insertion professionnelle, a déclaré s'occuper de la réinsertion de D_____ depuis le 1^{er} décembre 2016, mais que tout le volet administratif et financier était délégué aux assistants administratifs. D_____ avait d'abord suivi un cours d'évaluation commerciale et bureautique, puis un stage non rémunéré de six mois auprès de P_____ Sàrl. Au vu du parcours et de l'état de santé de D_____, un rendez-vous avait été pris auprès de [la fondation active dans la réinsertion] Q_____. D_____ était aidé financièrement par l'Hospice général, sa prestation de base étant de 977 fr. plus 543 fr. 20 de participation au loyer. L'assurance maladie et les frais annexes étaient également pris en charge. S'agissant de la participation au loyer, l'Hospice général demandait la production d'un contrat de bail. D_____ habitait au 1_____, ce qui correspondait au bail produit. Ce bail était au nom des époux A_____/B_____, mais D_____ lui avait dit qu'il sous-louait l'appartement à ses parents, lesquels habitaient a priori à la rue 2_____.

s. Par écritures des 31 août et 27 septembre 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

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_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié à l'ATF 137 III 208).

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 articles 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 annuel, sans les charges, s'élève à 6'518 fr. 40, soit 19'555 fr. 20 pour trois ans. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 1.2** Le jugement attaqué a été notifié à l'appelante le 2 novembre 2018, de sorte que le délai d'appel de 30 jours est arrivé à échéance le 3 décembre 2018 (art. 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC).

L'appel ayant été formé à cette date et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC), 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). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC ; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. L'appelante fait grief à l'autorité inférieure d'avoir violé la maxime inquisitoire simple au motif qu'elle ne pouvait pas reprendre, comme elle l'a pourtant fait dans le jugement attaqué, la teneur de l'art. 15 al. 1 du Règlement 2009, alors que celui-ci n'avait pas été produit par les intimés qui ne s'en étaient pas même prévalus. Elle prétend également que l'application du règlement précité ne serait pas

défavorable aux locataires et qu'en tout état de cause, ceux-ci auraient valablement consenti à une modification consensuelle du bail.

2.1.1 La maxime inquisitoire simple invoquée par l'appelante et prévue par l'art. 247 al. 2 CPC implique la possibilité, pour le juge, de se fonder sur tous les faits pertinents et établis, même si les parties ne les ont pas invoqués (ATF 107 II 233 consid. 2b; TAPPY, Commentaire romand du Code de procédure civile, 2^{ème} éd., Bâle, 2019, n. 23 ad art. 247 CPC). Le juge doit en principe les retenir spontanément, mais cela ne dispense pas les parties de collaborer activement à la procédure, ce à quoi le tribunal doit le cas échéant les inciter en les interpellant (ATF 130 III 102 consid. 2.2; 125 III 231 consid. 4a); à défaut d'une telle collaboration des parties, le procès peut être clos sans que le juge soit tenu d'instruire d'office, car la maxime inquisitoire atténuée sert à favoriser une procédure accessible à des non-juristes, non à suppléer les carences d'une partie négligente ou refusant de s'exprimer (TAPPY, op. cit., n. 23 ad art. 247 CPC et les références citées).

Le juge n'a pas à effectuer des investigations de sa propre initiative (ATF 141 III 569) et il ne lui incombe pas d'étendre spontanément l'instruction à toutes les preuves possibles sur des faits non invoqués qui pourraient être pertinents. Le juge fait preuve de retenue lorsque les parties sont représentées par un avocat (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1; 142 III 690 consid. 3.1).

2.1.2 La nullité d'un congé peut être invoquée en tout temps, sous réserve de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC; ATF 122 III 92 consid. 2d; 121 III 156 consid. 1c/aa et bb; arrêt du Tribunal fédéral 4C_96/2006 du 4 juillet 2006 consid. 2.4).

Ce principe permet ainsi de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1; ACJC/205/2016 du 15 février 2016 consid. 3.1).

Un tel abus a notamment été retenu à l'encontre d'un locataire invoquant la nullité d'une hausse de loyer six ans après que cette dernière lui ait été notifiée, au motif que la formule officielle n'avait pas été signée à la main, mais à l'aide d'un facsimilé. Il a été jugé que la formule officielle avait atteint son but d'information dès lors que le locataire avait reçu toutes les données utiles pour contester la hausse s'il s'y croyait fondé. Alors que l'exigence d'une signature manuscrite devait permettre d'authentifier le document, le locataire ne prétendait pas avoir eu le moindre doute sur le fait que la formule émanait bien du bailleur. En pareilles

circonstances, invoquer l'absence de signature manuscrite était constitutif d'un abus de droit (ATF 138 III 401 consid. 2 in SJ 2012 I 446).

En matière de congé, la jurisprudence considère que le contrat de bail de durée indéterminée doit nécessairement être résilié par l'une des parties contractantes, qui doit communiquer cette résiliation à l'autre. Le bailleur peut confier le soin de signifier la résiliation à un représentant. La résiliation qui n'a pas été communiquée par un représentant autorisé est nulle. Pour que le congé donné par l'intermédiaire d'un représentant produise ses effets, il n'est pas nécessaire que le rapport de représentation ressorte de l'avis même de résiliation; il suffit que le locataire ait dû inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_193/2018 du 27 juillet 2018 consid. 4.4.1).

2.1.3 En cours de contrat, le bailleur peut décider de le modifier unilatéralement. Il doit toutefois procéder conformément à l'art. 269d CO et le locataire peut contester la modification s'il la juge abusive (art. 270b al. 2 CO).

Selon l'art. 269d al. 1 et 2 CO, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton; la majoration de loyer est nulle lorsqu'elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. Ces règles s'appliquent dans la même mesure à la modification unilatérale au détriment du locataire consistant par exemple à facturer séparément les frais accessoires précédemment inclus dans le loyer (art. 269d al. 3 CO; ATF 121 III 460 consid. 4a).

La loi est muette quant aux critères en vertu desquels le juge se prononcera sur le bien-fondé de la modification du contrat. Si celle-ci est appréciable économiquement, le juge s'inspirera des règles des art. 269 et 269a CO. Dans les autres cas, il tranchera en équité, en mettant en balance les intérêts en présence. En particulier, comme en matière de rénovation, le juge se demandera si l'autre prétention peut être raisonnablement imposée au locataire. Enfin, le juge pourra s'inspirer des règles relatives à l'annulation des résiliations abusives (art. 271 et 271a CO). En d'autres termes, le juge tiendra compte des inconvénients que la modification du contrat engendre pour le locataire, ainsi que des motifs invoqués par le bailleur. La limite des prétentions que le bailleur peut formuler résulte du caractère impératif de la plupart des dispositions des art. 253 ss CO, du respect des règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de la nécessité d'éviter que la prétention équivaille dans ses effets à une résiliation. En cas de doute, le juge refusera la modification sollicitée en s'appuyant sur le principe de la fidélité au contrat (LACHAT/GROBET THORENS, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., 2019, Lausanne, pp. 714-715, ch. 3.5).

En juin 2015, la Cour de céans a reconnu que le but d'intérêt public poursuivi par la VILLE DE GENEVE consistant notamment à loger des familles dans des logements sociaux adéquats était digne de protection et devait prévaloir sur celui d'un locataire qui ne remplissait pas les conditions d'octroi fixées par le Règlement 2009 (ACJC/693/2015 du 15 juin 2015 consid. 3.2).

Ni la loi ni l'OBLF ne donnent la définition des « autres modifications du contrat » visées par l'art. 269d al. 3 CO. Néanmoins, le Tribunal fédéral considère que toute altération du rapport d'échange entre le bailleur et le locataire doit être considérée comme une autre modification au sens de l'art. 269d CO (ATF 125 III 231 consid. 3b, in JdT 2000 I 194 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_36/2018 du 1^{er} mars 2018 consid. 4).

L'art. 269d CO s'applique à toute modification unilatérale du contrat de bail en faveur du bailleur et au détriment du locataire. Si la modification du bail n'est pas unilatérale, mais résulte d'un accord entre les parties, l'art. 269d CO n'est en principe pas applicable (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd., 2017, n. 5 et n. 6 ad art. 269d CO et les références citées; LACHAT/GROBET THORENS, op. cit., p. 709).

Le Tribunal fédéral réserve cependant « l'effet protecteur de l'article 269d al. 2 CO » et considère que, même en cas d'accord entre les parties, l'augmentation de loyer non notifiée formellement au moyen de la formule officielle n'est valable que si le locataire était suffisamment informé de son droit de contester l'augmentation, et s'il n'a pas consenti sous la menace d'une résiliation. L'information du locataire sur son droit de contester l'augmentation implique également une indication claire des motifs de l'augmentation. Cette information n'est pas présumée et doit donc être, en cas de contestation, prouvée par le bailleur. Selon le Tribunal fédéral, un accord purement formel qui ne correspondrait pas à une réelle intention réciproque des parties, mais dont la signature aurait été imposée par le bailleur ou locataire ne suffirait pas à écarter l'application de l'art. 269d CO (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 6 ad art. 269d CO et les références citées).

Toute modification unilatérale du contrat de bail en faveur du bailleur doit être notifiée au locataire au moyen d'une formule officielle agréée par le canton, au même titre que le serait une hausse de loyer, son contenu étant précisé à l'art. 19 OBLF (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 16 ad art. 269d CO; LACHAT/GROBET THORENS, op. cit., pp. 711 et 712).

2.2 Dans le cas d'espèce, il ressort du contrat de bail du 7 novembre 1990 que le logement remis aux locataires est un logement à caractère social de la VILLE DE GENEVE. En effet, les locataires bénéficiaient d'une aide personnalisée d'un montant de 174 fr. par mois et le loyer était fixé selon leur revenu familial brut. En outre, le nombre de personnes occupant le logement ne devait pas être

inférieur à trois. Cette qualification du logement s'impose même si le bail ne fait pas expressément référence au Règlement 1989.

Les intimés n'ont versé à la procédure ni le Règlement 1989 ni le Règlement 2009. Or, il leur incombait de démontrer les faits qu'ils allèguent, à savoir que l'application du nouveau règlement péjorerait leur situation, ce qui passait par la production des règlements litigieux. Cela vaut d'autant plus que le contenu du Règlement 1989 n'est pas un fait notoire et qu'il n'est, en particulier, pas accessible en ligne. Dans la mesure où les intimés étaient assistés par un conseil rompu aux règles du droit du bail, il incombait au Tribunal de faire preuve d'une retenue particulière et de ne pas procéder, de sa propre initiative, à des investigations supplémentaires.

Le Tribunal a considéré que le Règlement 2009 péjorait la situation des locataires. Cette conclusion n'est pas certaine, dans la mesure où la résiliation litigieuse pouvait déjà intervenir en application des clauses particulières du bail faisant partie intégrante du contrat de bail à loyer des intimés. En particulier, le chiffre 8 des clauses particulières du bail prévoit que celui-ci peut être résilié avant son expiration si les conditions de location fixées par la bailleuse ne sont pas respectées. Les conditions particulières de location englobent notamment le nombre de personnes occupant le logement, qui ne peut pas être inférieur à trois, la situation de revenu et de fortune des locataires et l'obligation d'avertir la bailleuse de toute variation de ladite situation et de toute diminution ou augmentation du nombre de personnes cohabitant avec les locataires et de lui fournir toutes attestations utiles à ce sujet.

Or, même à considérer que la modification intervient au détriment des locataires, l'intérêt de ces derniers au maintien de leur bail n'est pas supérieur à celui de la bailleuse. L'intérêt de la VILLE DE GENEVE est un intérêt public de lutte contre la pénurie. Il s'agit par ailleurs de loger des personnes en situation de précarité et d'assurer une équité entre les locataires de logement à caractère social. Le but du Règlement 2009 est de réserver les logements sociaux aux personnes dans le besoin. D'autre part, l'intérêt des locataires est de pouvoir rester dans leur logement qu'ils louent depuis 1990. Toutefois, il découle de la procédure que la situation financière des locataires ne justifiait plus l'octroi d'un logement à caractère social, ce qui a engendré la résiliation de leur bail sur la base de l'art. 15 al. 1 let. c du Règlement 2009. L'intérêt des locataires à pouvoir conserver leur logement social sans en remplir les conditions d'octroi ne l'emporte manifestement pas face à l'intérêt social de la VILLE DE GENEVE.

Enfin, l'attitude des intimés consistant à se prévaloir de la nullité de l'avenant du 8 mai 2013 est constitutive d'abus de droit. Les locataires n'ont aucun droit à bénéficier d'un logement à caractère social alors qu'ils n'en remplissent plus les conditions. Avant de signer l'avenant litigieux, les intimés ont pu prendre

connaissance du Règlement 2009. Ils ont donc accepté que leur bail soit soumis au Règlement 2009 en toute connaissance de cause. Les intimés ne sauraient se prévaloir de la nullité de l'avenant plus de quatre ans après l'avoir signé. Il est en effet abusif d'invoquer des raisons formelles pour contester la modification du bail à laquelle ils ont consenti en signant l'avenant. Dans ces circonstances, la question de savoir si la notification d'un avis officiel était nécessaire pour soumettre le bail litigieux au Règlement 2009 peut rester indécise.

3. Il s'agit dès lors d'analyser la validité du congé faisant l'objet du présent litige sous l'angle de l'art. 266a CO.

3.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2).

La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). En principe, le bailleur est donc libre de résilier le bail du locataire pour des motifs économiques (ATF 136 III 190 consid. 2; 120 II 105 consid. 3b/bb).

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO). Est annulable le congé donné en raison d'une activité de prostitution admise par le bail (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 25 ad art. 271 CO).

La protection conférée par les art. 271 ss CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "*manifeste*" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112

consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fausse (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

Le but de la réglementation des art. 271 ss CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2). Il faut en effet une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin (ACJC/257/2018 du 5 mars 2018 consid. 2.1).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1; 4C_443/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2; ATF 120 II 105 consid. 3c; ACJC/790/2017 du 26 juin 2017 consid. 3.2), alors que la partie qui a résilié le bail 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 invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/968/2012 du 29 juin 2012 consid. 5.4).

Le bailleur qui a donné plusieurs motifs de congé doit prouver la réalisation de l'un d'entre eux, au moins. S'il n'est pas abusif, cela suffit à la validation du congé. Ainsi, lorsqu'elle constate que l'un des motifs invoqués par le bailleur n'est pas contraire à la bonne foi, l'autorité n'a pas à examiner si les autres motifs invoqués étaient fondés. La question à se poser est de savoir si, au moment du congé litigieux, il existait un motif légitime de mettre fin au contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4C_365/2006 du 16 janvier 2007 consid. 3.2; 4C_85/2006 du 26 juillet 2006 consid. 2.2; COLOMBINI, Pratique récente en matière de résiliation de bail, 19^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2016, n. 121).

3.2 Dans le cas présent, l'appelante a résilié le bail de l'appartement litigieux par avis de résiliation du 26 juillet 2017 pour le 30 novembre 2017, soit pour la prochaine échéance contractuelle du bail, avec un préavis de plus de quatre mois.

Le motif invoqué à l'appui du congé était le fait que les locataires ne remplissaient plus les conditions d'octroi d'un logement à caractère social vu leur situation financière. Il est en effet apparu qu'au moment de la notification du congé, les ressources financières des intimés ne justifiaient plus l'octroi d'un logement social. A cet égard, l'instruction de la procédure a permis d'établir que les intimés

disposent notamment des moyens nécessaires pour louer, depuis 2011 et encore à ce jour, un appartement à la rue 2_____ pour un loyer mensuel de 2'250 fr.

L'appelante a immédiatement motivé le congé notifié aux intimés le 26 juillet 2017 et le motif invoqué n'a jamais varié en cours de procédure. Il n'apparaît pas que l'appelante aurait invoqué ce motif pour en cacher un autre et que le congé aurait été donné de manière contraire à la bonne foi. Au contraire, le motif invoqué apparaît concret, réel et sérieux.

Par ailleurs, les locataires savaient, bien avant la notification du congé, que leur contrat de bail à loyer pouvait être résilié si leur loyer annuel représentait durablement moins de 10% de leur revenu déterminant, ainsi que l'appelante le leur avait clairement indiqué par courriers des 26 octobre 2015 et 19 juillet 2016.

Dès lors que le motif invoqué à l'appui du congé litigieux n'est pas abusif, il n'y a pas lieu d'examiner la question de l'existence d'une sous-location, alléguée par l'appelante.

Il ressort dès lors de ce qui précède que le congé litigieux respecte les conditions prévues par l'art. 266a CO et n'est pas contraire à la bonne foi.

Compte tenu des développements susmentionnés, la Cour annulera le jugement attaqué et validera le congé notifié aux intimés.

- 4.** Les intimés sollicitent subsidiairement une prolongation du bail de quatre ans, échéant au 30 novembre 2021.

4.1 Lorsque le tribunal supérieur admet la validité de la résiliation, il lui incombe d'examiner d'office si le bail peut être prolongé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.1; 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 4).

Le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. La prolongation est de quatre ans au maximum s'agissant d'habitations (art. 272 al. 1 et art. 272b al. 1 CO). Selon la jurisprudence, la prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_314/2014 du 24 novembre 2014 consid. 2.2).

Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de

prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 136 III 190 consid. 6; 125 III 226 consid. 4b. Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1).

4.2 En l'espèce, les intimés ont été avertis d'une possible résiliation de leur bail par courrier du 26 octobre 2015 déjà, soit presque deux ans avant la résiliation effective de leur contrat de bail. Par ailleurs, ils ont déjà pu bénéficier, dans les faits, d'une prolongation importante de leur bail, le congé ayant été notifié le 26 juillet 2017 pour le 30 novembre 2017.

Nonobstant ce qui précède, les intimés n'ont entamé aucune recherche de relogement.

Ils sont par ailleurs locataires d'un appartement de trois pièces plus chambrette situé dans l'immeuble sis 2_____ à G_____, depuis plus de huit ans.

Or, le but d'intérêt public poursuivi par l'appelante, consistant à loger des familles dans des logements sociaux adéquats, est digne de protection et doit prévaloir sur l'intérêt des appelants à se maintenir dans un logement social dont ils ne remplissent plus les conditions d'octroi.

Par conséquent, aucune prolongation de bail ne sera accordée aux intimés.

- 5.** En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 3 décembre 2018 par la VILLE DE GENEVE contre le jugement JTBL/952/2018 rendu le 30 octobre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19603/2017.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point :

Déclare valable le congé notifié à B_____ et A_____ par la VILLE DE GENEVE le 26 juillet 2017 pour le 30 novembre 2017 portant sur l'appartement de quatre pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève.

Refuse toute prolongation de bail.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïte VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïte 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.