



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11558/2017

ACJC/732/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 MAI 2019

Entre

Monsieur A_____ et **Madame B**_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 novembre 2018, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

VILLE DE GENEVE, p.a. et _____, _____ Genève , intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.05.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1003/2018 du 13 novembre 2018, reçu le 16 novembre 2018 par les parties, le Tribunal des baux et loyers a constaté l'absence de qualité pour agir de B_____ et débouté celle-ci de ses conclusions (ch. 1 du dispositif), validé l'avis de modification de bail du 26 avril 2017 notifié par la VILLE DE GENEVE à A_____, relatif au contrat de bail portant sur la location de l'appartement de quatre pièces au deuxième étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 17 décembre 2018, A_____ et B_____ forment "appel (subsidiament recours)" contre le jugement précité, dont ils requièrent l'annulation. Ils concluent, principalement, à la constatation de la nullité, subsidiaiment du caractère abusif, de l'avis du 26 avril 2017 de modification du bail. Ils ne contestent pas le chiffre 1 du dispositif du jugement, en exposant que B_____ agit "uniquement pour des raisons formelles afin d'éviter de porter éventuellement préjudice à Monsieur A_____ en ce qui concerne la recevabilité" de l'acte.
- b.** Dans sa réponse du 1^{er} février 2019, la VILLE DE GENEVE conclut, principalement, à l'irrecevabilité de l'acte de A_____ et B_____ du 17 décembre 2018 et, subsidiaiment, au rejet du recours formé par ceux-ci et à la confirmation du jugement attaqué.
- c.** A_____ et B_____ ont répliqué le 27 février 2019, en persistant dans leurs conclusions.
- d.** Les parties ont été informées le 28 mars 2019 de ce que la cause était gardée à juger, la VILLE DE GENEVE n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour.
- a.** En date du 30 octobre 1984, la VILLE DE GENEVE, bailleresse, et les époux A_____ et C_____, locataires, ont signé un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au deuxième étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève. Le bail a été conclu pour une durée initiale de trois ans, du 1^{er} décembre 1984 au 30 novembre 1987, renouvelable tacitement d'année en année. Le loyer a été fixé à 16'270 fr. par année, hors charges, mais pour tenir compte du revenu de l'époque du locataire, il a été ramené à 10'908 fr., selon les clauses particulières du bail. Celles-ci précisaient que le maintien de ces conditions était subordonné au fait que le revenu maximum du locataire, ajouté à celui des personnes cohabitant avec lui, ne soit pas supérieur à 72'700 fr. par année et que le nombre de personnes occupant l'appartement ne devait pas être

inférieur à deux. Les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, édition 1978, faisaient partie intégrante du bail.

B_____, fille des locataires, est née le _____ 1985.

b. Les époux A_____/C_____ (désignés comme "le locataire") ont conclu le 14 juillet 1988 avec la VILLE DE GENEVE un nouveau contrat de bail, annulant et remplaçant le précédent, pour une durée initiale de trois ans, du 1^{er} décembre 1988 au 30 novembre 1991, avec clause de tacite reconduction d'année en année. Le contrat prévoyait l'application des conditions générales et règles et usages locatifs, édition 1978.

Il comprenait 11 "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 deux (ch. 1). Le loyer réel était de 16'270 fr. par année, charges non comprises (ch. 2). Compte tenu du type de logement, des revenus bruts actuels, connus et déclarés, du locataire et des personnes cohabitant avec lui, soit 90'828 fr., dont à déduire 2'600 fr. pour charges de famille, de leur fortune actuelle, de 41'480 fr., du nombre de personnes habitant le logement, soit à l'époque trois, et du prix minimum du logement, soit 8'136 fr. au-dessous duquel il ne pouvait être remis en location, le montant annuel effectivement dû par le locataire à la signature du bail était, charges non comprises, de 13'200 fr. du 1^{er} décembre 1988 au 30 novembre 1989, 14'580 fr. du 1^{er} décembre 1989 au 30 novembre 1990 et de 15'900 fr. dès le 1^{er} décembre 1990 (ch. 3). Il résulte de cette disposition que les locataires bénéficiaient d'une aide personnalisée.

Afin de permettre à la bailleresse d'apprécier les conditions et les limites susmentionnées, le locataire s'engageait 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 lui, ainsi qu'à fournir à la bailleresse, à la première demande, toutes attestations utiles relatives à ses revenus bruts et à sa fortune ou à ceux des personnes cohabitant avec lui, ainsi qu'au nombre d'occupants du logement (ch. 5).

Si le locataire ne se conformait 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 bailleresse 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 bailleresse n'étaient pas respectées, "notamment" en ce qui concernait l'interdiction de toute sous-location quelconque (ch. 8).

c. A l'époque de la signature du second bail, la location des logements de la VILLE DE GENEVE était régie par le Règlement fixant les normes de location des logements de la Ville de Genève du 24 avril 1985, entré en vigueur le 1^{er} mai 1985 (ci-après : le Règlement 1985).

En règle générale, il était attribué un appartement de 4 pièces pour trois personnes. Lorsqu'en cours de location le nombre de personnes habitant l'appartement diminuait, la VILLE DE GENEVE proposait au locataire un nouveau logement répondant aux normes prévues. Si celui-ci n'acceptait pas la proposition faite, le loyer relatif aux pièces excédentaires était calculé au coût du loyer réel (art. 3). Pour les logements à caractère social, le loyer était fixé selon le revenu familial brut du locataire et ne pouvait excéder le loyer réel. Le taux d'effort était de 19% lorsque le revenu familial brut se situait entre 90'000 et 100'000 fr. (art. 4). Pour les logements à loyer libre, le loyer réel était appliqué intégralement (art. 4). Par revenu familial brut, il fallait entendre la somme des revenus bruts de toutes les personnes cohabitant avec le preneur (art. 6). Le bail était en principe conclu pour une durée initiale de 3 ans et était renouvelable d'année en année par tacite reconduction (art. 7). Sous réserve d'une modification du revenu familial brut supérieure à 10% de son montant, le loyer n'était en principe pas adapté pendant la durée initiale du bail. Après cette période, toute modification du revenu familial brut entraînait automatiquement une adaptation correspondante du loyer dès le mois suivant. La VILLE DE GENEVE pouvait procéder en tout temps à un contrôle du revenu familial brut du locataire, en demandant à ce dernier de lui fournir toutes pièces justificatives utiles, notamment sa dernière déclaration fiscale, ainsi que celles des personnes contribuant à la constitution du revenu familial brut (art. 8).

d. Le 27 mars 1990, la bailleresse a informé A_____ de ce que suite au décès de C_____, la location était mise à son seul nom dès le 1^{er} avril 1990. A_____ a contresigné ce courrier.

e. Par avis de majoration du 8 juillet 1991, le loyer a été porté de 16'270 fr. à 19'800 fr. par année, hors charges, dès le 1^{er} décembre 1991. Les motifs étaient exposés comme suit : *"Adaptation de loyer selon l'article 269a, lettres a) b) e) CO. Le loyer fixé (Fr. 19'800.-) est provisoirement ramené à Fr. 18'240.- par année, charges non comprises, dès le 1er décembre 1991, selon notre lettre du 8 juillet 1991"*.

f. Par courrier du 3 juillet 1992, la bailleresse a informé le locataire de ce que le loyer serait de 19'800 fr. dès le 1^{er} décembre 1992, compte tenu des renseigne-

ments contenus dans la déclaration fiscale de A_____ et "conformément au règlement fixant les conditions de la location de la Ville de Genève".

g.a 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'excède 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'au 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 le revenu du locataire ne justifie plus l'attribution de 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).

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).

g.b La location des logements à loyer libre de la VILLE DE GENEVE est régie par le Règlement du 1^{er} septembre 2011 fixant les conditions de location des logements à loyer libre de la Ville de Genève.

h. Dans un avis officiel d'autres modifications du bail du 26 avril 2017 adressé au locataire, la bailleresse a indiqué sous la rubrique "Divers" ce qui suit : *"Soumission du bail au Règlement fixant les conditions de location des logements*

à caractère social de la Ville de Genève, du 18 février 2009, dès la prochaine échéance contractuelle, soit dès le 1^{er} décembre 2017".

Les motifs de la modification étaient précisés comme suit dans l'avis : "*La Ville de Genève entend appliquer à l'ensemble des locataires de ses logements à caractère social une réglementation uniforme visant une plus grande équité entre les locataires. Le règlement annexé a pour conséquence que le loyer est calculé en fonction du revenu déterminant du groupe familial et de la fortune. En outre, le/la locataire doit respecter un taux d'occupation, ainsi qu'un taux d'activité du ménage*".

Dans son courrier d'accompagnement daté du même jour, la bailleresse a indiqué au locataire que, dans la mesure où il occupait un logement à caractère social, son contrat de bail était régi non seulement par les dispositions légales de droit fédéral, mais également par la réglementation communale relative aux logements à caractère social. Divers règlements communaux s'étaient succédé au fil du temps, et celui qui était actuellement en vigueur avait été adopté en 2009 par le Conseil municipal. Il était appliqué à 70% environ des quelques 5'000 logements à caractère social dont la bailleresse était propriétaire. Le bail dont le locataire était bénéficiaire était encore soumis à une version antérieure de la réglementation communale et il devait donc être actualisé, comme l'étaient, au fur et à mesure des échéances des baux, tous ceux qui étaient dans une situation identique.

Etaient mentionnées les annexes suivantes : un exemplaire du texte du règlement, ainsi qu'une brochure destinée aux locataires de logements sociaux fournissant diverses explications relatives au contenu du règlement précité.

i. Par requête du 24 mai 2017 déposée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ et B_____ se sont opposés à la modification du bail, indiquant ignorer quelles seraient les conséquences de ce changement. L'affaire n'ayant pas été conciliée lors de l'audience de la Commission du 13 mars 2018, l'autorisation de procéder a été délivrée à la bailleresse.

Par requête en validation de modification de bail du 26 avril 2018, la bailleresse a conclu, préalablement, à ce que le Tribunal constate que l'autorisation de procéder aurait dû être délivrée à A_____ et "feue Madame C_____" et, principalement, à ce qu'il soit dit que B_____ n'avait pas la qualité pour agir et que le Règlement 2009 faisait partie intégrante du bail la liant à A_____ avec effet au 1^{er} décembre 2017.

j. Dans leur réponse du 27 juin 2018, A_____ et B_____ ont conclu préalablement à ce qu'il soit constaté que l'autorisation de procéder avait été délivrée à juste titre à la bailleresse et à ce que la qualité pour agir de B_____ soit reconnue. Principalement, ils ont conclu à la nullité de l'avis de modification et subsidiairement à son annulation.

Ils ont contesté le caractère social du logement, alléguant que le Règlement 1985 ne s'appliquait pas, celui-ci ne leur ayant jamais été remis. Le bail contenait des clauses particulières qui ne s'appliquaient que dans le cas où le locataire bénéficiait de l'aide personnalisée. Ils n'en bénéficiaient plus depuis 1992 et payaient un loyer de 19'800 fr. par année, hors charges. Ledit loyer avait été fixé en application du Code des obligations. A_____ habitait l'appartement avec sa compagne depuis 1995, cette dernière étant malade et nécessitant beaucoup de soins, raison pour laquelle elle vivait pour une grande partie du temps avec lui. A_____ était au bénéfice du PLEND depuis septembre 2013 jusqu'en août 2018. Ensuite, ses seuls revenus seraient sa rente de 2^{ème} pilier de 5'195 fr. 20 par mois jusqu'en avril 2020, date à laquelle il percevrait également une rente AVS. Il avait également une fortune. L'avis du 26 avril 2017 était nul dans la mesure où la motivation n'était pas suffisante. Il était pour le surplus annulable étant donné que l'introduction de ce Règlement 2009 engendrerait des inconvénients majeurs pour les locataires, notamment concernant le taux d'occupation du logement.

k. Lors de l'audience du Tribunal du 28 septembre 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

A_____ a exposé sa situation personnelle et financière. Il a déclaré qu'il vivait dans l'appartement avec sa compagne qui était titulaire d'un autre bail au D_____ [canton de GE] pour un appartement de quatre pièces qu'elle laissait à disposition de son fils de 35 ans. Il a confirmé que le loyer actuel de l'appartement était de 19'800 fr. par année.

Les parties ont ensuite plaidé, en persistant dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

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). Le recours est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

En l'espèce, le litige porte sur l'intégration du Règlement 2009 au bail liant les parties. Il est soutenu que si ce règlement est appliqué, le locataire risque de ne plus remplir les conditions pour bénéficier d'un logement social et de voir ainsi

son bail résilié pour ce motif. Dès lors, la valeur litigieuse peut être fixée sur la base de l'art. 271a al. 1 let. e CO au loyer de la période minimum de protection de trois ans dès la fin de la procédure (cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1).

Le loyer annuel, sans les charges, étant de 19'800 fr., la valeur litigieuse peut être estimée à 59'400 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel du locataire est recevable. En revanche, l'appel de la fille du locataire, dont il est acquis qu'elle n'est pas titulaire du bail, est irrecevable pour défaut d'intérêt digne de protection (cf. art. 59 al. 2 let. a et 60 CPC).

Contrairement à ce que soutient l'intimée, même si la valeur litigieuse était inférieure à 10'000 fr., l'acte du 17 décembre 2018 serait recevable en tant que recours. En effet, ledit acte est écrit et motivé conformément à l'art. 320 al. 1 CPC.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

- 2.** L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 269d CO et 19 OBLF. Il soutient que l'avis du 26 avril 2017 de modification du bail est nul, au motif qu'il ne comprend pas de motivation suffisante. L'appelant prétend ne pas avoir compris le contenu de l'avis et avoir dû se renseigner auprès d'un mandataire professionnellement qualifié. Par ailleurs, il conteste être lié à l'intimée par un bail à caractère social. De plus, l'introduction du Règlement 2009 engendrerait pour lui des inconvénients devant l'emporter sur l'intérêt public invoqué par la bailleuse. Enfin, l'intimée ne s'est "jamais souciée" de la situation du locataire en plus de 20 ans.

2.1 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 et ATF 121 III 460 consid. 4a).

L'art. 19 OBLF exige que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur, les motifs précis justifiant ces prétentions

(al. 1 let. b), ainsi que les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention, la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu (al. 1 let. c). Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle (al. 1^{bis}).

Selon la jurisprudence, l'art. 269d CO prescrit une forme écrite qualifiée qui s'étend à la motivation de la modification annoncée. Les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel - ou sur l'annexe, conformément à l'art. 19 al. 1^{bis} OBLF -, mais non les étendre ni remplacer une indication omise. Les motifs doivent être précis; ils doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6 consid. 3a et 460 consid. 4a/bb et cc; 117 II 458 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_409/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.1).

La motivation telle qu'indiquée dans la formule officielle constitue une manifestation de volonté du bailleur (ATF 118 II 130 consid. 2b). Si le locataire et le bailleur ne sont pas d'accord sur le sens ou la portée de cette communication, il faut l'interpréter selon le principe de la confiance; sont prises en compte toutes les circonstances du cas particulier (ATF 121 III 460 consid. 4a/cc). La modification unilatérale qui ne comporte aucune motivation ou qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (ATF 121 III 6 consid. 3b et 460 consid. 4a/cc; arrêt du Tribunal fédéral 4A/571/2017 du 10 juillet 2018 consid. 4.1.1.2).

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. Il examinera aussi si la modification intervient au détriment du 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 (LCHAT/GROBET THORENS, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd. 2019, Lausanne, pp. 714-715, ch. 3.5).

2.2 En l'espèce, il résulte du bail du 14 juillet 1988 que le logement remis au locataire était un logement à caractère social et non pas un logement à loyer libre de la VILLE DE GENEVE. En effet, le locataire bénéficiait d'une aide personnalisée et le loyer était fixé selon son revenu familial brut. En outre, le nombre de personnes occupant le logement ne devait pas être inférieur à deux. Cette qualification du logement s'impose même si le bail ne fait pas expressément référence au Règlement 1985. De plus, le logement n'a pas perdu son caractère social lorsque le locataire a cessé d'avoir droit à une aide personnalisée. En effet, le bail prévoit, en cas de variation de revenu brut ou de fortune survenue depuis la conclusion du bail, une adaptation du loyer selon les dispositions légales en vigueur, ce qui a été le cas, puisque le loyer actuel dépasse le loyer réel prévu contractuellement.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'avis litigieux précise les motifs de la modification. Il s'agit de la volonté de la VILLE DE GENEVE d'appliquer à l'ensemble des locataires de ses logements à caractère social une réglementation uniforme visant une plus grande équité entre les locataires. Le Règlement 2009 a été annexé à l'avis avec une brochure destinée aux locataires des logements sociaux de la VILLE DE GENEVE. Il n'est pas contesté que cette brochure contenait diverses explications relatives au contenu du Règlement 2009. Comme le relève pertinemment le Tribunal, le locataire a saisi la portée et la justification de la modification et a pu contester l'avis en faisant valoir tous ses arguments.

Ainsi, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, l'avis de modification du 26 avril 2017 n'est pas nul.

Le Tribunal a considéré que le Règlement 2009 péjorait la situation du locataire, en comparaison avec les clauses particulières contenues dans le bail. Cette conclusion n'est pas certaine, dans la mesure où le chiffre 8 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 deux, la situation de revenu et de fortune du locataire et l'obligation d'avertir la bailleuse de toute variation de ladite situation et de toute diminution ou augmentation du nombre de personne cohabitant avec la locataire et de lui fournir toutes attestations utiles à ce sujet. Le bail mentionne également l'interdiction de sous-louer le logement. Cette question peut cependant demeurer indécise.

En effet, même si l'on considère que la modification intervient au détriment du locataire, le Tribunal a parfaitement mis en balance l'intérêt de la bailleuse et celui du locataire. L'intérêt de la VILLE DE GENEVE est un intérêt public de lutte contre la pénurie. Il s'agit 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 du locataire est de pouvoir rester dans son logement qu'il loue depuis 1984. Toutefois, il découle de la procédure que ce dernier n'a bénéficié de l'aide personnalisée que jusqu'en 1992. L'intérêt d'une personne à habiter un logement social sans pouvoir bénéficier d'aide ne l'emporte pas face à l'intérêt social de la VILLE DE GENEVE.

Comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, le locataire pourra en tant que de besoin contester en temps utile un éventuel congé selon les art. 271 ss CO. Dans ce cadre, le Tribunal pourra examiner si le congé respecte les prescriptions du Code des obligations.

Enfin, la Cour fait sienne également l'argumentation du Tribunal au sujet de l'abus de droit : le fait que la bailleuse ait attendu de nombreuses années avant de soumettre le bail au règlement litigieux ne saurait aujourd'hui l'empêcher d'assurer une équité entre les occupants de logements à caractère social et reprendre la situation en main afin que sa politique sociale puisse à nouveau être appliquée. L'on ne saurait voir dans cette démarche un quelconque abus de droit.

En définitive, le jugement attaqué sera confirmé.

3. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 17 décembre 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/1003/2018 rendu le 13 novembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11558/2017-2-OSL.

Déclare irrecevable l'appel interjeté par B_____ contre le même jugement.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Madame Silvia FENIELLO, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maité 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.