

GE_GERICHTE C/22315/2017 vom 29. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_22315_2017

FR: GE_GERICHTE C/22315/2017 du 29 mai 2020

IT: GE_GERICHTE C/22315/2017 del 29 maggio 2020

Regeste

CO.269d.al2; OBLF.19.al1.letb; CO.270b.al2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 29.05.2020 C/22315/2017

C/22315/2017 ACJC/742/2020 du 29.05.2020 sur JTBL/853/2018 (OBL) , CONFIRME

Normes : CO.269d.al2; OBLF.19.al1.letb; CO.270b.al2 En fait En droit Par ces motifs

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/22315/2017

ACJC/742/2020 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du

VENDREDI 29 MAI 2020 Entre Madame A_____ et Monsieur B_____ , domiciliés

_____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 septembre

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 , représentée par

la GERANCE IMMOBILIERE MUNICIPALE, rue de l'Hôtel-de-Ville 5, case postale

3983, 1211 Genève 3, intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile. EN

FAIT A. a. Par jugement du JTBL/853/2018 du 14 septembre 2018, communiqué pour

notification aux parties par plis du 19 septembre 2018, le Tribunal des baux et loyers a

validé l'avis de modification de bail du 31 août 2017 notifié par la VILLE DE GENEVE à

B_____ et A_____, relatif au contrat de bail portant sur la location d'un appartement de

quatre pièces et demie au 2 ème étage de l'immeuble 1_____ à Genève (ch. 1 du

dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure

était gratuite (ch.3). b. Par acte déposé le 22 octobre 2018 au greffe de la Cour de justice,

B_____ et A_____ forment appel, subsidiairement recours, de ce jugement, concluant à

son annulation et à ce que l'avis de modification du bail du 31 août 2017 soit déclaré nul.

Subsidiairement, ils concluent à ce que ledit avis de majoration soit déclaré abusif. c. Par

mémoire de réponse déposé le 23 novembre 2018, la VILLE DE GENEVE conclut à

l'irrecevabilité de l'acte déposé par B_____ et A_____, subsidiairement au rejet de leur

recours, le jugement attaqué devant être confirmé. d. Par réplique du 19 décembre 2018,

B_____ et A_____ ont déclaré persister dans leurs précédentes conclusions. e. Par

courrier du 22 janvier 2019, la VILLE DE GENEVE a indiqué renoncer à faire usage de son

droit de dupliquer. f. Les parties ont été avisées, par plis du greffe du 23 janvier 2019, de ce

que la cause était gardé à juger. B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a.

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement

de 4 pièces et demie au 2 ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève. b. Le contrat a été

conclu pour une durée d'un an du 1 er mars 1997 au 28 février 1998, renouvelable selon

l'art. 2 des conditions générales et règles et usages locatifs du canton de Genève. En page 2

du contrat, il est indiqué que «les parties déclarent connaître et accepter les Conditions

générales et Règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, qui font partie

intégrante du présent bail». Les clauses particulières du contrat de bail contiennent notamment ce qui suit : «Clauses particulières (aide personnalisée) Le locataire accepte les conditions particulières de location énoncée ci-dessous : 1. Le locataire reconnaît savoir que pour bénéficier de la totalité de la subvention que lui octroie la VILLE DE GENEVE, le nombre de personnes occupant le logement ne pourra être inférieur à [l'espace à la fin de la phrase a été laissé libre] (...) 3. En dérogation à l'article 9 des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, il est rappelé que la sous-location d'un logement propriété de la VILLE DE GENEVE pouvant bénéficier d'une subvention est interdite». c. Le loyer annuel de l'appartement, charges non comprises, a été fixé initialement à 13'440 fr. d. Dans l'offre de location adressée le 6 février 1997 à B_____ et A_____ (ci-après également : les locataires) concernant cet appartement, la VILLE DE GENEVE (ci-après également : la bailleuse) a indiqué qu'une aide personnalisée était accordée aux locataires, ramenant le loyer de 13'440 fr. à 12'540 fr. charges non comprises. Il était en outre spécifié dans ce même courrier que ladite aide personnalisée était une subvention de droit public, calculée sur la base des règles se trouvant dans le règlement du 4 septembre 1996, fixant les conditions de location des logements de la VILLE DE GENEVE et que cette aide était accordée pour une période de quatre mois à partir de la date d'exigibilité du loyer, étant donné que B_____ allait bénéficier des prestations de l'assurance chômage, et que sans autre avis de la part des locataires, elle serait supprimée dès le 1^{er} juillet 1997. e. Dans le courrier du 17 février 1997 adressant aux locataires le contrat de bail à signer, la VILLE DE GENEVE rappelait le montant de la subvention accordée, en application du Règlement de droit public du 4 septembre 1996 fixant les conditions de location des logements subventionnés par la VILLE DE GENEVE. Selon ce courrier, ladite subvention était calculée en tenant compte notamment des revenus bruts et de la fortune actuels des locataires, du nombre de personnes occupant actuellement le logement, soit trois, et du prix minimum du loyer. f. Les locataires se sont acquittés d'un loyer réduit de 1'045 fr. net par mois durant un an et demi, puis un montant mensuel de 1'120 fr., hors charges. Le loyer est ensuite demeuré inchangé. g. Le 18 février 2009, le Conseil municipal de la VILLE DE GENEVE a adopté un règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève (ci-après : le Règlement 2009). Ce règlement ne fait référence à aucune base légale de rang supérieur. Il prévoit la tenue d'un inventaire des immeubles propriétés de la Ville de Genève et incorporés à son patrimoine financier. L'inventaire doit distinguer les locaux commerciaux, les logements à loyer libre et les logements à caractère social; cette dernière catégorie doit comprendre au minimum 90% de l'ensemble des logements (art. 1 al. 1 et 2 Règlement 2009). En règle générale, le loyer d'un logement à caractère social doit être fixé sur la base du revenu familial du locataire (art. 1 al. 3 Règlement 2009). Le loyer d'un logement à loyer libre est fixé «exclusivement selon les règles du code des obligations» (art. 1 al. 4 Règlement 2009). Pour le surplus, le règlement n'est applicable qu'aux logements à caractère social (art. 1 al. 5 Règlement 2009). Les art. 3 à 7 du Règlement 2009 fixent les conditions à satisfaire par le candidat à la location et la procédure d'attribution d'un logement à caractère social. Les art. 9 à 14 Règlement 2009 règlent de manière détaillée la fixation du loyer en fonction de la situation pécuniaire du locataire et des autres personnes de son ménage. L'art. 15 du Règlement 2009 fixe «dans les limites du code des obligations» les conditions dans lesquelles la VILLE DE GENEVE peut résilier le bail d'un logement à caractère social, «de manière anticipée ou pour l'échéance contractuelle». Parmi d'autres cas, le bail peut être résilié lorsque le locataire jouit de revenus qui ne justifient plus l'attribution d'un logement à

caractère social (art. 15 al. 1 let. c Règlement 2009), ou cesse de répondre aux critères d'attribution (art. 15 al. 1 let. d Règlement 2009). h. Par avis d'autres modifications du bail du 31 août 2017, la VILLE DE GENEVE a notifié aux locataires une formule officielle avec les rubriques suivantes : «B. En application de l'art. 269d al. 3 CO, nous vous communiquons les modifications de bail suivantes : (...) 3. Divers : Soumission du bail au Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la VILLE DE GENEVE, du 18 février 2009 dès la prochaine échéance contractuelle, soit dès le 1^{er} mars 2018 . Motifs précis des modifications ci-dessus : La VILLE DE GENEVE 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». i. Un courrier du même jour accompagnait l'avis officiel. Il mentionne notamment ce qui suit : «Divers règlements communaux se sont succédé au fil du temps, et celui qui est actuellement en vigueur a été adopté en 2009 par le Conseil Municipal. A ce jour, il est appliqué à 70% environ des quelques 5'000 logements à caractère social dont la Ville est propriétaire. Le bail dont vous êtes bénéficiaire est encore soumis à une version antérieure de la réglementation communale. Il doit dès lors être actualisé, comme le sont, au fur et à mesure des échéances des baux, tous ceux qui sont dans une situation identique. En conséquence nous vous notifions en annexe un avis officiel soumettant votre bail, à dater de sa prochaine échéance, au règlement précité de 2009. Vous trouverez ainsi en annexe un exemplaire du texte du règlement, ainsi qu'une brochure destinée aux locataires des logements sociaux de la Ville de Genève. Dans cette brochure, vous trouverez notamment diverses explications relatives au contenu du règlement précité. Nous vous informons que ladite brochure peut également être consultée, en plusieurs langues, sur le site Internet de la Gérance Immobilière Municipale». j. Par requête du 29 septembre 2017, les locataires ont contesté la modification de bail par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. k. Non conciliée le 27 novembre 2017, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 12 janvier 2017, l'autorisation de procéder ayant été remise à la partie bailleresse. l. Dans sa requête en validation de l'avis de modification de bail, la VILLE DE GENEVE a conclu à la validation de la soumission du bail au Règlement 2009, avec effet au 1^{er} mars 2018. S'agissant de ce règlement, l'intimée a notamment précisé qu'elle entendait mener une politique de lutte contre la pénurie de logements, afin de pouvoir loger les personnes et les familles qui en ont le plus besoin, se trouvant souvent dans des situations de précarité, étant rappelé que près de 3'600 demandes de logements sont pendantes auprès de ses propres services de mise en location. m. Par mémoire-réponse du 5 avril 2018, les locataires ont conclu principalement à la nullité de l'avis de modification du bail et subsidiairement à son annulation. n. Lors de l'audience de débats principaux du 8 mai 2018, la VILLE DE GENEVE a déposé une liste des logements et locaux commerciaux de l'immeuble situé 1_____, avec les rubriques «genre de bail», «entrée» et «nombre d'occupants». A ce sujet, les représentants de la VILLE DE GENEVE ont indiqué : «Nous (...) déposons une pièce supplémentaire. Il s'agit de l'état locatif confirmant que l'ensemble des logements est soumis au règlement 2009». Selon le document produit, sur les vingt-deux logements de ce bâtiment, seul celui des locataires ne serait pas soumis au Règlement 2009. Ces mêmes représentants de la bailleresse ont précisé que la principale différence entre le règlement de 1996 et celui de 2009 résidait dans le fait que, sous l'empire du règlement de 2009, les loyers variaient en fonction du revenu du

locataire alors que sous celui de 1996 le locataire bénéficiait d'une aide personnalisée, avec comme conséquence fiscale que ladite aide personnalisée devait être incluse dans les revenus imposables. Les loyers soumis au règlement de 1996 étaient déjà calculés selon le revenu des locataires. Le taux d'occupation fixé était identique à celui du règlement de 2009. Auparavant, les locataires devaient impérativement informer la bailleuse de leur situation, mais cela n'empêchait pas la VILLE DE GENEVE de demander des informations notamment sur la situation financière ou sur le taux d'occupation. Les contrôles seraient plus réguliers aujourd'hui. Conformément à l'art. 12 du règlement de 2009, le loyer maximum admissible au sens du CO est calculé en fonction des règles du CO, à savoir un calcul de rendement si celui-ci est possible. Concernant la situation particulière des locataires, il était impossible aux représentants de la VILLE DE GENEVE de déterminer si l'application du règlement de 2009 aurait une influence défavorable sur le montant du loyer, puisque ceux-ci n'avaient pas transmis les pièces nécessaires à un éventuel nouveau calcul. A cette même audience, B _____ a déclaré ne pas avoir cherché, au moment de la conclusion du contrat, un bail à caractère social. Après le premier mois, la VILLE DE GENEVE lui avait écrit pour lui accorder une subvention qui avait été accordée jusqu'à fin 1998, ce qui l'avait surpris. Il devait alors faire parvenir à la Gérance Immobilière Municipale tous les trois mois les justificatifs de son salaire. Il n'y avait pas eu à l'époque de discussion au sujet du taux d'occupation. Depuis lors, le loyer était resté inchangé. Il ignorait sur quelle base le loyer était fixé. Les locataires vivaient avec leur fils de 25 ans qui terminait ses études. Concernant l'application du Règlement 2009 dans son immeuble, les appelants ont soutenu que, d'après eux, «en tout cas un locataire de l'immeuble n'aurait pas reçu de modification de bail». o. Par jugement du 14 septembre 2018, le Tribunal a retenu que le logement ici en cause faisait partie des logements à caractère social de la Ville de Genève, ce qui pouvait être déduit notamment du fait qu'une aide personnalisée avait été accordée au locataire au début du bail. Par ailleurs, deux courriers de février 1997 faisaient expressément référence au règlement de 1996 et aux critères sur la base desquels une subvention avait été accordée. La volonté de la bailleuse d'unifier sa pratique locative et de viser une plus grande équité entre les locataires de ses logements sociaux constituait un motif suffisant pour modifier les dispositions du bail. Enfin, la date d'entrée en vigueur de cette modification résultait du contenu de l'avis adressé au locataire. S'agissant des conséquences de l'introduction du nouveau règlement de 2009, les premiers juges ont considéré que de nouvelles possibilités de résilier le bail étaient offertes à la bailleuse. Toutefois, celle-ci poursuivait un objectif d'intérêt public visant à loger des personnes en situation de précarité et à assurer une équité entre les locataires de logements à caractère social. L'intérêt des locataires consistant à pouvoir continuer à habiter leur logement sans respecter les dispositions du nouveau règlement de 2009 ne pouvait prévaloir face aux objectifs de politique publique poursuivis par la Ville de Genève. En l'absence de tout abus de droit, l'avis de modification unilatérale du bail pouvait être validé. 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. Les appelants soutiennent que ce règlement contient une menace de résiliation du bail et que, s'il était appliqué, les locataires risqueraient à l'avenir de ne plus remplir les conditions pour bénéficier d'un logement social et de voir leur 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1). En retenant que le loyer annuel, sans les charges, s'élève à 13'440 fr., la valeur litigieuse peut être estimée à 40'320 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.2 Les appelants ont reçu le jugement litigieux le 20 septembre 2018. Le 30^{ème} jour à compter de cette notification tombant un samedi, l'appel est recevable dès lors qu'il a été déposé le premier jour ouvrable qui suit, soit le lundi 22 octobre 2018 (art. 142 al. 3 CPC). 1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou 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. Les appelants se plaignent d'une constatation inexacte des faits par le Tribunal. Ils soutiennent que les premiers juges n'auraient pas dû retenir que l'ensemble des autres logements du même immeuble étaient déjà soumis au Règlement 2009, en se basant sur une pièce produite par l'intimée. En effet, à leur connaissance au moins un locataire n'aurait pas reçu d'avis de modification de son bail. Selon eux, le Tribunal aurait par conséquent dû donner suite à leur requête de mesure d'instruction tendant à la production, par l'intimée, de tous les avis de modification de bail introduisant le Règlement de 2009 dans l'immeuble. Les appelants font également valoir qu'à l'époque de la conclusion du bail, ils n'auraient pas eu l'intention de conclure un bail à caractère social. Enfin le jugement ne mentionnerait pas que l'avis litigieux ne fait pas référence au courrier accompagnateur de l'intimée ni que le contrat de 1997 incorporait les Conditions générales et règles et usages locatifs en vigueur à l'époque. De même, selon les appelants, leur profession aurait dû être mentionnée. Entendus par le Tribunal, les représentants de l'intimée ont indiqué que l'immeuble dans lequel se trouve le logement litigieux est entièrement soumis au Règlement 2009, à l'exception dudit logement. Ils ont produit une liste de tous les locataires de cet immeuble, sur laquelle apparaît la catégorie à laquelle chaque logement appartient, sous l'angle dudit Règlement 2009. Les appelants ont affirmé que, d'après eux, «en tout cas un locataire de l'immeuble n'aurait pas reçu de modification de bail». Ces quelques éléments sont suffisants pour retenir que, au regard de l'application du Règlement 2009, le logement des appelants est le seul du même immeuble à continuer à être soumis à l'ancienne réglementation. En effet, on ne voit pas quel intérêt les représentants de l'intimée auraient eu à fournir de fausses informations sur ce point, les appelants ne l'expliquant d'ailleurs pas. Quoi qu'il en soit, la question de savoir si plusieurs logements de cet immeuble ne seraient actuellement pas encore soumis au nouveau règlement est sans pertinence pour statuer dans la présente cause, ainsi qu'on le verra ci-après. Pour ce même motif, il est inutile d'obtenir la production de tous les avis de modification de bail qui auraient été notifiés aux autres locataires de logements situés à la même adresse. Les autres circonstances de fait mentionnées par les appelants sont également sans pertinence dans la présente cause, compte tenu notamment de la jurisprudence rendue par le Tribunal fédéral en 2019 dont il sera question plus bas.

3. Les appelants soutiennent que l'avis de modification du bail serait frappé de nullité. Selon eux, cette nullité serait causée par l'absence de date d'entrée en vigueur mentionnée dans l'avis lui-même, contrairement à ce que prescrit l'art. 19 al. 1 let. b OBLF. De plus, selon les appelants la motivation indiquée serait insuffisante, compte tenu notamment de

l'importance des changements découlant de l'introduction du Règlement 2009. Ce grief est mal fondé. En effet, l'avis de modification du bail du 31 août 2017 mentionne dans sa rubrique «B» que l'entrée en vigueur des dispositions contractuelles modifiées est fixée au 1er mars 2018. De plus ce même avis indique les motifs de la modification voulue par l'intimée, à savoir d'appliquer à l'ensemble de ses locataires une réglementation uniforme visant une meilleure équité entre les locataires de logements à caractère social. Le courrier accompagnateur permet de compléter et de préciser partiellement cette motivation, sans que son contenu n'influe sur la validité de l'avis litigieux. Sous l'angle des art. 269d al. 2 CO et 19 al. 1 let. b OBLF, l'avis en cause est par conséquent conforme au droit applicable et ne saurait être considéré comme nul. 4. Les appelants contestent être liés à l'intimée par un bail à caractère social, alléguant que la VILLE DE GENEVE ne disposerait pas de logements sociaux. Selon eux, le Règlement 2009 modifierait de manière si conséquente le contenu du bail existant qu'il aurait dû faire l'objet d'une proposition d'avenant au bail, et non d'un avis de modification sur formule officielle. Enfin, l'avis officiel serait contraire à l'art. 269d CO en tant qu'il pourrait conduire à la résiliation du bail, en raison d'une éventuelle sous-occupation du logement à l'avenir. Son introduction engendrerait pour les appelants des inconvénients devant l'emporter sur l'intérêt public invoqué par la bailleuse. 4.1 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; 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^e me éd., 2019, Lausanne, pp. 714-715, ch. 3.5). Dans sa jurisprudence, la Cour a déjà reconnu que le but d'intérêt public poursuivi par l'intimée consistant notamment à loger des familles dans des logements sociaux adéquats est digne de protection (ACJC/693/2015 du 15 juin 2015 consid. 3.2). Dans un arrêt rendu le 11 novembre 2019 concernant également la VILLE DE GENEVE, le Tribunal fédéral a constaté qu'un avis de modification du bail introduisant l'application du Règlement 2009 n'apportait aucun changement à la relation contractuelle existant entre les parties. Les juges fédéraux observaient ainsi qu'à teneur dudit Règlement 2009 une

éventuelle majoration de loyer fondée sur les dispositions de ce règlement devrait être précédée d'une notification conforme à l'art. 269d al. 1 CO, ouvrant la voie à l'application des normes de protection des locataires prévues par les art. 269 et 269a CO contre les loyers abusifs. Il en était de même d'une éventuelle résiliation à fonder sur l'art. 15 al. 1 du Règlement 2009, qui devrait elle aussi être notifiée conformément à l'art. 266 l CO, disposition qui permettrait aux locataires concernés de revendiquer l'application des art. 271 et 271a CO contre les congés contraires à la bonne foi. Selon les juges fédéraux, d'un point de vue plus général, aucune disposition du Règlement 2009 n'influence directement les relations contractuelles établies entre la VILLE DE GENEVE et les locataires concernés. En définitive, le Tribunal fédéral a souligné que le Règlement 2009 constituait un acte normatif communal ayant pour seul effet de restreindre la liberté contractuelle de l'intimée, à savoir de la VILLE DE GENEVE, dans la gestion de son propre patrimoine immobilier, en l'assujettissant à des règles concernant surtout le choix des locataires et le calcul des loyers. En raison de la primauté du droit fédéral (art. 49 al. 1 Cst. féd.), l'application des règles sur le calcul des loyers ne pouvait aboutir à un résultat contraire aux art. 269 et suivants CO portant protection contre les loyers abusifs. Les dispositions du Règlement 2009 relatives aux possibilités de résilier le bail d'un locataire qui cesserait de répondre aux critères d'attribution du logement correspondant ne pouvaient pas davantage contredire le droit fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4A_425/2019 du 11 novembre 2019 consid. 8).

4.2 Dans le cas d'espèce, il ressort du contrat de bail du 11 février 1997 que les parties y ont admis certaines dérogations aux Conditions générales et règles et usages locatifs du canton de Genève, en raison de la subvention octroyée aux appelants. Par la suite, les appelants se sont acquittés d'un loyer réduit pendant un an et demi. Pour le surplus, savoir si le logement des appelants peut ou doit entrer dans la catégorie des logements «à caractère social» au sens du Règlement 2009 est sans pertinence pour statuer sur l'appel. Il découle de la jurisprudence rappelée ci-avant qu'en constatant que l'introduction du Règlement 2009 ne porte pas préjudice aux appelants, le Tribunal a correctement appliqué le droit en vigueur, soit en particulier l'art. 269d al. 3 CO. En effet, même en cas d'application de cette nouvelle réglementation à la relation contractuelle les liant à l'intimée, les locataires conservent en toute hypothèse tous les droits qui découlent pour eux de l'application des dispositions fédérales sur la protection des locataires. Par ailleurs, le but visé par l'intimée avec l'introduction du Règlement 2009 est de contribuer à la lutte contre la pénurie de logements, ce qui constitue un objectif digne d'intérêt. Selon les explications fournies par l'intimée, il s'agit en effet de loger des personnes ne bénéficiant que de faibles revenus, voire en situation de précarité, ainsi que d'assurer une équité entre les locataires de logements à caractère social. En conséquence, le jugement attaqué sera confirmé.

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 (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 22 octobre 2018 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/853/2018 rendu le 14 septembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22315/2017-1-OSL. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.