



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10763/2022

ACJC/921/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 21 MAI 2026

Entre

FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL, sise avenue de la Forêt 17, 1202 Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 juillet 2024, représentée par Me Nadia CLERIGO CORREIA, avocate, quai des Bergues 23, 1201 Genève,

et

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 8 juin 2026

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/759/2024 du 17 juillet 2024, reçu par les parties le 18 juillet 2024, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré inefficace le congé notifié le 14 avril 2022 à A_____ à B_____ (*recte* : B_____) pour le 31 mai 2022, en lien avec l'appartement de six pièces situé au 7^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____ rue 1_____, à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté la FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL de ses conclusions reconventionnelles (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 13 septembre 2024 à la Cour de justice, la FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, cela fait, à ce que la Cour déclare efficace le congé et ordonne l'évacuation de A_____ et B_____ de leur appartement, et renvoie la cause au Tribunal, afin qu'il ordonne les mesures d'exécution nécessaires pour procéder à celle-ci dès l'entrée en force de l'arrêt.
- b.** Dans leur réponse du 16 octobre 2024, A_____ et B_____ concluent à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives. A_____ et B_____ ont produit une pièce nouvelle.
- d.** Les parties ont été avisées le 3 février 2025 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Par contrat du 21 juin 2010, B_____ et A_____, locataires, ont pris à bail un appartement de six pièces situé au 7^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____ rue 1_____, à Genève, propriété de la FONDATION DE LA VILLE DE GENÈVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL, bailleresse.
- Le loyer, charges non comprises, a été fixé à 1'830 fr. par mois.
- b.** A_____ a été parallèlement engagée comme concierge par la bailleresse, pour un salaire de 1'000 fr. par mois.
- c.** Les locataires occupent l'appartement avec leurs cinq enfants majeurs. B_____ est au bénéfice d'une rente d'invalidité entière en raison d'atteintes physiques, notamment l'amputation d'un de ses membres inférieurs.
- d.** Le 26 janvier 2022, à la demande des locataires qui suspectaient la présence de punaises de lit dans leur logement, une inspection par chien renifleur a révélé la présence de ces nuisibles.

e. Le 28 janvier 2022, la régie a fait parvenir un bon pour un traitement de l'appartement en cause contre les punaises de lit aux locataires et à C_____ [service d'extermination des nuisibles].

f. Le 7 février 2022, par courriel, D_____ de C_____ a sollicité de la régie un autre moyen pour joindre les locataires, ceux-ci ne répondant pas au numéro de téléphone portable indiqué, malgré plusieurs messages laissés.

g. Par courriel du même jour, A_____ a informé la régie de ce qu'elle avait pris contact avec la voirie de la Ville de Genève et a demandé si la régie pouvait transporter les meubles ou prendre en charge ceux-ci.

Dans sa réponse du même jour, la régie a indiqué qu'il fallait préparer l'appartement dans les plus brefs délais pour permettre le traitement contre les punaises de lit, précisant que le débarras ou la congélation des meubles et des affaires personnelles était à la charge des locataires.

h. Les locataires ont pris des rendez-vous avec la voirie successivement pour les 22 et 25 février, ainsi que les 7 et 10 mars 2022.

i. Le 21 février 2022, par courriel, A_____ a informé la régie qu'elle avait subi un « petit accident », annexant un certificat d'arrêt de travail jusqu'au 4 mars 2022.

j. Le 24 février 2022, par courrier, la régie a reproché aux locataires de n'avoir pas respecté la procédure relative à la préparation de leur logement pour le traitement contre les punaises de lit. Ceux-ci étaient mis en demeure, au sens de l'art. 257f CO, d'effectuer intégralement la préparation avant le 2 mars 2022, sous la menace de résiliation de leur bail. Un devis était annexé au courrier pour le débarras de plus de 26 meubles, pour la préparation de l'appartement par C_____, pour un montant de 8'031 fr., avec la précision que le paiement pouvait être échelonné.

k. L'arrêt de travail de A_____ a été prolongé jusqu'au 14 mars 2022, par certificat médical transmis à la régie le 2 mars 2022.

l. Par message du 11 mars 2022, A_____ a informé la régie que les locataires étaient prêts pour le traitement contre les punaises de lit.

m. Le 14 mars 2022, la régie a fait débarrasser les meubles et affaires restants des locataires par C_____. La facture de cette intervention, transports aller-retour compris, s'est chiffrée à 4'399 fr. 55.

n. Après deux traitements contre les punaises de lit, les 15 et 31 mars 2022, un rapport de détection canine en date du 21 avril 2022 a confirmé l'absence de ces insectes dans l'appartement concerné.

o. Par avis du 14 avril 2022, la bailleresse a résilié de manière extraordinaire le bail pour le 31 mai 2022, au motif que les locataires n'avaient pas donné suite à sa mise en demeure du 24 février 2022.

p. Par requête du 3 juin 2022, déclarée non conciliée le 11 novembre 2022 et portée devant le Tribunal le 14 décembre 2022, les locataires ont conclu à l'inefficacité du congé.

Ils ont contesté ne pas avoir correctement préparé l'appartement conformément au bon de la régie du 26 janvier 2022, alléguant avoir été dépassés par la charge de travail en raison de l'incapacité de travail de A_____ et du handicap physique de B_____.

A l'appui de leur requête, les locataires ont produit, notamment, des certificats médicaux, faisant état d'une incapacité de travail complète de A_____ du 21 février 2022 au 4 mars 2022.

q. Dans sa réponse du 31 janvier 2023, la bailleresse a conclu à ce que le congé soit déclaré efficace et, sur demande reconventionnelle, à l'évacuation des locataires de l'appartement avec mesures d'exécution.

Elle a allégué que les locataires avaient, dans un premier temps, descendu les meubles dans le hall de l'immeuble, sans les emballer, pour les entreposer ensuite sur le trottoir. Malgré le message envoyé par les locataires le 11 mars 2022, le débarras n'était pas terminé, de sorte que la régie en charge de l'immeuble avait dû mandater l'entreprise C_____ pour ce faire.

r. Le 2 juin 2023, les locataires ont produit un chargé de pièces complémentaires, contenant plusieurs rapports médicaux. Ces rapports indiquent que B_____ souffre d'une neuropathie des jambes à la suite de son amputation, d'une infection chronique du pied droit et de la gale, ce qui l'empêche de porter des charges lourdes. Ils indiquent également que A_____ souffre d'une insuffisance veineuse décompensée. Une attestation de rente d'invalidité entière pour l'année 2022 en faveur de B_____ était également produite.

s. Entendus par le Tribunal le 13 octobre 2023, les locataires ont déclaré que l'ensemble de la famille avait contribué au débarras de l'appartement, mais qu'ils avaient été dépassés par l'ampleur de la tâche. Ils étaient sept personnes dans un appartement de six pièces et, en ne prenant en compte que le salon, ils avaient dû emballer plus d'une quarantaine d'objets. Ils déploraient l'absence d'aide de la régie à ce sujet. Ils avaient eux-mêmes contacté la régie après avoir soupçonné la présence de punaises de lit, en raison de boutons apparus sur les mains d'une de leurs filles, même si leur médecin pensait qu'il s'agissait des conséquences de la gale. La voirie de la Ville de Genève leur avait indiqué qu'ils n'avaient droit qu'à sept sacs de débarras, tous les sept jours.

E_____, fils des locataires, a déclaré que toute la famille souffrait de la gale au moment où la régie les avait mis en demeure. Ils avaient fait de leur mieux pour débarrasser l'appartement. Les meubles sortis étaient emballés avec du papier cellophane et avec des étiquettes « punaises de lit », que la voirie leur avait fournies. Les objets non emballés sur le trottoir mentionnés par la régie n'étaient pas les leurs.

t. Entendue par le Tribunal le 15 décembre 2023 en qualité de témoin, F_____, gestionnaire auprès de la régie, a indiqué n'avoir pas eu connaissance de l'incapacité de travail de A_____, mais que cela n'avait toutefois pas d'incidence, car il fallait aller de l'avant et préparer l'appartement en vue de la désinfection de celui-ci. Il n'y avait pas eu d'autres résiliations de bail en lien avec les punaises de lit, car, à sa connaissance, les autres locataires avaient collaboré. Elle ignorait combien de temps il avait fallu pour que les locataires donnent accès à l'entreprise de désinfection, mais il avait été nécessaire d'attendre « plusieurs mois ».

D_____, de l'entreprise C_____, a confirmé n'avoir pas pu joindre téléphoniquement les locataires dans un premier temps. Ces derniers avaient tardé à renvoyer à l'entreprise le protocole signé relatif à la préparation de l'appartement. Le devis de 8'031 fr. 75 correspondait à un minimum d'une journée de travail à deux personnes, nécessaire pour débarrasser l'appartement en question. Les locataires avaient finalement effectué la majeure partie du travail, de sorte que la facture de l'entreprise n'atteignait pas ce montant. Il a déclaré que les locataires avaient indiqué à la voirie qu'un meuble avait été déposé sur le trottoir par son entreprise, avant d'admettre qu'il s'agissait de leur fait.

u. Dans sa plaidoirie finale écrite du 1^{er} mars 2024, la bailleresse a persisté dans ses conclusions.

v. Dans leurs plaidoiries finales écrites du 6 mars 2024, les locataires ont persisté dans leurs conclusions. Ils ont formulé de nouveaux allégués et produit de nouvelles pièces, notamment une page internet de la voirie, sur laquelle est indiqué que celle-ci ne prend, au maximum, que sept objets par rendez-vous et qu'un seul rendez-vous peut être pris tous les sept jours.

w. Dans sa réplique spontanée du 15 mars 2024, la bailleresse a persisté dans ses conclusions.

EN DROIT

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exception, 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_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.1 En l'espèce, le loyer annuel du logement s'élève à 21'960 fr.

En prenant en compte une durée de protection de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (21'960 fr. × 3 ans = 65'880 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

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

2. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, CR-CPC, *op. cit.*, n. 6 ad art. 317 CPC).

L'art. 317 al. 1^{bis} CPC, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025 et applicable aux procédures en cours (art. 407f CPC), selon lequel l'instance d'appel admet des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations lorsqu'elle doit examiner les faits d'office, ne s'applique que lorsque la procédure est régie par la maxime inquisitoire illimitée, et non la maxime inquisitoire atténuée, conformément à la volonté du législateur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_282/2024 du 7 mai 2025, consid. 3.1.2 *in fine*). Dans ce dernier cadre, l'art. 317 al. 1 CPC et les conditions requises pour l'admission des pièces nouvelles restent applicables.

2.1 En l'espèce, les intimés ont produit en appel des photographies non datées, reproduisant les effets des piqûres de punaises de lit sur leur corps, ainsi que des lésions sur leurs membres inférieurs en lien avec la maladie dont souffre l'un des locataires.

Toutefois, les locataires ne démontrent pas la recevabilité de ces nouvelles pièces en appel, alors que de telles photographies auraient pu être produites dès la première instance. Quoi qu'il en soit, les affections médicales en cause ont déjà fait l'objet de rapports médicaux versés à la procédure et ne sont pas déterminantes pour l'issue du litige.

Les pièces nouvelles produites en appel seront en conséquence déclarées irrecevables.

3. L'appelante fait grief au Tribunal d'une violation de l'art. 257f al. 3 CO, pour n'avoir pas considéré que la poursuite du bail était insupportable et avoir déclaré, de ce fait, le congé inefficace. Elle fait grief également au Tribunal d'avoir procédé à une appréciation incorrecte des faits, pour avoir notamment admis que les locataires souffraient d'une incapacité physique ou que la voirie de la Ville de Genève fixait des limitations dans son offre de débarras des objets encombrants.

3.1 A teneur de l'art. 257f al. 3 CO, une partie peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal, si l'exécution du contrat lui devient intolérable. Il s'agit d'un cas de congé extraordinaire, permettant au bailleur de ne pas respecter les termes ou les délais contractuels ou légaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_47/2021 du 24 octobre 2022 consid. 1.2.3).

3.1.1 La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.2; 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2).

Le comportement du locataire doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5; 123 III 124 consid. 2a). Le manquement reproché au locataire doit atteindre une certaine gravité (ATF 134 III 300 consid. 3.1). Cette violation peut consister dans le refus de procéder aux opérations préalables à des réparations que le locataire doit tolérer conformément à l'art. 257h al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C_306/2003 du 20 février 2004 consid. 3.3 in SJ 2004 I 439) ou dans le refus d'autoriser l'inspection de la chose louée dans les cas prévus à l'art. 257h al. 2 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_286/2015 du 7 décembre 2015 consid. 3.1 et les références citées).

Dans le cadre d'une infestation de punaises de lit, si la désinfestation du logement doit être à la charge du bailleur, car constituant un défaut de la chose louée, la congélation des effets personnels du locataire ne vise pas à éliminer la source du défaut, mais seulement ses conséquences, de sorte qu'elle est à la charge du locataire en l'absence de faute du bailleur à ce sujet (arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018, consid. 6.2).

La violation, par le locataire, de son devoir de diligence doit rendre le maintien du contrat insupportable pour le bailleur. Comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut en effet que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge et, à cette fin, ce dernier prend en

considération tous les éléments concrets du cas particulier, notamment la durée des perturbations reprochées au locataire, la fréquence de leur répétition et les efforts accomplis ou non (art. 4 CC; arrêts du Tribunal fédéral 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1.2; 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 5.1.3; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 890).

Le bailleur ne doit pas tarder à résilier le bail s'il entend se prévaloir d'une résiliation extraordinaire. S'il tarde à agir, son comportement pourrait conduire à considérer que la poursuite du bail ne lui est pas insupportable (LACHAT, *op. cit.*, p. 888).

Pour apprécier la validité du congé extraordinaire, le juge doit prendre en considération le motif de congé invoqué par le bailleur et se placer au moment où il a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.4).

3.1.2 Lorsqu'un congé ne satisfait pas aux exigences légales auxquelles est subordonné son exercice, il est inefficace ; un tel congé est dénué d'effet (ATF 135 III 441 consid. 3.1; 121 III 156 consid. 1c/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A_47/2021 du 24 octobre 2022 consid. 1.2.3).

3.2 Dans son jugement, le Tribunal a considéré que les locataires n'avaient pas réagi avec la diligence requise, notamment en ne prenant pas contact rapidement avec l'entreprise mandatée pour la suite du processus de désinfestation et que le délai comminatoire, certes bref, de six jours fixé par la bailleresse se justifiait, ceci pour contenir une éventuelle prolifération des nuisibles.

Dans le cadre de son appréciation des faits, le Tribunal a toutefois pris en compte les capacités physiques diminuées des locataires et leur revenu modeste, qui rendait difficile le paiement d'une facture de 8'031 fr. pour procéder aux actes nécessaires de déménagement de leurs affaires infestées. Au moment de la notification du congé le 14 avril 2022, l'appartement en cause était cependant déjà débarrassé depuis un mois, de sorte que la poursuite du bail n'était pas insupportable, ce qui rendait pour ce motif la résiliation extraordinaire notifiée inefficace. Même si l'intervention de la bailleresse avait été nécessaire pour procéder à l'évacuation des derniers meubles du logement et que cette dernière avait dû en assumer le coût, celle-ci pouvait en solliciter le remboursement aux locataires, de sorte que ce motif de nature financière ne rendait pas le bail insupportable et ne justifiait ainsi pas non plus une résiliation extraordinaire du contrat.

3.3 L'appelante estime que le manque de collaboration des locataires justifiait à lui seul la résiliation extraordinaire en cause et que le comportement de ces derniers devrait être assimilé à un véritable refus de laisser la bailleresse entreprendre les actions nécessaires pour la désinfestation du logement, ce qui rendrait la poursuite du bail insupportable. L'aspect financier, notamment la prise en charge des frais de déménagement des meubles des locataires par la bailleresse, n'avait pas été le motif du congé notifié, de sorte que le Tribunal ne pouvait pas en tenir compte. Enfin, elle

estime que la validité du congé doit s'apprécier à l'expiration du délai comminatoire, et non à la date de la notification du congé.

3.4 Conformément à la jurisprudence précitée, la validité d'un congé extraordinaire doit s'analyser au moment de sa notification aux locataires, c'est-à-dire en l'espèce au 14 avril 2022, et non à l'échéance de la mise en demeure qui a fait l'objet de celui-ci, de sorte que le grief de la bailleuse à ce sujet est infondé.

3.5 A l'instar de ce qu'a considéré Tribunal, il peut être reproché aux locataires de n'avoir pas réagi avec la diligence et la rapidité requises en présence d'une infestation de punaises de lit dans leur appartement. En effet, pour éviter que la présence de ces nuisibles ne se propage davantage, il appartient à un locataire dont l'appartement est touché de réagir rapidement, notamment d'informer immédiatement le bailleur en ce sens et de prendre, par la suite, les mesures adéquates afin de procéder à la désinfestation des meubles de son appartement, pour éviter toute propagation. Or, entre la délivrance du bon de la régie le 28 janvier 2022 et le débarras complet des meubles le 14 mars 2022, il s'est écoulé 45 jours, soit un délai objectivement trop long au regard des nuisances en cause.

Néanmoins, contrairement à ce qu'affirme l'appelante, aucun élément de la procédure ne dénote un refus des locataires d'entreprendre les mesures en cause ou de collaborer à leur mise en œuvre. Les déclarations des précités à la procédure démontrent plutôt que ces derniers ont été dépassés par l'ampleur de la tâche nécessaire, rendue d'autant plus importante par la présence d'une famille nombreuse (sept personnes) dans un appartement de six pièces, avec la quantité de meubles et affaires propres à ce genre de situation, ainsi que par les problèmes de santé de certains des locataires du logement, qui ont été – quoi qu'en dise l'appelante – suffisamment rendus vraisemblables, notamment par la production de divers rapports médicaux et de la preuve qu'un des locataires était au bénéfice d'une rente d'invalidité entière, ainsi que par des déclarations de ceux-ci dans la procédure.

Concernant les limites imposées par la voirie de la Ville de Genève dans la collecte de déchets encombrants, cet élément ressort du Règlement sur la gestion des déchets (LC 21 911) de la Ville de Genève, dont l'art. 28 al. 2 indique une limite du nombre d'objets pris en charge à sept par rendez-vous, avec la précision qu'un seul rendez-vous peut être pris par ménage et tous les sept jours, de sorte que le Tribunal pouvait également prendre en compte cet élément dans son appréciation, notamment des raisons du retard des locataires dans le déménagement de leurs affaires infestées.

Quant aux autres éléments pouvant être pris en compte concernant le caractère insupportable de la poursuite du bail, il ne ressort pas de la procédure que le retard des locataires dans le déplacement de leurs meubles aurait porté à conséquence, notamment qu'il aurait entraîné de nouvelles infestations dans l'immeuble et la bailleuse ne l'a pas prétendu dans la procédure. Il ne ressort également pas de la procédure qu'hormis l'événement en cause, les locataires auraient fait l'objet d'autres remontrances de la régie antérieurement à la résiliation du bail, la

bailleresse n'en invoquant d'ailleurs aucune, de sorte que l'événement litigieux est isolé et exceptionnel, pour des locataires qui occupent le logement en cause depuis plus de douze ans, soit depuis une longue période, lors de la notification de la résiliation. Au regard de ce qui précède, l'événement unique invoqué ne peut entraîner, comme l'affirme l'appelante, une « perte de confiance » définitive.

Enfin, comme l'ont relevé les premiers juges, au moment de la notification du congé le 14 avril 2022, l'appartement était vidé depuis près d'un mois afin de permettre sa désinfection. Le fait, pour la bailleresse, d'avoir attendu ce laps de temps tend, également, à démontrer que la poursuite du bail n'était pas insupportable.

L'ensemble des éléments précités, pris globalement, pouvait conduire les premiers juges à considérer, conformément au pouvoir d'appréciation qui leur est conféré à ce propos, que la poursuite du bail n'était pas insupportable pour la bailleresse, de sorte à rendre inefficace le congé, faute de satisfaire l'ensemble des conditions requises à ce propos.

3.6 Il résulte de ce qui précède que les griefs de l'appelante sont infondés. Le jugement sera confirmé.

4. Dans la mesure où l'inefficacité du congé a été confirmée, les autres conclusions de l'appelante, en lien avec l'évacuation des locataires de leur logement, deviennent sans objet.
5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (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 13 septembre 2024 par FONDATION DE LA VILLE DE GENEVE POUR LE LOGEMENT SOCIAL contre le jugement rendu le 17 juillet 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10763/2022.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

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 Damien TOURNAIRE et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière

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.