



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10766/2022

ACJC/304/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 6 FEVRIER 2025

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____,

Monsieur B _____, domicilié _____,

tous deux appelants et intimés sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 février 2024, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

L'HOSPICE GENERAL, INSTITUTION GENEVOISE D'ACTION SOCIALE, sise cours de Rive 12, 1204 Genève, intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Tatiana Gurbanov, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 mars 2025.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/209/2024 du 27 février 2024, reçu par les parties le 1^{er} mars 2024, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a validé le congé notifié le 4 mai 2022 pour le 31 mai 2023 à A_____ et B_____ par l'HOSPICE GENERAL, INSTITUTION GENEVOISE D'ACTION SOCIALE concernant l'appartement de cinq pièces au sixième étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a octroyé à A_____ et B_____ une unique prolongation de bail de deux ans, échéant au 31 mai 2025 (ch. 2), a autorisé A_____ et B_____ à résilier le bail en tout temps avant l'échéance visée sous chiffre 2, moyennant un préavis écrit de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 15 avril 2024 à la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) ont formé appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, à ce que la Cour annule le congé notifié le 4 mai 2022 pour le 31 mai 2023. Subsidiairement, ils concluent à la prolongation du bail pour une durée de 4 ans et à être autorisés à restituer le logement moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.
- b.** Par acte expédié le 17 mai 2024 à la Cour de Justice, l'HOSPICE GENERAL, INSTITUTION GENEVOISE D'ACTION SOCIALE (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) a conclu à la confirmation du chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris, et formé un appel joint, concluant à l'annulation des chiffres 2 à 4 du jugement entrepris, à ce qu'il soit dit que le congé déploie ses effets au 31 mai 2023, cela fait à ce qu'il ne soit pas accordé de prolongation du bail et à l'évacuation de A_____ et B_____, puis au renvoi de la cause au Tribunal siégeant dans la composition prévue à l'art 30 LaCC pour qu'elle soit autorisée à requérir l'évacuation des locataires par la force publique dès l'entrée en force du jugement.
- c.** A_____ et B_____ ont répliqué, persistant dans leurs conclusions et conclu au déboutement de l'HOSPICE GENERAL, INSTITUTION GENEVOISE D'ACTION SOCIALE des fins de son appel joint. Celui-ci a dupliqué et répliqué sur appel joint, persistant dans ses conclusions.
- d.** Les parties ont été avisées le 4 octobre 2024 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.** Le 19 avril 2013, A_____, C_____ et D_____ ont écrit à la bailleresse expliquant être trois étudiants de 24 ans cherchant un logement en colocation, pouvant au demeurant proposer un garant solvable à l'appui de leur dossier.

b. Le 23 mai 2013, la bailleresse a conclu un contrat de bail à loyer avec A_____, son père B_____, D_____ et C_____, conjointement et solidairement responsables en tant que locataires, concernant la location d'un appartement de cinq pièces au sixième étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} juin 2013 au 31 mai 2018, renouvelable ensuite de cinq ans en cinq ans sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer a été initialement fixé à 26'400 fr. par année, charges comprises.

L'immeuble est géré par la régie E_____ (ci-après : la régie).

c. L'art. 17 de la feuille Annexe I (page 6) faisant partie intégrante du bail précise que la bailleresse, en sa qualité d'institution sociale, était attentive à l'adéquation entre le nombre de pièces et le nombre d'habitants et que de ce fait, elle se réservait le droit de résilier le bail en cas de constat de sous-occupation. L'article précise également que si l'un ou l'autre des co-titulaires venaient à quitter le logement, les co-titulaires demeurant dans l'appartement étaient tenus de trouver un co-titulaire de remplacement dans un délai de 30 jours et de soumettre sa candidature au bailleur.

d. Par avenant du 7 juin 2018, le bail a été mis au nom de A_____ et B_____ seuls. A_____ et B_____ ont allégué que l'HOSPICE GENERAL, INSTITUTION GENEVOISE D'ACTION SOCIALE était au courant que B_____ n'avait jamais habité l'appartement, et que l'avenant était proposé par l'HOSPICE GENERAL, INSTITUTION GENEVOISE D'ACTION SOCIALE par simplifications administratives. L'HOSPICE GENERAL, INSTITUTION GENEVOISE D'ACTION SOCIALE n'a pas contesté cet allégué.

e. Le même jour, la régie a accepté que A_____ et B_____ sous-louent deux chambres de l'appartement, aux conditions que la sous-location soit accordée à F_____ et G_____ uniquement, du 1^{er} mai 2018 au 31 mai 2023, précisant qu'un transfert de bail aux sous-locataires ne serait accepté en aucun cas.

f. Le 23 septembre 2019, la régie a accepté que deux chambres de l'appartement soient sous-louées à H_____ du 1^{er} octobre 2019 au 31 mai 2023 et I_____ du 1^{er} juin 2019 au 31 mai 2023, précisant à nouveau qu'aucun transfert de bail ne serait accepté.

g. Par avis de majoration du 22 novembre 2021, le loyer a été augmenté à 24'384 fr. par an, charges comprises, dès le 1^{er} janvier 2022.

h. Les 21 décembre 2021 et 4 janvier 2022, A_____ a informé la régie de plusieurs défauts affectant son logement à la suite de lourds travaux effectués dans l'immeuble.

Le 11 janvier 2022, la régie a annoté le courriel de A_____ en y mentionnant les travaux qu'elle envisageait d'entreprendre pour réparer les défauts.

Entendu par le Tribunal le 23 janvier 2024, A_____ a déclaré que les réparations avaient été effectuées.

i. Le 4 mai 2022, la régie a accepté que le sous-bail de H_____ soit repris par J_____ dès le 7 février 2022 et jusqu'au 31 mai 2023.

Le même jour, la régie a pris note du fait que K_____, migrant ayant fui la guerre en Ukraine, était hébergé temporairement et gratuitement dans le logement, et informé A_____ et B_____ que leur contrat de bail ne serait pas renouvelé au-delà du 31 mai 2023.

j. Par avis officiel de ce même 4 mai 2022, la régie a résilié le bail pour le 31 mai 2023. Le courrier accompagnant la résiliation motivait celle-ci par le souhait de proposer ce type de logement à une famille.

k. Par requête déposée le 3 juin 2022 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de la Commission du 23 janvier 2023 et portée devant le Tribunal le 22 février 2023, les locataires ont conclu, principalement à la nullité du congé, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement encore à l'octroi d'une prolongation de quatre ans et à l'autorisation de pouvoir résilier le bail en tout temps moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois durant toute la durée de la prolongation.

l. Par mémoire réponse et demande reconventionnelle du 21 avril 2023, le bailleur a conclu à la validité du congé sans prolongation de bail et reconventionnellement, l'évacuation immédiate des locataires, avec mesures d'exécution directe.

m. Le 17 mai 2023, les locataires se sont déterminés sur les allégués de la bailleresse et ont conclu à ce que celle-ci soit déboutée de ses conclusions reconventionnelles.

Ils ont également produit des décomptes établis par la Caisse de chômage attestant des faibles revenus de A_____ d'un montant d'environ 26'000 fr. brut pour l'année 2022, ainsi que des preuves de recherches de logement de remplacement à savoir une inscription à [la coopérative] L_____ et à deux sites internet de régies.

n. Le Tribunal a recueilli les déclarations suivantes :

M_____, assistante de gérance auprès du bailleur entendue comme témoin, a confirmé que le contrat avait été résilié, car l'appartement n'était plus occupé comme prévu dans le contrat initial à savoir une colocation avec plusieurs titulaires du bail. L'HOSPICE GENERAL était propriétaire d'un millier de logements qui n'étaient pas loués aux bénéficiaires de l'aide sociale; ces appartements étaient gérés selon sa politique, à savoir que le logement corresponde au besoin du locataire qui l'occupe, à son revenu et au taux d'occupation, ces critères étant transmis aux régies en charge de la gestion des immeubles. En 2013, les conditions d'attribution pour ce type de logements étaient plus

souples; suite à un changement de direction au sein de l'HOSPICE GENERAL et au vu du taux de vacance proche de zéro à Genève, les critères d'attribution avaient évolué au fil du temps. Ainsi, aujourd'hui, l'HOSPICE GENERAL privilégiait l'octroi des appartements de quatre et cinq pièces à des familles avec enfants. Avec la politique actuelle, l'avenant du 7 juin 2018 n'aurait jamais été signé et le contrat aurait été résilié. Dans le cas d'espèce, la régie avait informé des sous-locations en chaîne l'HOSPICE GENERAL qui avait réalisé que le logement ne correspondait plus au besoin du locataire, mais davantage à celui d'une famille. Concernant les travaux, il n'y avait eu aucun litige avec les locataires au sujet des défauts affectant le logement. En novembre 2022, un logement de trois pièces à 300 mètres de celui occupé par A_____ lui avait été proposé, mais ce dernier avait répondu en décembre 2022 qu'il n'était pas intéressé.

N_____, employée de la bailleuse entendue comme témoin, a déclaré ne pas avoir de souvenir de la raison de la signature de l'avenant du 7 juin 2018. Le bail conclu avec A_____ et son père n'aurait pas été accepté selon les critères actuels et le bail aurait été résilié à l'échéance.

O_____, régisseur, entendu comme témoin, a confirmé que la bailleuse avait donné pour instruction de favoriser les familles avec enfants pour les logements de grande taille, soit de quatre pièces et plus.

o. A_____ a déclaré qu'il habitait dans le logement depuis 2013. Lorsque ses deux colocataires étaient partis en 2018, il avait contacté N_____ afin de lui dire qu'il avait trouvé deux autres personnes intéressées. Il lui avait demandé si ces personnes devaient figurer comme colocataires ou sous-locataires; elle lui avait conseillé une sous-location et avait fait en sorte que cela soit formalisé par la régie avec l'accord de l'HOSPICE GENERAL. Il avait ensuite informé la régie à chaque changement de sous-locataire. En été 2021, des travaux avaient été effectués dans l'immeuble et il avait été relogé dans un appartement de deux chambres. Il avait sollicité une baisse de loyer, car un des trois occupants de l'appartement ne pouvait pas être relogé dans l'appartement de remplacement. La situation avait alors dégénéré avec le responsable de la régie qui l'avait accusé de faire un business de la sous-location. Lorsqu'il avait pu réintégrer son logement, il avait constaté plusieurs problèmes qu'il avait communiqué à la régie, cette dernière étant d'accord d'intervenir à condition qu'il reste discret avec les autres locataires de l'immeuble, ce qu'il n'avait pas fait. Ces faits étaient survenus fin décembre 2021/janvier 2022. Concernant la proposition de logement faite par le bailleur, il l'avait reçue en novembre alors qu'il était absent et l'avait vue à son retour le 12 ou 13 décembre. Il avait visité le logement le 14 décembre pour une prise de bail le 1^{er} janvier, mais il avait l'impression qu'il s'agissait d'une "farce" de la part de la régie qui voulait uniquement pouvoir démontrer qu'elle lui avait soumis un objet. Le loyer était bas par rapport au marché et il y avait deux chambres de moins. Il aurait peut-être accepté le logement si la proposition avait été faite dans les formes, notamment en ce qui concernait les délais qui étaient trop courts pour que ses deux sous-locataires trouvent à se reloger. Il recherchait un appartement de quatre ou cinq pièces, car il

souhaitait continuer à vivre en colocation et il était très compliqué d'avoir l'accord d'un propriétaire pour une colocation.

p. B_____ a confirmé qu'il était toujours d'accord de se porter garant pour la signature d'un nouveau contrat de bail pour son fils.

q. A l'issue de la dernière audience, les parties ont persisté dans leurs conclusions lors des plaidoiries finales et le Tribunal a gardé la cause 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 (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).

Enfin, l'appel joint peut être formé dans la réponse à l'appel (art. 313 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 24'384 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Il en va de même de l'appel joint.

1.4 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. **2.1** Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 271 CO. La notion de « *besoin du locataire occupant le logement* » serait une notion inconnue, qui ne ressortirait d'aucune pratique ou directive interne. Elle ne pourrait que se confondre avec la notion de sous-occupation au sens des art. 30 et suivants de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires du canton de Genève (LGL). Or, à partir de juin 2018, les appelants avaient sous-loué deux chambres de sorte que le logement de cinq pièces avait été occupé par trois personnes sans interruption.

2.2 Lorsque le bail est de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. 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 chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier, et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 et 271a CO).

La protection conférée par les art. 271 et 271a 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).

Les cas typiques d'abus de droit, 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 aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. 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. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. 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 fautive (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a 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 ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Pour statuer sur la validité d'un congé, il faut examiner l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

2.3 Le Tribunal a considéré que le congé était motivé par le fait que le logement ne correspondait plus aux besoins du locataire et que le bailleur souhaitait l'attribuer à une famille. Le bail avait initialement été conclu pour loger trois étudiants colocataires. Leurs besoins étaient ainsi de pouvoir bénéficier d'un logement à proximité de leurs écoles, à un loyer abordable pour chacun d'entre eux, durant la période de leurs études. Depuis lors, l'appartement était occupé uniquement par l'appelant A_____, les autres occupants n'étant que des sous-locataires de passage, sans intention de rester dans l'appartement. Les besoins avaient donc changé et le bailleur s'en prévalait de bonne foi.

2.4 L'appréciation du Tribunal n'est pas critiquable. Il est établi que le logement était initialement occupé par l'appelant A_____ et deux autres étudiants co-titulaires du bail aux côtés de l'appelant B_____. A partir du mois de juin 2018, les sous-locations se sont succédées.

L'intimée a d'ailleurs limité les autorisations de sous-louer l'appartement à l'échéance contractuelle du 31 mai 2023. Cette limitation dans le temps des sous-locations autorisées montre que l'occupation du logement de cinq pièces par A_____ et différents sous-locataires successifs dans un laps de temps relativement court n'était acceptée par l'intimée qu'à titre temporaire. Cette situation n'était en effet pas comparable à la situation initialement acceptée par l'intimée, soit l'occupation pérenne de l'appartement par des étudiants en colocation. Les critères d'attribution de l'intimée ont par ailleurs évolué depuis lors, comme l'ont confirmé les témoins N_____, M_____ et O_____ qui ont tous trois déclaré qu'aujourd'hui l'intimée privilégiait l'octroi des appartements de quatre et cinq pièces à des familles avec enfants.

C'est donc à bon droit que le Tribunal a constaté que le congé était digne de protection, puis validé le congé.

Le grief des appelants est ainsi infondé.

3. 3.1. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 272 CO. Ils considèrent que c'est à tort qu'il a été retenu que l'intimée leur a proposé un appartement de trois pièces à titre de solution de relogement. A_____ était absent de Suisse lorsque cette proposition lui avait été faite et le délai dans lequel l'appartement était proposé ne permettait pas à ses sous-locataires de se reloger.

3.2. Dans son appel joint, l'intimée fait aussi grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 272 CO, outre l'art. 272a al. 2 CO. Le Tribunal aurait omis de tenir compte de l'absence de recherches raisonnables des appelants, avant l'échéance du bail, puis limitées à une postulation dans une coopérative et une recherche sur la plateforme générale de P_____.

3.3. Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient. Selon l'art. 272a CO, en règle générale, aucune prolongation n'est accordée lorsque le bailleur offre au locataire des locaux d'habitations ou des locaux commerciaux équivalents. A teneur de l'art. 272b al. 1 CO, le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum et celui des locaux commerciaux de six ans. Dans ces limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, 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 d'une 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 (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b).

3.4. En l'espèce, l'appelant A_____ occupe le logement depuis plus de dix ans. Ses revenus sont certes modestes, rendant la recherche d'un nouveau logement compliquée. Son père, l'appelant B_____, est d'accord de se porter garant pour un nouveau contrat de bail, ce qui pallie la situation financière délicate sus-évoquée. Les appelants ne démontrent par ailleurs pas avoir entrepris de sérieuses démarches pour trouver un logement de remplacement, s'étant bornés à être inscrits dans une coopérative et à deux sites de régies.

De plus, l'intimée a résilié le bail moyennant un préavis de plus d'une année, permettant ainsi aux appelants la recherche d'une autre solution.

Enfin, A_____ a refusé une offre de logement articulée par l'intimée. Il est malvenu d'opposer à l'intimée ses propres rapports contractuels avec ses sous-locataires pour justifier son refus de prendre à bail ce logement; le fait qu'il ait été hors de Suisse lorsque cette offre a été formulée est sans pertinence.

Il apparaît néanmoins, que ledit logement comportait deux pièces de moins que celui loué par les appelants et que le loyer était plus élevé. Il ne s'agit donc pas d'un logement équivalent au sens de l'art. 272a al. 2 CO. Par conséquent, le Tribunal a octroyé à raison une prolongation du bail aux appelants.

Vu les circonstances du cas d'espèce, il n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en accordant une unique prolongation du bail de deux ans, échéant au 31 mai 2025.

Les griefs respectifs des appelants et de l'intimée portant sur la prolongation du bail et le préavis à observer pour résilier celui-ci sont infondés.

Pour le surplus, l'intimée n'a pas consacré de développement au chiffre 3 du dispositif du jugement, de sorte que ce point ne sera pas examiné plus avant.

4. En définitive, le jugement sera confirmé.
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 recevables l'appel interjeté le 15 avril 2024 ainsi que l'appel joint interjeté le 17 mai 2024 contre le jugement JTBL/209/20240 rendu le 27 février 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10766/2022.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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 Damien TOURNAIRE et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, 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.