



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23540/2024

ACJC/870/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 22 MAI 2026

Entre

Monsieur A_____ **et Monsieur B**_____, domiciliés _____ [GE], recourants
contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 janvier 2026,

et

Monsieur C_____, domicilié _____, **Madame D**_____, p.a. **E**_____SA, _____,
Monsieur F_____, domicilié _____, intimés, représentés par Me Nicolas DAUDIN,
avocat, place Claparède 7, case postale 360, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 juin 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/26/2026 du 13 janvier 2026, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a validé le congé du 4 septembre 2024 notifié par C_____, D_____ et F_____ à B_____ et A_____ pour le 31 mars 2025 portant sur le dépôt au sous-sol sis rue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), octroyé aux précités une unique prolongation du contrat de bail d'un an au 31 mars 2025 (ch. 2), débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 3), et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Il a fait figurer au pied de sa décision la mention selon laquelle celle-ci pouvait faire l'objet d'un appel.

Il a considéré que le congé avait été motivé par le projet, concret et réalisable, de travaux de rénovation intégrale de l'immeuble dans lequel se trouvait le dépôt occupé par B_____ et A_____, que l'architecte en charge des travaux avait témoigné que le chantier nécessitait d'utiliser ledit dépôt vide de ses occupants, de sorte qu'il y avait lieu de valider le congé, que les précités ne disposaient pas d'un intérêt particulier à se maintenir dans un local dont le loyer était « exceptionnellement bas », tandis que les consorts C_____/D_____/F_____ avaient un intérêt à entamer rapidement les travaux de rénovation autorisés.

- B. a.** Par acte du 20 mars 2026 à la Cour de justice, B_____ et A_____ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait à ce que le congé soit déclaré « abusif et contraire à la bonne foi » et la résiliation « disproportionnée au regard des intérêts en présence », subsidiairement à ce qu'une prolongation de bail de cinq ans leur soit accordée.

Ils ont produit une pièce nouvelle (bail du 20 mars 1959 entre la propriétaire de l'époque et G_____ portant sur le local sumentionné).

b. C_____, D_____ et F_____ ont conclu à la forme à l'irrecevabilité de l'appel, au fond au rejet de celui-ci.

c. B_____ et A_____ ont répliqué, requérant que leur acte soit converti en recours cas échéant. Ils ont conclu préalablement à l'octroi de l'effet suspensif à leur recours « s'il devait être confirmé que l'acte du 12 février 2026 est un recours », et sur le fond à l'annulation du jugement, cela fait à l'annulation de la résiliation de bail, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de cinq ans.

d. C_____, D_____ et F_____ ont renoncé à dupliquer, persisté dans leurs conclusions antérieures et conclu au rejet de la requête d'effet suspensif faute de motivation.

e. Par avis du 7 avril 2026, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

f. Par courrier du 21 avril 2026, B_____ et A_____ ont requis de la Cour qu'il soit statué sur leur requête d'effet suspensif si leur acte devait être considéré comme un recours, rappelant qu'ils s'étaient fiés à l'indication du Tribunal selon laquelle la voie de droit était celle de l'appel. Ils ont joint à leur courrier une lettre du 9 avril 2026 qu'ils avaient reçue de l'avocat des consorts C_____/D_____/F_____, comportant notamment le passage suivant : « Vu que votre recours n'a pas d'effet suspensif et que vous ne l'avez pas obtenu de la Cour de justice, je vous mets en demeure de restituer à la régie les locaux susmentionnés d'ici au 17 avril 2026 ».

C. Il résulte de la procédure de première instance les faits pertinents suivants :

a. Par contrat du 2 novembre 2009, C_____ et l'hoirie de D_____, soit D_____ et F_____, ont remis à bail à B_____ et H_____ un dépôt de 18,7 m² au premier sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.

Le loyer mensuel était de 80 fr. Le bail se renouvelait tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation six mois avant l'échéance du bail.

b. Le 22 mars 2024, C_____, D_____ et F_____ ont requis du Département compétent une autorisation de construire en vue de la rénovation de la totalité de l'immeuble susmentionné (délivrée le 8 avril 2025 sous référence DD 2_____).

Dans le cadre de la procédure administrative, selon préavis du 19 avril 2024, l'autorité compétente a préconisé l'aménagement de vestiaire-réfectoire-WC dans un ou plusieurs locaux libres exclusivement réservés et affectés à cet usage.

c. Par avis recommandés du 4 septembre 2024 adressés à B_____ et à l'hoirie de H_____, soit B_____ et A_____, les consorts C_____/D_____/F_____ ont résilié le bail pour le 31 mars 2025.

d. Le 1^{er} octobre 2024, B_____ et A_____ ont saisi la Commission de conciliation d'une action en contestation de congé, subsidiairement en octroi d'une prolongation de bail de six ans.

e. Par courrier du 14 octobre 2024, B_____ a fait notamment observer à la régie que le congé n'était pas motivé.

Par pli de leur avocat du 9 septembre 2024, les consorts C_____/D_____/F_____ ont donné la motivation suivante : « dans la rénovation globale de l'immeuble, vos locaux seront utilisés pendant les travaux pour les ouvriers, la direction des travaux etc. et ils seront rénovés et modifiés (agrandis, etc.) ». Ils ont formulé une proposition de nouveau dépôt (rue 3____, 68 m² pour un loyer de 850 fr. et des charges de 11 fr. 33 par mois).

Le 16 janvier 2025, ils ont formulé trois nouvelles propositions (box à I_____ pour un loyer mensuel de 150 fr., deux dépôts d'environ 6 m² à Carouge pour un loyer mensuel de 55 fr. chacun, dépôt d'environ 20 m² sis avenue 4_____ pour un loyer mensuel de 200 fr.).

Les 20 février et 11 mars 2025, ils leur ont remis des offres de locaux proposés par différentes régies, destinées à leur faire connaître « les prix du marché ».

Aucune de ces propositions n'a été agréée par B_____ et A_____.

f. Non conciliée, la cause a été portée au Tribunal le 8 avril 2025.

Au Tribunal, B_____ a déclaré que le local lui servait de dépôt pour son activité professionnelle d'antiquaire et brocanteur. Ses parents, qui avaient sauf erreur de sa part, loué ledit local depuis 1959, l'utilisaient pour la même activité. Il avait refusé les propositions d'objets de remplacement en raison de leur localisation en périphérie de la ville, de leur manque d'accessibilité (deuxième sous-sol sans ascenseur), leur surface trop importante et leur loyer « exorbitant ». Il avait lui-même procédé à des recherches, et identifié des locaux qui ne lui convenait pas, car trop chers. Il avait rapidement cessé ses recherches, par lesquelles il n'avait rien trouvé de « mieux » que les propositions des conjoints C_____/D_____/F_____, en constatant qu'il ne pourrait pas retrouver un local au loyer « équivalent ou raisonnable ».

F_____ a déclaré que le projet de rénovation était au stade de l'ouverture des soumissions. Les travaux pourraient commencer fin 2025 ou début 2026 pour autant que le local loué soit libéré. L'architecte en charge du projet avait été formel sur le point qu'il était impossible d'envisager le début des travaux tant que le local était occupé.

L'architecte J_____, entendu comme témoin par le Tribunal, a déclaré qu'il était en charge de la rénovation de l'immeuble, dont les travaux ne pourraient commencer qu'après la libération du local. Il s'agissait d'un point clé. Un local technique devait être créé à côté du local loué, qui serait utilisé pour la direction des travaux et des électriciens en raison du panneau d'alimentation provisoire installé à cet endroit; le plafond serait démoli puis refait avec isolation et plaques anti-feu, le sol cassé puis refait; les ouvriers devraient accéder par le local et non par l'allée pour terrasser le sous-sol. Le chantier devait commencer par le sous-sol et les greniers afin de créer la distribution pour pouvoir travailler ensuite en verticalité et amener les colonnes de distribution qui n'existent pas dans les différents logements, avec des rocades de locataires. L'utilisation du local adjacent au local loué serait envisageable seulement si l'immeuble était vide de ses occupants.

A l'issue de l'audience du Tribunal du 11 novembre 2025, les parties ont plaidé, persistant dans leurs conclusions. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

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).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale aux loyers 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 exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 l. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_396/2016 du 22 septembre 2016 consid. 4).

1.2 Les indications erronées relatives aux voies de droit sont opposables à tous les tribunaux dans la mesure où elles sont avantageuses pour la partie qui s'en prévaut (art. 52 al. 2 CPC).

1.3 En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 80 fr. et de la période minimum pendant laquelle le contrat subsisterait nécessairement si la résiliation n'était pas valable, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. Seule la voie du recours est ainsi ouverte.

Se pose dès lors la question de la conversion de l'acte d'appel (formé en conformité de la mention erronée figurant dans le jugement, laquelle est opposable à la Cour) en recours.

Tant que cette question n'est pas tranchée par la Cour et compte tenu de l'indication erronée du Tribunal, celle-ci est réputée saisie d'un appel, lequel emporte effet suspensif (art. 315 CPC). Dès lors, jusqu'au présent arrêt, le jugement attaqué n'est pas exécutoire. Les conclusions que le conseil des intimés a cru pouvoir tirer de l'expédition par la Cour de l'avis de garder à juger, conclusions qu'il a exposées aux recourants dans son courrier du 9 avril 2026, sont sans fondement. A supposer que le recourant ait formé une nouvelle demande d'effet suspensif, en se référant aux affirmations de l'avocat des intimés selon lesquelles il n'aurait pas obtenu l'effet suspensif requis dans sa réplique, celle-ci n'aurait ainsi pas plus d'objet que la première requête en ce sens.

-
2. **2.1** La conversion des actes de recours erronés se résout, selon l'origine de l'erreur du choix de la voie de droit, à l'aune du principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 Cst.) ou de celui de l'interdiction du formalisme excessif (art. 29 al. 1 Cst.) qui poursuit dans tous les cas les mêmes buts que le premier en tant qu'il sanctionne un comportement abusif. En application de ces principes, l'autorité de recours traite le recours irrecevable comme un recours d'un autre type s'il en remplit les conditions (arrêt du Tribunal fédéral 5A_46/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.1).

2.2 Formé devant l'autorité compétente, dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 311 et 321 CPC), le recours est recevable.

Il est vrai que, comme le relèvent les intimés, la formulation de certaines des conclusions du recours (« déclarer le congé abusif et contraire à la bonne foi », « déclarer que la résiliation apparaît disproportionnée au regard des intérêts en présence dès lors que la nécessité immédiate de libérer le local n'est pas établie ») ne correspond pas littéralement à la conclusion formée en première instance (« annulation » du congé). Cela étant, il se comprend sans autre que les recourants, qui plaident en personne, entendent obtenir principalement l'annulation du jugement sur le point de la validation du congé, cela fait l'annulation de celui-ci. Il en va de même de la motivation du recours, certes confinant à la limite de l'acceptable au regard de la loi, vu la quasi absence de critique du jugement; il sera toutefois retenu qu'elle est compréhensible, ce qui a permis au demeurant aux intimés de la discuter.

L'acte dont la Cour est saisie sera ainsi converti en recours.

3. L'art. 326 al. 1 CPC prévoit que les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables.

La pièce nouvelle produite par les recourants n'est donc pas recevable.

4. Les recourants font valoir le caractère abusif du congé.

4.1 Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue. Au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune des parties a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2).

La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

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, de rénovation ou d'assainissement (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 non publié in ATF 143 III 15; 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 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière. Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 120 II 105 consid. 3a; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2; 4C_170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1; Lachat, Le droit du bail, 2019, p. 959).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur dans l'avis de résiliation (pour le cas où l'avis de résiliation n'est pas motivé, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2) et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

4.2 D'après la jurisprudence fédérale (arrêt du Tribunal fédéral 4A_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.3), le congé donné pour effectuer des travaux de rénovation a été jugé contraire à la bonne foi notamment lorsque le projet de travaux est dépourvu de réalité tangible, respectivement lorsqu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent le départ des locataires (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.2.2; 135 III 112 consid. 4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2018 consid. 2.1.2; 4A_127/2017 du 25 octobre 2017 consid. 2.4; 4A_703/2016 du 24 mai 2017 consid. 4.2 non publié à l'ATF 143 III 344). Il en est de même s'il apparaît que la présence du locataire n'occasionnerait pas de complications ou de retards, ou seulement de manière négligeable, par exemple en cas de réfection des peintures ou de travaux extérieurs (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 135 III 112 consid. 4.2). Savoir si le maintien du locataire dans les locaux entraînerait des complications d'ordres technique et organisationnel, augmenterait les coûts ou prolongerait la durée du chantier dépend des travaux envisagés. Aussi faut-il qu'au moment de la résiliation, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour permettre de constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux. Sur la base des faits allégués et prouvés, le juge doit pouvoir se convaincre avec certitude de l'existence du projet de travaux, de la volonté et de la possibilité pour le bailleur de le réaliser et de la nécessité que les locataires quittent définitivement les locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 4.2.2). A elle seule, la ferme intention générale de rénover et transformer un immeuble n'est pas suffisante (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2).

L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1).

4.3 En l'espèce, le congé a été donné en raison de la rénovation de l'immeuble.

Il est acquis que ces travaux de rénovation sont autorisés. Selon le témoignage de l'architecte mandaté pour l'exécution de ceux-ci, le chantier – qui se déroulera en présence des locataires habitant l'immeuble – est soumis à de multiples contraintes et suppose nécessairement l'utilisation du dépôt vidé de ses occupants, pour les raisons techniques qui ont été exposées.

Les recourants contestent cette nécessité, en évoquant notamment l'absence de certaines caractéristiques du local, et proposent leur propre version d'installation et de conduite du chantier. Celle-ci ne saurait remettre en question le témoignage précité, dont il n'y a pas lieu de douter.

Comme l'a retenu le Tribunal, le projet des intimés est suffisamment mûr, concret et réalisable, de sorte que le motif invoqué n'est pas un prétexte, et ne présente pas un caractère abusif. La validation du congé a donc été prononcée à raison.

5. Les recourants reprochent au Tribunal de leur avoir accordé une prolongation de bail d'une durée insuffisante. Ils se prévalent de l'« ancienneté exceptionnelle de l'exploitation commerciale », de l'absence d'urgence, du temps nécessaire à trouver une « relocalisation équivalente et économiquement stable ».

5.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée.

Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1). La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 in initio CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments pertinents du cas particulier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_552/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.5.1 et les références citées) et notamment les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO; ACJC/1141/2022 du 5 septembre 2022 consid 4.1).

L'octroi d'une prolongation suppose que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; 110 II 254 consid. 4, JT 1985 I 265; 102 II 254, JT 1977 I 558; ACJC/1166/2020 du 31 août 2020 consid 3.1).

Le besoin propre du bailleur doit être sérieux, concret et actuel, et le juge doit également tenir compte de l'urgence du besoin; sur le principe, le besoin légitime du bailleur de recouvrer les locaux l'emporte sur les intérêts du locataire à obtenir une prolongation (ATF 136 III 190 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A_103/2015 du 3 juillet 2015).

5.2 En l'espèce, le local occupé par les recourants a une destination commerciale.

Les intimés entendent procéder à une rénovation d'envergure, notamment destinée à mettre aux normes plusieurs logements d'habitation particulièrement vétustes. Leur intérêt à commencer les travaux est ainsi manifeste.

Les recourants ont bénéficié d'un loyer plus que modique durant de nombreuses années. Leur refus des propositions d'un nouveau local tient pour nombre de celles-ci au fait que le loyer demandé est considérablement supérieur. Comme l'a rappelé le Tribunal, la prolongation de bail ne vise pas à permettre de continuer à profiter d'un avantage économique, en raison d'une situation acquise qui n'est plus conforme aux conditions actuelles du marché, mais à atténuer des conséquences réellement pénibles. Sur ce point, les recourants ne font valoir aucun motif particulier. Ils ont par ailleurs cessé toute recherche, selon leur propre déclaration, par conviction que celle-ci n'aboutirait pas au vu de leurs exigences, lesquelles sont sans lien avec la réalité.

Il s'ensuit que le grief est infondé.

6. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.
7. Il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises 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 le recours formé le 12 février 2026 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/26/2026 rendu le 13 janvier 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23540/2024.

Au fond :

Rejette ce recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente;, Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.