



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25810/2017

ACJC/969/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1ER JUILLET 2019

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 août 2018, comparant en personne,

et

VILLE DE GENEVE, sise rue de l'Hôtel-de-Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3, intimée, comparant par Me Boris LACHAT, avocat, rue De-Candolle 18, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.07.2019.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/776/2018 du 28 août 2018, communiqué aux parties pour notification le 3 septembre 2018 puis à nouveau le 10 septembre 2018 vu l'erreur de plume qui s'était glissée dans le dispositif du jugement au sujet de la date de l'avis de modification du bail, le Tribunal des baux et loyers a validé l'avis de modification du bail du 4 octobre 2017 notifié par la VILLE DE GENEVE à B_____ et A_____ concernant l'appartement de trois pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a retenu que l'application du Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève du 18 février 2009 (ci-après : Règlement 2009) en lieu et place du précédent Règlement fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève du 1^{er} janvier 2001 (ci-après : Règlement 2000) ne péjorait pas la situation de B_____ et A_____, et que même si tel était le cas, l'intérêt public et social de la bailleuse était prépondérant par rapport à l'intérêt personnel des locataires. Les premiers juges ont donc validé l'avis de modification du bail du 4 octobre 2017 soumettant le bail des locataires au Règlement 2009 dès le 1^{er} mai 2018.

b. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 11 octobre 2018, B_____ et A_____ forment appel de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent à la constatation de la nullité de l'avis de modification du bail du 4 octobre 2017. Ils expliquent que le jugement précité leur a été notifié le 11 septembre 2018.

Ils produisent trois pièces nouvelles (pièces 18 à 20).

c. Dans sa réponse du 14 novembre 2018, la VILLE DE GENEVE conclut à l'irrecevabilité de l'appel et des pièces déposées le 11 octobre 2018 par les locataires.

La VILLE DE GENEVE soutient que l'appel et les pièces produites sont irrecevables pour cause de tardiveté, dans la mesure où le jugement querellé a été reçu par les locataires le 4 septembre 2018 et sa version corrigée le 11 septembre 2018. Or, la réception du jugement corrigé ne faisait pas courir un nouveau délai pour contester le jugement notifié le 4 septembre 2018 dans son ensemble, mais uniquement pour apprécier le bien-fondé de la correction apportée dans le dispositif du jugement attaqué, à l'exclusion des autres points déjà tranchés par le jugement notifié le 4 septembre 2018. Dès lors, le délai d'appel venait à échéance le 4 octobre 2018.

Une autre cause d'irrecevabilité résidait dans le fait que ni l'acte d'appel ni les pièces produites ne contenaient de conclusions ou griefs relatifs à la correction du jugement querellé, alors que le litige soumis à la Cour de céans se limitait justement à cet objet.

La valeur litigieuse du cas d'espèce était par ailleurs inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours était ouverte.

Sur le fond, la VILLE DE GENEVE conclut au rejet de toutes les conclusions de B_____ et A_____.

d. En date du 13 décembre 2018, B_____ et A_____ ont répliqué.

Les locataires ont exposé, pièce à l'appui, que le jugement litigieux leur avait été notifié le 11 septembre 2018, soit à l'échéance du délai de garde postal, lorsqu'ils avaient réceptionné le pli à la poste. Quant à sa version modifiée, elle avait été reçue quelques jours plus tard. Ainsi, leur acte d'appel et les pièces déposées étaient recevables.

e. En date du 18 décembre 2018, la VILLE DE GENEVE a soutenu que la réplique des locataires et les pièces produites le 13 décembre 2018 ne démontraient pas le caractère recevable de l'acte déposé le 11 octobre 2018. Elle a pour le surplus renoncé à dupliquer et indiqué qu'elle persistait intégralement dans ses conclusions.

f. Les parties ont été informées par plis du greffe du 3 janvier 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. En date du 22 avril 2005, la VILLE DE GENEVE, bailleuse, et B_____ et A_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de trois pièces n° 1_____ au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, soit du 1^{er} mai 2005 au 30 avril 2006, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer annuel a initialement été fixé à 15'180 fr., charges (1'200 fr.) non comprises, soit 1'365 fr. par mois, charges (100 fr.) comprises.

L'avis officiel de fixation du loyer initial a été signé par le chef de la C_____ (ci-après : la C_____).

Les clauses particulières du bail indiquent que l'appartement litigieux est rattaché à la catégorie des logements à caractère social et que les locataires reconnaissent savoir que, pour bénéficier de la totalité de la subvention que leur octroie la Ville de Genève, le nombre de personnes occupant le logement ne pourra pas être inférieur à deux.

Le bail est soumis aux conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (Edition 2001) ainsi qu'au Règlement 2000. Son art. 3 prévoit que la C_____ gère l'ensemble des logements du parc immobilier.

Les locataires devaient bénéficier d'une aide personnalisée de la bailleuse dès la signature du bail, d'un montant de 3'348 fr. par année, portant le loyer à 1'086 fr. par mois, charges comprises. Cette subvention était calculée en fonction des règles contenues dans le Règlement 2000 et tenait compte des revenus bruts annuels des locataires et des personnes cohabitant avec eux ainsi que de leur fortune, du nombre de personnes allant occuper le logement et du montant minimum du loyer.

b. Par requête du 27 mai 2005, les locataires ont contesté le loyer initial et, par jugement du 29 mai 2008, le Tribunal des baux et loyers l'a fixé à 9'264 fr. par an, hors charges, à compter du 1^{er} mai 2005, soit 872 fr. par mois, charges comprises.

c. Le 8 avril 2009, le Règlement 2009 est entré en vigueur. Son art. 14 al. 2 prévoit que le locataire doit fournir sur demande de la C_____ *"les renseignements permettant de déterminer le revenu et la fortune du groupe familial et le nombre de personnes faisant ménage commun avec lui. En particulier, le locataire doit fournir le formulaire de calcul du revenu déterminant unifié (RDU) le concernant, sa dernière taxation ICC, sa dernière déclaration ICC ou tout autre document probant"*. L'art. 16 al. 2 du Règlement indique qu'il remplace dès son entrée en vigueur *"tous les règlements et normes antérieurs, lesquels continueront cependant à s'appliquer tant que le présent règlement n'est pas applicable aux contrats de bail en cours"*.

d. Par avis officiel d'autres modifications du bail du 4 octobre 2017, la bailleuse a informé les locataires que leur bail serait soumis au Règlement 2009, dès sa prochaine échéance contractuelle, soit à compter du 1^{er} mai 2018.

Les motifs de la modification étaient précisés comme suit dans l'avis : *"La Ville de Genève entend appliquer à l'ensemble des locataires de ses logements à caractère social une réglementation uniforme visant une plus grande équité entre les locataires. Le règlement annexé a pour conséquence que le loyer est calculé en fonction du revenu déterminant du groupe familial et de la fortune."*

En outre, le/la locataire doit respecter un taux d'occupation, ainsi qu'un taux d'activité du ménage".

Le courrier accompagnant l'avis du 4 octobre 2017 indiquait que le logement occupé par les locataires appartenait à la catégorie des logements à caractère social de la Ville de Genève et que de ce fait, leur contrat de bail était régi tant par les dispositions du droit fédéral que par la réglementation communale relative aux logements à caractère social. Divers règlements communaux s'étaient succédés au fil du temps et celui actuellement en vigueur avait été adopté en 2009. Ledit règlement était appliqué à 70% environ des 5'000 logements à caractère social dont la Ville de Genève était propriétaire. Le bail litigieux était encore soumis à une ancienne version du règlement et devait ainsi être mis à jour, à l'instar des autres baux au gré de leurs échéances.

Un exemplaire du texte du règlement et une brochure destinée aux locataires des logements sociaux contenant des explications relatives à la teneur du règlement précité étaient joints à l'envoi.

L'avis d'autres modifications du bail du 4 octobre 2017 ainsi que son courrier accompagnateur étaient signés par la cheffe de service de la C_____.

e. Par requête déposée le 6 novembre 2017 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont contesté la modification du bail du 4 octobre 2017, concluant principalement à son annulation. Ils ont allégué notamment que A_____, âgée de 64 ans, travaillait comme infirmière indépendante et ne percevait pas de rente du 2^{ème} pilier.

Une audience de conciliation s'est tenue en date du 19 janvier 2018. L'affaire n'ayant pas été conciliée, l'autorisation de procéder a été délivrée à la bailleuse, conformément à l'art. 209 CPC.

f. Par demande déposée le 15 février 2018 par-devant le Tribunal, la VILLE DE GENEVE a conclu à ce que le Tribunal valide l'assujettissement du bail au Règlement 2009 et déboute les locataires de toutes autres conclusions.

g. Dans leur mémoire réponse du 16 avril 2018, les locataires ont conclu à la nullité de la modification unilatérale du bail.

En substance, les locataires ont contesté le caractère social de leur logement et soutenu que le Règlement 2009 discriminait les couples, les personnes indépendantes et les personnes sans revenu, qu'il était défavorable à de nombreux locataires, qu'il introduisait des critères contraires aux dispositions du Code des obligations permettant de résilier le contrat de bail, et qu'il comportait une menace de résiliation implicite.

Les locataires ont produit des articles de presse faisant état de baux résiliés par la VILLE DE GENEVE en application du Règlement 2009.

h. Lors de l'audience du 1^{er} juin 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions et produit des pièces complémentaires.

Interrogés par le Tribunal, les locataires ont exposé que B_____ ne disposait d'aucun revenu, ni subside, ni subvention, et que A_____ percevait un salaire annuel net d'environ 70'000 fr. pour un chiffre d'affaires brut d'environ 100'000 fr. et disposait d'un 3^{ème} pilier, à l'exclusion d'autres avoirs de prévoyance. La fortune des locataires s'élevait à environ 15'000 fr.

Les locataires ont sollicité la production par la bailleuse de l'état locatif de l'immeuble et de tous les autres immeubles gérés par la C_____, ce qui a été refusé par le Tribunal par appréciation anticipée des preuves figurant au dossier.

Les parties ont ensuite procédé aux plaidoiries finales, ordonnées sur le siège, lors desquelles elles ont persisté dans leurs conclusions respectives.

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

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le recours est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

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

En l'espèce, le litige porte sur l'intégration du Règlement 2009 au bail liant les parties. Il est soutenu que 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 (cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1).

Le loyer annuel, sans les charges, étant de 9'264 fr., la valeur litigieuse peut être estimée à 27'792 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Les appelants ont retiré le pli recommandé contenant le jugement du 28 août 2018 le 11 septembre 2018, dernier jour du délai de garde postal. Le pli contenant le jugement rectifié a quant à lui été reçu par les appelants le 14 septembre 2018.

Les appelants, qui comparaissent en personne, ont formé plusieurs griefs à l'encontre du jugement entrepris et se sont prévalus d'une modification en leur défaveur des nouvelles clauses du Règlement 2009. L'acte comporte également des conclusions, de sorte qu'il respecte les exigences de motivation.

Dès lors, l'appel ayant été formé en date du 11 octobre 2018, soit dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC), est recevable.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, même si la valeur litigieuse était inférieure à 10'000 fr., l'acte du 11 octobre 2018 serait recevable en tant que recours. En effet, ledit acte est écrit et motivé conformément à l'art. 320 al. 1 CPC.

1.3 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).

La "violation du droit" doit s'entendre largement et va au-delà des seuls aspects couverts par les art. 95 et 96 LTF qui fixent les exigences minimales de la LTF concernant le pouvoir de cognition échéant à l'autorité cantonale supérieure de deuxième instance. Il s'agit de toute application incorrecte du droit écrit ou non écrit, qu'il s'agisse du droit matériel ou de la procédure, du droit fédéral ou du droit cantonal (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 2 ad art. 310 CPC). Les griefs tenant à l'application du droit concernent en premier lieu le droit fédéral, à savoir le droit privé matériel (CC, CO, propriété intellectuelle, LDIP, etc.), la procédure et l'exécution (CPC, LP, etc.), le droit constitutionnel, voire le droit public, dans la mesure où la cause litigieuse en nécessite l'application. L'art. 310 let. a CPC englobe également le droit cantonal, qu'il s'agisse du droit constitutionnel, du droit privé, du droit public, de l'organisation judiciaire ou de concordats (droit intercantonal) (JEANDIN, op. cit., n. 4 ad art. 310 CPC).

1.4 Il n'est pas nécessaire d'examiner la recevabilité des pièces nouvelles des appelants, dans la mesure où celles-ci ne sont pas déterminantes pour la solution du litige.

2. Les appelants invoquent une violation de l'art. 48 lit. 1 de la Loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 (ci-après : LAC) en tant que

l'avis de modification du bail du 4 octobre 2017 n'a pas été signé par un conseiller administratif de la VILLE DE GENEVE et serait par conséquent nul. L'art. 14 du Règlement 2009 serait par ailleurs contraire à la Loi fédérale sur la protection des données du 19 juin 1992 (ci-après : LPD) et aux directives du Préposé fédéral à la protection des données et à la transparence (ci-après : PFPDT). En outre, 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. Finalement, le Règlement 2009 serait contraire à l'art. 269d CO en tant qu'il contiendrait une menace de résiliation implicite et son introduction engendrerait pour les appelants des inconvénients devant l'emporter sur l'intérêt public invoqué par la bailleuse.

- 2.1 2.1.1** La nullité d'un avis officiel peut être invoquée en tout temps, sous réserve de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC; ATF 122 III 92 consid. 2d; 121 III 156 consid. 1c/aa et bb; arrêt du Tribunal fédéral 4C.96/2006 du 4 juillet 2006 consid. 2.4).

Ce principe permet ainsi de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1; ACJC/205/2016 du 15 février 2016 consid. 3.1).

Un tel abus a notamment été retenu à l'encontre d'un locataire invoquant la nullité d'une hausse de loyer six ans après que cette dernière lui ait été notifiée, au motif que la formule officielle n'avait pas été signée à la main, mais à l'aide d'un fac-similé. Il a été jugé que la formule officielle avait atteint son but d'information dès lors que le locataire avait reçu toutes les données utiles pour contester la hausse s'il s'y croyait fondé. Alors que l'exigence d'une signature manuscrite devait permettre d'authentifier le document, le locataire ne prétendait pas avoir eu le moindre doute sur le fait que la formule émanait bien du bailleur. En pareilles circonstances, invoquer l'absence de signature manuscrite était constitutif d'un abus de droit (ATF 138 III 401 consid. 2 in SJ 2012 I 446).

En matière de congé, la jurisprudence considère que le contrat de bail de durée indéterminée doit nécessairement être résilié par l'une des parties contractantes, qui doit communiquer cette résiliation à l'autre. Le bailleur peut confier le soin de signifier la résiliation à un représentant. La résiliation qui n'a pas été communiquée par un représentant autorisé est nulle. Pour que le congé donné par l'intermédiaire d'un représentant produise ses effets, il n'est pas nécessaire que le rapport de représentation ressorte de l'avis même de résiliation; il suffit que le

locataire ait dû inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_____/2018 du _____ 2018 consid. 4.4.1).

En principe, le conseil administratif est chargé de conclure des contrats de bail à loyer dont la durée n'excède pas 12 ans, conformément à l'art. 48 lit. 1 LAC. Toutefois, le conseil administratif peut, pour des cas précis, déléguer ses compétences de représentation (art. 50 al. 5 LAC).

Au regard de l'art. 4 al. 2 LPD, le traitement de données doit être effectué conformément aux principes de la bonne foi et de la proportionnalité. La collecte de données personnelles, et en particulier les finalités du traitement, doivent être reconnaissables pour la personne concernée (art. 4 al. 4 LPD).

2.1.2 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 (LCHAT/GROBET THORENS, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., 2019, Lausanne, pp. 714-715, ch. 3.5).

La Cour reconnaît 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).

- 2.2 2.2.1** Dans le cas d'espèce, il ressort expressément du contrat de bail du 22 avril 2005 que le logement remis aux locataires est un logement à caractère social et non un logement à loyer libre de la VILLE DE GENEVE. De plus, les locataires devaient bénéficier d'une aide personnalisée d'un montant de 3'348 fr. par année et le loyer était fixé selon leur revenu familial brut. En outre, le nombre de personnes occupant le logement ne devait pas être inférieur à deux. Le logement n'a pas perdu son caractère social bien que les locataires n'aient jamais bénéficié d'une aide personnalisée. En effet, le loyer initial du logement a été fixé judiciairement par le Tribunal des baux et loyers à un montant inférieur à celui prévu initialement dans le bail.

L'avis de modification du bail du 4 octobre 2017 a été signé par la cheffe de service de la C_____ sur la base d'une délégation de compétences du Conseil administratif de la VILLE DE GENEVE à la C_____ prévue spécifiquement par l'art. 50 al. 5 LAC. L'art. 3 du Règlement 2000, qui a été versé à la procédure par les parties et qui était applicable à leur relation contractuelle lorsque l'avis litigieux a été notifié aux appelants, délègue valablement à la C_____ la compétence de gérer l'ensemble des logements du parc immobilier de la VILLE DE GENEVE. Cette délégation permettait ainsi à la cheffe de la C_____ de signer valablement l'avis officiel du 4 octobre 2017.

Par ailleurs, et à teneur des pièces versées à la présente procédure, les appelants n'ont jamais allégué qu'ils n'avaient pas compris qu'il existait un rapport de représentation entre la VILLE DE GENEVE et la C_____. D'ailleurs, dans le cadre de la procédure initiée en 2005 en contestation du loyer initial fixé dans l'avis officiel signé par le chef de la C_____, les appelants n'ont jamais prétendu que la signature de ce dernier était problématique et que l'avis officiel de fixation du loyer initial était nul pour ce motif. L'attitude adoptée par les locataires dans le cadre de la présente procédure s'apparente ainsi à un abus de droit.

Le grief des appelants est donc infondé.

2.2.2 L'art. 14 du Règlement 2009 ne contrevient pas à la LPD. Les documents que le locataire doit fournir à la C_____ en application de cette disposition, soit en particulier l'avis de taxation et la déclaration fiscale, sont nécessaires à l'établissement du revenu et de la fortune du groupe familial et du nombre de personnes faisant ménage commun avec le locataire. L'obtention de ces renseignements permet de garantir le respect des conditions d'octroi de logements à caractère social et de fixer le loyer desdits logements. Dans ce cadre, la demande de production de tels documents respecte le principe de proportionnalité.

En outre, les recommandations émises par le PFPDT visant à modifier ou cesser le traitement de données potentiellement illicite ne revêtent aucune force obligatoire (art. 27 et 29 LPD), étant précisé que les appelants n'ont pas démontré en quoi l'établissement de leur revenu familial leur porterait préjudice à l'avenir.

2.2.3 En constatant que l'introduction du Règlement 2009 en lieu et place du Règlement 2000 ne portera pas préjudice aux appelants, le Tribunal a correctement mis en balance l'intérêt de la bailleuse et celui des locataires. L'intérêt de l'intimée est un intérêt public de lutte contre la pénurie de logements. Il s'agit en effet de loger des personnes en situation de précarité et d'assurer une équité entre les locataires de logements à caractère social. Le but du Règlement 2009 est de réserver les logements sociaux aux personnes dans le besoin. D'autre part, l'intérêt des locataires est de pouvoir demeurer dans le logement qu'ils louent depuis 2005. Toutefois, il découle de la procédure que ces derniers n'ont pas bénéficié d'une aide personnalisée suite à la procédure en contestation du loyer initial qu'ils avaient intentée et de la fixation judiciaire de leur loyer qui en est résultée. Or, l'intérêt d'une personne à conserver son logement social sans bénéficier d'aide ne l'emporte pas face au but social que poursuit l'intimée.

Les locataires pourront quoi qu'il en soit, en tant que de besoin, contester en temps utile un éventuel congé selon les art. 271 ss CO. Dans ce cadre, la conformité du congé aux prescriptions du Code des obligations pourra être examinée.

En définitive, le jugement attaqué sera confirmé.

3. 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 11 octobre 2018 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/776/2018 rendu le 28 août 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25810/2017.

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 Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Serge PATEK, 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.