



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7007/2021

ACJC/392/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 23 FEVRIER 2026

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 septembre 2025, représentés par Me Fateh BOUDIAF, avocat, rue de l'Arquebuse 14, 1204 Genève,

et

VILLE DE GENEVE, c/o Gérance Immobilière Municipale, rue de l'Hôtel de Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3, intimée, représentée par Me Boris LACHAT, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 mars 2026.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/827/2025 du 3 septembre 2025, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure simplifiée, a déclaré valable le congé notifié le 29 mars 2021 à A_____ et B_____ pour le 31 août 2021 concernant l'appartement de quatre pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (chiffre 1 du dispositif), condamné ces derniers à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement précité (ch. 2), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre le jugement, au Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. a. Par acte expédié à la Cour de justice le 8 octobre 2025, A_____ et B_____ ont formé appel de ce jugement, concluant principalement à son annulation et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail jusqu'à solution de relogement par la bailleresse.

b. Dans sa réponse du 5 novembre 2025, la VILLE DE GENEVE a conclu, principalement, à l'irrecevabilité de l'appel et, subsidiairement, à son rejet et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par réplique et duplique des 3 et 9 décembre 2025, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Par courrier du 15 décembre 2025, les appelants ont informé la Cour de ce qu'ils n'avaient plus d'observations à formuler.

d. Les parties ont été avisées le 18 décembre 2025 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure:

a. Le 10 juillet 2007, la VILLE DE GENEVE, en qualité de bailleresse, et A_____ et B_____, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.

Le bail de l'appartement a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, du 16 août 2007 au 31 août 2008, et s'est renouvelé ensuite conformément à l'article 13 des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève.

Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 18'312 fr.

b. Par avis officiel du 15 février 2018 adressé aux locataires, la baillesse a soumis le contrat de bail au Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève du 18 février 2009 (ci-après : le Règlement) dès le 1^{er} septembre 2018.

b.a A teneur de l'art. 5 al. 1 du Règlement, concernant le taux d'occupation, il est attribué un logement à caractère social d'au maximum une pièce de plus que le nombre d'occupants lorsque l'appartement est occupé par un couple et de deux pièces de plus lorsque l'appartement n'est pas occupé par un couple, la demi-pièce n'étant pas prise en compte.

b.b En vertu de l'art. 8 al. 1 du Règlement, il est prévu, s'agissant de la sous-location, que les logements à caractère social de la Ville de Genève sont destinés aux personnes et aux familles qui en ont le plus besoin. Le choix de ces personnes incombe à la commission d'attribution. En conséquence, la sous-location totale ou partielle des locaux est, en règle générale, réputée présenter pour le bailleur des inconvénients majeurs, notamment quant à l'application du Règlement, et n'est par conséquent pas autorisée.

L'art. 8 al. 2 dispose que demeurent réservées les sous-locations exceptionnellement autorisées pour de brèves périodes, lorsqu'elles apparaissent justifiées par des cas de rigueur.

b.c L'art. 15 al. 1 let. b du Règlement prévoit que, dans les limites prévues par le Code des obligations, le bail d'un logement à caractère social peut être résilié par la Ville de Genève, de manière anticipée ou pour l'échéance contractuelle, en cas de sous-occupation manifeste du logement, tel étant le cas lorsque le logement compte 2.5 pièces de plus que le nombre d'occupants.

L'art. 15 al. 2 du Règlement précise qu'en cas de sous-occupation manifeste, la Ville de Genève s'efforce de faire une proposition de relogement du locataire concerné, dans la mesure du possible.

c. Le 11 juillet 2019, A_____ ainsi que les deux enfants du couple ont quitté le territoire Suisse pour la Turquie.

c.a Par courrier du 10 juin 2020 adressé aux locataires, la baillesse a constaté que le logement était désormais sous-occupé et a indiqué qu'elle procéderait à la résiliation du bail pour le prochain terme de résiliation.

c.b Par pli du 25 février 2021, elle leur a imparti un délai au 18 mars 2021 pour la renseigner sur tout changement de situation concernant le nombre d'occupants du logement ou des revenus et état de fortune de ces derniers; elle les a informés qu'à défaut de réponse, il serait considéré que la situation ne s'était pas modifiée.

d. Par avis officiels du 29 mars 2021 adressés aux deux locataires, la VILLE DE GENEVE a résilié de manière ordinaire le bail pour le 31 août 2021, en application des art. 266a CO et 15 al. 1 let. b du Règlement, au motif que le logement était sous-occupé, B_____ vivant seul dans l'appartement de quatre pièces.

e. Le 25 mars 2022, la bailleuse a proposé à B_____ un appartement de trois pièces situé à l'avenue 2_____ no. _____, puis, le 8 juin 2022, un autre appartement de trois pièces situé à la rue 3_____ no. _____.

La bailleuse a allégué que le locataire n'avait pas donné suite à la première proposition et avait considéré le second appartement trop petit, ce que le locataire a contesté, soutenant avoir été absent de Genève lorsque la bailleuse lui avait proposé de visiter les logements susvisés.

f. Par requête déposée le 12 avril 2021 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 10 octobre 2022 et portée devant le Tribunal le 9 novembre 2022, les locataires ont conclu à l'annulation de la résiliation du 29 mars 2021, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation du bail de quatre ans.

g. Dans sa réponse du 2 mars 2023, la bailleuse a conclu, principalement, à l'irrecevabilité de la demande des locataires, au motif que l'autorisation de procéder était nulle, A_____ ne s'étant pas présentée personnellement en conciliation, subsidiairement, à son rejet et, sur demande reconventionnelle, elle a conclu à l'évacuation des locataires et à ce qu'elle soit autorisée à requérir l'exécution de l'évacuation par la force publique dès le lendemain de l'entrée en force du jugement

h. Par jugement JTBL/985/2023 du 16 novembre 2023, le Tribunal a déclaré la demande introduite le 9 novembre 2022 par A_____ et B_____ irrecevable et, sur demande reconventionnelle, a prononcé l'évacuation des locataires.

Ces derniers ont formé appel de ce jugement.

Par arrêt ACJC/1157/2024 du 9 septembre 2024, la Cour a admis la recevabilité de la demande, dès lors que les conditions pour que la locataire, domiciliée à l'étranger, soit dispensée de comparaître personnellement lors de la procédure de conciliation étaient remplies, annulé le jugement et renvoyé la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

i. Lors de l'audience du Tribunal du 27 mars 2025, les deux parties ont fait valoir qu'une chambre de l'appartement litigieux était sous-louée à C_____; les locataires ont notamment produit une attestation de l'OCPM du 22 mai 2024

attestant de la domiciliation de ce dernier chez B_____, rue 1_____ no. _____ à Genève.

j. Lors de l'audience du Tribunal du 22 mai 2025, B_____ a déclaré qu'il habitait dans l'appartement litigieux avec un ami qui lui versait un sous-loyer de 700 fr.; il avait informé la bailleresse de cette sous-location environ une année ou deux auparavant. Il a, en outre, déclaré faire face à d'importants problèmes de santé et faire l'objet de poursuites, de sorte que si son bail venait à être résilié, il ne parviendrait pas à se reloger.

B_____ a, par ailleurs, déclaré ne pas avoir effectué de recherches de logements puisqu'il savait que cela était inutile, du fait des nombreuses poursuites à son encontre.

La bailleresse a déclaré qu'en raison de la sous-location notamment, elle n'envisageait plus de trouver une solution de relogement pour les locataires, à qui elle avait déjà proposé deux logements alors qu'il s'agissait du nombre maximum de propositions.

k. Les parties ont déposé leurs plaidoiries écrites le 30 juin 2025, persistant dans leurs conclusions.

La bailleresse a produit un courriel que l'Hospice général lui avait adressé le 12 juin 2025, dont il ressortait qu'une jeune femme, D_____, s'était présentée en 2024 pour demander une aide financière et avait déclaré habiter chez B_____ à la rue 1_____ no. _____, louer une chambre pour 900 fr. et y vivre avec deux autres personnes qui, selon ses dires, payaient également 900 fr. de loyer chacun.

Un document *A QUI DE DROIT* daté du 17 janvier 2023 et signé par B_____ était joint au courriel précité, ce dernier attestant que D_____ habitait chez lui depuis le 1^{er} janvier 2023. Ce document ressortait également des pièces versées à la procédure par les locataires le 18 avril 2023.

l. Les parties ont encore déposé des déterminations spontanées les 10 et 17 juillet 2025, persistant dans leurs conclusions respectives.

m. La cause a été gardée à juger par le Tribunal le 21 juillet 2025.

n. Dans son jugement du 3 septembre 2025, le Tribunal a retenu que le congé ordinaire signifié aux locataires en raison de la sous-occupation de l'appartement – lequel constituait un logement social soumis au Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève du 18 février 2009 – n'était pas abusif au sens des art. 271 et 271a CO. La sous-occupation était avérée au moment où le congé avait été donné, ce que ne pouvait pallier postérieurement la sous-location non autorisée pratiquée *in casu* par les

locataires. La sous-occupation invoquée par la bailleuse constituait dès lors un motif digne de protection, de sorte que la résiliation devait être validée.

Par ailleurs, les premiers juges ont constaté que la conclusion des locataires visant à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans était devenue sans objet puisque cette durée était arrivée à échéance le 31 août 2025, soit à une date antérieure à celle de l'entrée en force du jugement entrepris. Les premiers juges ont retenu qu'en tout état de cause, les locataires avaient déjà bénéficié d'une durée totale de quatre ans pour se reloger depuis la fin du bail le 31 août 2021 et n'avaient entrepris aucune démarche en ce sens, pas même en donnant suite aux propositions de relogement de la bailleuse.

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).

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 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 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).

1.2 En l'espèce, vu le montant du loyer annuel, la valeur litigieuse (à savoir 18'312 fr. x 3 ans), est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'occurrence, l'intimée soutient que l'appel serait irrecevable compte tenu de l'absence de conclusions réformatoires, les appelants se limitant à conclure à l'annulation du jugement attaqué.

1.3.1 Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur

lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1).

L'appel ordinaire ayant un effet réformatoire (art. 318 let. a et b CPC), l'appelant ne peut, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée et/ou au renvoi de la cause à l'instance inférieure, mais doit au contraire prendre des conclusions sur le fond du litige, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Les conclusions réformatoires doivent en outre être déterminées et précises, c'est-à-dire indiquer exactement quelles modifications sont demandées. En principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision (ATF 137 III 617 consid. 4, traduit *in* SJ 2012 I p. 373 et *in* JdT 2014 II p. 187; arrêt du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2).

L'irrecevabilité de conclusions d'appel ne satisfaisant pas à ces principes peut toutefois contrevenir au principe de l'interdiction du formalisme excessif (art. 29 al. 1 Cst.). A titre exceptionnel, l'autorité d'appel doit entrer en matière sur un appel comprenant des conclusions formellement déficientes si la motivation, mise en relation avec la décision attaquée, permet de comprendre clairement ce que demande l'appelant ou – dans le cas de conclusions à chiffrer – quelle somme d'argent doit être allouée (ATF 137 III 617 consid. 6.1 et 6.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_281/2022 du 11 octobre 2022 consid. 3.1; 4A_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.1).

1.3.2 En l'espèce, si les appelants – assistés d'un avocat – ne concluent certes pas formellement à l'annulation du congé donné le 29 mars 2021, respectivement à ce que la Cour déclare ce dernier invalide, cela ressort néanmoins de leurs écritures (*cf.* acte d'appel, page 4 § 3 *in fine* notamment). Dans la mesure où les appelants se plaignent d'une violation par les premiers juges de l'art. 271 CO et des art. 8 al. 2 et 15 al. 2 du Règlement de la Ville de Genève, l'on comprend qu'ils remettent en cause la validité de la résiliation ordinaire de leur bail.

Dans ces circonstances, la Cour retiendra *in casu* que l'appel satisfait aux exigences de forme, y compris en ce qui concerne les conclusions, de sorte qu'il est recevable.

Pour le surplus, l'appel a été formé dans le délai prescrit par la loi, de sorte qu'il est également recevable de ce point de vue (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC).

1.4 Les appelants ont pris une conclusion nouvelle devant la Cour.

1.4.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC).

1.4.2 En l'espèce, les appelants concluent, à titre "*subsidaire*", à une prolongation du bail "*jusqu'à solution de relogement par la bailleuse*".

Dans le cadre de leur duplique, les appelants soutiennent qu'ils avaient conclu, en première instance, à une prolongation de bail de quatre ans mais qu'en appel, ils entendaient préciser que cette prolongation était demandée jusqu'à "*solution de relocation*". Ils allèguent qu'il ne s'agirait donc "*pas d'une conclusion nouvelle mais de la même conclusion de moins de 4 ans justement, soit une conclusion n'allant pas au-delà de celle prise en première instance mais bien plutôt en-deçà*". Aux termes de leurs écritures, ils concluent encore à ce que si la Cour venait à rejeter l'appel, celle-ci "*opte pour une solution de relogement dans un appartement plus petit pour éviter toute sous-occupation*".

Contrairement à ce que tentent de plaider les appelants, leur conclusion est nouvelle, puisque son objet est différent et n'entre pas forcément dans un laps de temps inférieur à quatre ans, et elle ne repose sur aucun fait ou moyen de preuve nouveaux, de sorte que les conditions cumulatives de l'art. 317 al. 2 CPC ne sont pas réalisées *in casu*.

Partant, la conclusion subsidiaire des appelants est irrecevable.

1.5 Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2). 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. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir constaté de manière inexacte certains faits de la cause et d'avoir violé les art. 8 al. 2 et 15 al. 2 du Règlement, consacrant ainsi une violation de l'art. 271 CO. De leur point de vue, la résiliation

du bail n'était pas valable, et devrait être annulée, puisqu'elle n'était pas intervenue après deux propositions de relogement infructueuses de la part de la bailleuse.

2.1

2.1.1 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).

2.1.2 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).

Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée – cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur – il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.2).

2.1.3 A teneur de l'article 271a al.1 let. f CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment en raison de changements dans la situation familiale du locataire, sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur.

La protection des art. 271 et 271a CO ne s'applique pas si la modification est source d'inconvénients majeurs pour le bailleur. A titre d'exemple, la sous-occupation d'un logement soumis à un régime subventionné constitue un inconvénient majeur pour le bailleur et lui permet de résilier le bail (BOHNET, Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd., 2017, n. 57 art. 271a CO).

Le congé donné à des locataires qui ne remplissent plus les conditions d'octroi d'un logement à caractère social vu leur situation financière n'est pas abusif (ACJC/1025/2019 du 8 juillet 2019 consid. 3.1 et 3.2).

2.2 En l'espèce, les appelants ne remettent pas en cause le motif du congé, à savoir la sous-occupation de leur logement depuis le départ de leurs deux enfants et de A_____ en juillet 2019, en application de l'art. 15 al. 1 let. b du Règlement.

Ils ne soutiennent pas davantage que le congé signifié pour le motif susvisé serait contraire aux règles de la bonne foi, au sens des art. 271 et 271a CO, se limitant à faire valoir que la résiliation ne serait pas valable puisqu'elle n'était pas intervenue après deux propositions de relogements de l'intimée. Or, si l'art. 15 al. 2 du Règlement prévoit qu'en cas de sous-occupation manifeste, la bailleresse s'efforce de faire une proposition de relogement dans la mesure du possible, il n'en découle aucune obligation pour cette dernière de proposer aux locataires deux solutions de logement avant toute résiliation du contrat de bail.

Pour ce motif déjà, l'appel est infondé.

Par ailleurs, les appelants soutiennent que la sous-location de l'appartement litigieux aurait été autorisée par l'intimée, par actes concluants, ce que les premiers juges auraient omis de prendre en compte de sorte que ceux-ci auraient violé l'art. 8 al. 2 du Règlement. Cependant, le fait que les appelants aient sous-loué leur logement – à plusieurs reprises selon les pièces du dossier – alors que le Règlement applicable à leur bail ne l'autorisait pas eu égard au caractère social du logement, n'est pas déterminant puisque le bail n'a pas été résilié en raison du fait que l'appartement était (partiellement) sous-loué.

C'est par ailleurs à bon droit que le Tribunal a retenu que la sous-occupation, qui était avérée au moment où le congé a été donné, ne pouvait être corrigée postérieurement par une sous-location.

Au vu de ce qui précède, les griefs des appelants ne sont pas fondés; le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

- 3.** S'agissant de la conclusion des appelants en prolongation du bail "*jusqu'à solution de relogement par la bailleresse*" – jugée irrecevable sous considérant 1.4.2 *supra* –, eût-elle été recevable que les griefs se rapportant à cette conclusion auraient, en tout état, été rejetés dans la mesure où les appelants ne démontrent pas pour quels motifs le Tribunal aurait violé le droit ou constaté de manière inexacte les faits de la cause (art. 310 let. a et b CPC).

En effet, au vu des pièces du dossier, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que les locataires avaient déjà bénéficié *de facto* d'une durée totale de quatre ans pour se reloger depuis la fin du bail le 31 août 2021 et n'avaient

entrepris aucune démarche en ce sens – ce que B_____ avait expressément admis en audience –, pas même en donnant suite aux propositions de relogements de la bailleuse. Quoiqu'il en soit, en appel, les locataires se sont limités à soutenir que si B_____ n'était pas relogé par la VILLE DE GENEVE, aucune autre régie ne lui louerait un appartement puisqu'il était sans activité lucrative et faisait l'objet de poursuites de plusieurs dizaine de milliers de francs; ces allégations, non démontrées, ne sont pas propres à remettre en cause l'application de l'art. 272 al. 1 CO faite par le Tribunal.

4. À 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 8 octobre 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/827/2025 rendu le 3 septembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7007/2021.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

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