

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7893/2017

ACJC/1071/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 JUILLET 2019

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mars 2018, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

VILLE DE GENEVE, intimée, représentée par la GERANCE IMMOBILIERE MUNICIPALE, rue de l'Hôtel-de-Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.07.2019.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/257/2018 du 22 mars 2018, notifié aux parties le 28 mars 2018, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié à A_____ le 7 mars 2017 pour le 30 avril 2018 concernant l'appartement de 4 pièces au 7^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____, à C_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), octroyé à A_____ une unique prolongation de bail de trois ans, échéant le 30 avril 2021 (ch. 2), autorisé A_____ à résilier son bail en tout temps moyennant un préavis écrit de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 3), débouté la VILLE DE GENEVE des fins de sa demande reconventionnelle en évacuation (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

Le Tribunal a considéré que le congé avait été donné au motif de la sous-occupation du logement, qui en raison de son caractère social, est régi par le Règlement du 18 février 2009 fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève (ci-après : le Règlement). Selon le Règlement, A_____ n'avait droit qu'à un logement de 3 pièces, la présence de son fils le week-end et lors de ses sorties à Genève ne permettant pas de considérer qu'il habitait avec elle. Le motif était digne de protection et le congé valable de ce point de vue.

Le congé n'était pas non plus annulable au sens de l'art. 271a al. 2 CO dès lors qu'un précédent congé, notifié en raison de l'absence de la fourniture des documents requis, retiré quelques jours avant le congé querellé, ne pouvait s'apparenter à une transaction hors procédure.

A l'appui de la prolongation de bail de trois ans accordée, les premiers juges ont retenu, d'un côté, un état dépressif de gravité moyenne de la locataire, l'absence de recherches de relogement ou de demande d'échange d'appartements, et, de l'autre, l'intérêt public de la bailleuse au respect des règles en matière de sous-occupation.

Quant à sa demande d'adaptation du loyer pendant la durée de la prolongation sur la base de la baisse du taux hypothécaire de référence, la locataire devait être déboutée, dès lors qu'à teneur du Règlement, le loyer était fixé selon un pourcentage du revenu familial, l'existence d'un rendement abusif ou d'une notable modification des bases de calcul n'ayant pas été alléguée par la locataire.

- B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 2 mai 2018, A_____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) a formé appel contre ce jugement et conclut, principalement, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans venant à échéance le 30 avril 2022, à une diminution de loyer de 8.26% portant ce dernier à 9'180 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} mai 2018 et pendant toute la période de prolongation, à la

condamnation de la VILLE DE GENEVE à rembourser le loyer versé en trop, et à la confirmation du chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris.

Elle reproche aux premiers juges d'avoir retenu que l'occupation qui était faite des locaux constituait un cas de sous-occupation manifeste au sens de l'art. 15 du Règlement; la fidélité contractuelle devait être respectée et le Règlement strictement appliqué; la sous-occupation n'était pas manifeste dans le présent cas et ne pouvait être sanctionnée que par une surtaxe prévue par ledit Règlement; elle n'était manifeste, à son sens, que lorsque la situation était claire, comme par exemple dans le cas d'un couple logeant dans un 5 ou 6 pièces, ce qui n'était pas le cas dans la présente espèce. Il était donc contradictoire, et, partant, contraire à la bonne foi, d'assimiler toute sous-occupation à une sous-occupation manifeste; son droit d'être entendue avait donc été violé, ce grief n'ayant pas été examiné.

Le congé consacrait en outre une disproportion des intérêts en présence en raison de la longue durée du bail, de l'absence d'une sous-occupation manifeste, du fait que la pièce sous-utilisée était fréquemment occupée par le fils de l'appelante et que la sous-occupation était déjà sanctionnée d'une surtaxe, et des faibles ressources financières de l'appelante.

Dans le cadre de l'examen de la prolongation de bail, les premiers juges n'avaient pas tenu suffisamment compte du contenu du contrat qui imposait le relogement de l'appelante, de la durée du bail et de la situation personnelle et financière de l'appelante, éléments qui auraient dû conduire les juges à lui octroyer une pleine prolongation de quatre ans.

Enfin, l'art. 272c CO avait été violé dès lors que le loyer pendant la période de prolongation devait être fixé selon la méthode relative et abaissé en conséquence de 8.26%. Le loyer devait être fixé selon le Code des obligations et non selon le Règlement, la fixation conventionnelle du loyer n'étant pas admissible.

La locataire a produit une pièce nouvelle, à savoir un extrait du Mémorial des séances du Conseil municipal de la Ville de Genève.

b. Dans sa réponse du 4 juin 2018, la VILLE DE GENEVE (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) a conclu à l'irrecevabilité de la pièce nouvelle produite par l'appelante et à la confirmation du jugement attaqué.

L'extrait du Mémorial du Conseil municipal pouvait être produit en première instance déjà et ne constituait pas un fait notoire; sa production était donc tardive.

L'existence de 3'200 demandes de familles pour des logements à caractère social et la forte pénurie sévissant à Genève dans ce domaine justifiaient la décision des premiers juges d'admettre l'existence d'une sous-occupation manifeste selon le Règlement dès que les conditions d'attribution d'un logement social n'étaient plus

remplies. Le droit d'être entendue de l'appelante n'avait donc pas été violé. La surtaxe avait pour but d'encourager le locataire à se reloger dans un appartement correspondant à sa situation et n'excluait pas la possibilité de résilier le bail. L'extrait du Mémorial du Conseil municipal confirmait que le terme « manifeste » était à mettre en relation avec le taux d'occupation défini à l'art. 5 du Règlement.

Il n'existait en outre aucune disproportion des intérêts en présence, l'intérêt public visant à loger des familles dans des appartements sociaux adéquats et l'intérêt privé de l'intimée de répondre à sa politique sociale et à ses 3'200 demandeurs en situation précaire prévalait sur l'intérêt privé de l'appelante à conserver son logement.

L'intimée faisait en outre sienne l'argumentation des premiers juges s'agissant de la durée de la prolongation de bail accordée et le refus d'abaisser le loyer durant la période de prolongation.

c. L'appelante a répliqué le 27 juin 2018 et persisté dans ses précédents développements et conclusions.

d. L'intimée a dupliqué le 18 juillet 2018 et persisté dans ses précédentes conclusions.

e. Le 6 août 2018, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. Selon contrat daté du 10 avril 2003, la VILLE DE GENEVE, bailleresse, a remis à bail à A_____, locataire, un appartement de 4 pièces d'environ 68 m² au 7^{ème} étage de l'immeuble sis au [no.] _____, rue 1_____, [code postal] C_____.

Le bail était convenu pour une durée initiale d'une année débutant le 1^{er} mai 2003 et se terminant le 30 avril 2004, puis s'est tacitement renouvelé d'année en année.

Le loyer annuel a été fixé à 16'116 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} mai 2003, puis à 8'004 fr. dès le 1^{er} janvier 2010.

b. Selon avenant au bail du 18 mai 2009, la locataire a accepté d'être soumise au Règlement.

D'après l'article 5 al. 1 réglementant le taux d'occupation des logements, « *en règle générale, 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;

- deux pièces de plus que le nombre d'occupants lorsque l'appartement n'est pas occupé par un couple. La demi-pièce n'est pas prise en compte ».

L'article 5 al. 2 prévoit qu'il peut être dérogé à l'alinéa 1 pour des situations familiales particulières, notamment en cas de garde partagée ou pour faciliter l'exercice d'un droit de visite.

Selon l'art. 10 al. 2 du Règlement, si le taux d'occupation prévu par l'article 5 n'est pas respecté, le loyer dû en vertu de l'alinéa 1 est majoré de 25% si le locataire dispose d'une pièce excédentaire, 50% s'il dispose de deux pièces excédentaires et 75% s'il dispose de trois pièces excédentaires.

L'alinéa 3 de cette disposition précise que dans les cas de rigueur, en particulier lorsque le locataire ne dispose pour tous revenus que de prestations sociales, il peut être dérogé au taux d'effort découlant de la présente disposition.

Selon l'article 15 al. 1 du Règlement, *« 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 (let. b). 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 (al. 2) ».*

c. Le loyer annuel a été porté à 10'008 fr. dès le 1^{er} mai 2013 par avis de majoration notifié le 15 janvier 2013. Au titre des motifs de la majoration, il était indiqué que le revenu annuel déterminant de la locataire s'élevait à 27'441 fr., point également rappelé dans le courrier accompagnant cet avis, qui précisait également que le taux d'occupation du logement était inférieur d'une pièce à la norme fixée par le Règlement.

d. Par courrier du 24 février 2017, la bailleresse a retiré un congé notifié à la locataire le 12 janvier 2017 pour l'échéance du 30 avril 2017 au motif du défaut de fourniture des documents requis à la détermination du revenu familial et du loyer au sens du Règlement.

Ce congé avait été précédé par deux mises en demeure invitant la locataire à réactualiser le dossier, adressées les 7 novembre et 1^{er} décembre 2016.

Le bail a été remis en vigueur à la suite de la régularisation administrative du dossier par la locataire.

e. Par avis officiel du 7 mars 2017, la bailleresse a résilié le bail pour l'échéance contractuelle du 30 avril 2018.

Le courrier accompagnant cet avis précisait que le congé était donné en application de l'art. 15 al. 1 let. b du Règlement, dès lors que la locataire vivait

seule dans un appartement de 4 pièces et se trouvait en situation de sous-occupation.

f. Par requête déposée le 7 avril 2017 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la locataire a contesté le congé au motif que la sous-occupation n'était pas manifeste, et sollicité une prolongation de bail de quatre ans.

g. A la suite de l'échec de la tentative de conciliation du 8 juin 2017, A_____ a saisi le Tribunal d'une requête en contestation de congé et en prolongation de bail.

Elle concluait, principalement, à l'annulation du congé notifié le 7 mars 2017 pour le 30 avril 2018; subsidiairement, elle sollicitait l'octroi d'une pleine prolongation de bail de quatre ans venant à échéance le 30 avril 2022 et, pendant la période prolongée du bail, la diminution du loyer et la possibilité de se libérer du bail moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou à la fin d'un mois.

Elle relevait que le congé était abusif dès lors qu'il intervenait peu de jours après la transaction intervenue en février 2017; le congé était en outre contradictoire et constitutif d'un abus de droit du fait qu'il intervenait alors que la bailleuse savait qu'elle vivait principalement seule dans le logement, son fils y gardant une chambre où il habitait notamment le week-end. La sous-occupation n'était pas manifeste selon le Règlement, dès lors qu'habiter seule dans un quatre pièces était le lot de nombreuses familles séparées.

S'agissant de la prolongation de bail, elle était assistée par l'Hospice général et ne pouvait trouver à se reloger dans un délai convenable. A ce titre, elle a produit une attestation de l'Hospice général du 19 avril 2017 selon laquelle elle recevait dans le logement son fils majeur, né en _____ 1996, qui y passait parfois le week-end; elle était assistée depuis l'année 2006 et vivait dans une situation financière et sociale très difficile; elle était suivie par un psychiatre depuis plusieurs années, son état de santé étant fragile; un changement de situation aurait eu pour conséquence d'empirer sa situation.

h. Dans sa réponse du 13 septembre 2017, la VILLE DE GENEVE a conclu, principalement, à la validité du congé et, sur demande reconventionnelle, au prononcé de l'évacuation immédiate de A_____ et à ce qu'elle soit autorisée à requérir son expulsion par la force publique.

Elle soulevait que la locataire vivait seule dans un logement de 4 pièces; les visites quotidiennes de son fils et le fait qu'il y dorme le week-end ne pouvaient être prises en considération. La locataire n'avait en outre jamais retourné la demande d'échange de logement annexée au courrier de résiliation de son bail et ne souhaitait pas se voir proposer un logement de remplacement.

S'agissant du congé, elle relevait qu'elle attachait, dans le cadre de sa politique sociale, une importance particulière aux taux d'occupation de ses logements afin de lutter contre la pénurie, de loger des familles avec enfants mineurs dans de vastes appartements et de répondre aux demandes de logement de près de 3'600 demandeurs en situations précaires inscrits auprès d'elle. Cet intérêt public était donc prépondérant, objectif et sérieux; le motif du congé, fondé sur la sous-occupation de l'appartement, était donc digne de protection et devait être admis.

Aucune prolongation de bail ne devait être accordée du fait que la locataire n'entreprenait aucune démarche pour se reloger et refusait de retourner le formulaire envoyé en vue d'un échange d'appartement.

Le loyer étant fixé sur la base des revenus de la locataire à teneur du Règlement, cette dernière ne pouvait se prévaloir de la méthode relative issue du code des obligations durant la période prolongée du bail; le loyer de 854 fr. par mois pour un logement de quatre pièces répondait au besoin prépondérant de la population visée et devait rester inchangé.

i. Dans sa détermination du 5 octobre 2017, A_____ a conclu à l'irrecevabilité des conclusions reconventionnelles en évacuation et des mesures d'exécution sollicitées, le fond du litige n'ayant pas encore été tranché. Subsidiairement, elle a conclu à ce que la question de l'évacuation soit renvoyée à un procès séparé au sens de l'art. 125 let. d CPC et soit rejetée.

j. Lors de l'audience des débats principaux du 31 octobre 2017, A_____ a déposé un certificat médical attestant d'un séjour à la Clinique _____ du 13 au 23 février 2017, des certificats d'incapacité de travail à 100% pour la période du 1^{er} mars au 30 juin 2017 établi par un médecin-psychiatre et une attestation médicale du 3 octobre 2017 selon laquelle un déménagement impliquerait une perte de repères et un stress important préjudiciables à sa santé psychique.

Elle a déclaré que son fils, parti vivre chez son père depuis 4 ans, venait dormir chez elle lorsqu'il sortait le week-end; sans emploi, elle souhaitait conserver son logement pour accueillir ses petits-enfants et éviter un gros bouleversement psychologique. Son cas était un cas de rigueur et ne constituait pas une situation de sous-location manifeste.

k. D_____, psychiatre, entendue en qualité de témoin le 12 décembre 2017, a confirmé que A_____ souffrait d'un état dépressif de gravité moyenne associée à un trouble de la personnalité; l'appartement constituait une sécurité externe se répercutant sur le psychisme; les déménagements étaient un facteur de stress assez important; refuser de partir relevait de la nécessité et pas d'un caprice; un changement d'espace pouvait aggraver l'état psychique de la locataire, étant précisé que le fait de disposer de plus de temps pour changer d'appartement pourrait avoir un effet favorable.

E_____, _____ [fonction] au sein de la Gérance immobilière municipale (GIM) et entendue en qualité de partie lors de la même audience, a indiqué que l'art. 5 du Règlement était appliqué pour définir la notion de sous-occupation manifeste; du point de vue juridique, aucune différence n'était faite entre la notion de sous-occupation et de sous-occupation manifeste, mais cela s'inscrivait dans le contexte actuel de pénurie de logements sociaux; la manière d'aborder la question de la résiliation était évolutive et dépendait de l'importance de la sous-occupation; aucun cas de rigueur ne pouvait empêcher une résiliation, mais la situation personnelle des locataires était prise en compte après la résiliation; depuis son entrée en fonction neuf ans auparavant, aucune évacuation suite à une résiliation pour sous-occupation n'était intervenue et une solution avait toujours été trouvée; il convenait de suivre la politique sociale mise en œuvre et qui visait à avoir un taux d'occupation cohérent pour l'ensemble du parc immobilier, mais qui pouvait être interrompue pour un cas particulier de façon à avoir une mise en œuvre de cette politique cohérente et adaptée; la décision de la VILLE DE GENEVE de renoncer à résilier les baux de personnes âgées de plus de 75 ans était une décision politique et non une mise en œuvre des dispositions réglementaires.

La situation médicale du locataire était prise en compte après la résiliation; la VILLE DE GENEVE était consciente que le déménagement devait être accompagné et qu'il fallait plus de temps pour certaines personnes pour intégrer ce stress, notamment pour des raisons médicales attestées; une solution de relogement était toujours proposée; le paiement d'un loyer augmenté pour sous-occupation n'excluait pas que le bail soit résilié en parallèle; aucune directive à ce propos n'était faite au public, le Règlement et les contrats de bail étaient parfaitement clairs sur ce point notamment dans le cas particulier où les deux se rejoignaient.

La VILLE DE GENEVE a précisé qu'en 2013, les personnes en sous-occupation n'étaient pas averties, lorsqu'elles recevaient une augmentation, que leur bail pouvait être résilié, ce qui se faisait désormais.

A_____ a pour sa part indiqué qu'elle n'avait pas compris que son bail pouvait être résilié et pensait que seul le loyer était augmenté du fait de la sous-occupation.

I. Dans ses plaidoiries finales du 6 février 2018, la VILLE DE GENEVE a persisté dans ses précédentes conclusions, précisant que le besoin de temps pour faire le deuil de la perte de son logement par la locataire et son état de santé étaient des éléments pertinents dans le cadre de l'examen de la prolongation du bail et ne pouvaient constituer un cas de rigueur - qui n'existait pas dans le Règlement - susceptible d'empêcher le congé.

S'agissant de la prolongation du bail, la locataire avait refusé de s'inscrire pour un échange d'appartement, si bien qu'aucune proposition de relogement n'avait pu être faite. Compte tenu de l'état de santé de la locataire, la VILLE DE GENEVE était disposée à accorder une prolongation de bail échéant le 30 avril 2021.

A_____ a, pour sa part, persisté dans ses précédents développements et conclusions, rappelant que le premier congé retiré en février 2017 faisait suite à une hospitalisation l'ayant empêchée de régler sa situation administrative ; le retrait valait conclusion d'un nouveau bail et donc transaction, déclenchant ainsi le délai de protection de 3 ans. Il était en outre contradictoire de retirer un congé puis d'en notifier un second au motif d'un taux d'occupation connu lors de la conclusion de ce nouveau bail, ce qui justifiait déjà l'annulation du congé.

Le congé ne pouvait être donné qu'en cas de sous-occupation manifeste, cas réservé à teneur des travaux préparatoires du Conseil municipal aux cas de grave sous-occupation, tel un couple occupant un cinq ou six pièces. Il était donc contraire à la bonne foi de résilier un bail pour une sous-occupation qui n'était pas manifeste et connue de la VILLE DE GENEVE depuis plus de 5 ans, une surtaxe étant déjà réglée de ce fait à cette dernière.

Son cas devait en outre être considéré comme un cas de rigueur au sens de l'art. 10 al. 3 du Règlement permettant de déroger au taux d'effort réglementaire. La résiliation du bail consacrait une disproportion manifeste des intérêts en présence, dès lors qu'il lui était impossible de comprendre que son bail serait résilié, en sus de la surtaxe qui lui était appliquée.

Enfin, elle contestait savoir être dans une situation contraire au droit, se fondant sur ce point sur une brochure explicative intitulée « Informations pour les locataires de la VILLE DE GENEVE » disponible sur le site internet de la Gérance immobilière municipale et versée à la procédure, qui ne traitait pas, selon elle, de la question de la sous-occupation et de la sanction d'un éventuel congé.

m. Le 16 février 2018, A_____ a déposé une détermination complémentaire et persisté dans ses conclusions. Elle a soutenu que le principe de fidélité contractuelle empêchait la VILLE DE GENEVE de résilier le bail sans appliquer strictement le Règlement et la notion de sous-occupation manifeste. L'extrême pénurie et la volonté de la VILLE DE GENEVE d'appliquer une politique sociale ne suffisaient pas pour valider le congé et se distancier des termes du Règlement.

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 13 ad art. 308 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).

- 1.2** En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges non comprises, s'élève à 10'008 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges non comprises, la valeur litigieuse est déjà supérieure à 10'000 fr. (10'008 fr. x 3 = 30'024 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 1.3** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision.

En l'occurrence, l'acte déposé au greffe de la Cour l'a été dans le délai légal de 30 jours, et répond en outre aux exigences de forme et motivation, de sorte qu'il est recevable.

- 1.4** 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).

2. 2.1 L'intimée conclut à l'irrecevabilité de la pièce nouvelle produite par l'appelante.

Il s'agit d'un extrait du Mémorial du Conseil municipal de la Ville de Genève du 17 février 2019.

2.2. Selon l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du Tribunal ne doivent pas être prouvés.

Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (arrêt du Tribunal fédéral 4A_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1 - 2.2, SJ 2015 I 385; ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2).

Selon une contribution doctrinale, n'importe quel renseignement accessible à chacun n'est pas pour autant un fait notoire; lorsqu'une recherche est nécessaire, en particulier dans une bibliothèque, sur internet ou par l'interrogation de tiers, cette recherche incombe à la partie chargée du fardeau de la preuve et le fait qu'elle doit mettre en évidence n'est pas notoire (CORBOZ, in Commentaire de la LTF, 2^e éd., 2014, n. 13b ad art. 99 LTF). Ainsi, un taux d'intérêts qui faisait référence sur le marché des capitaux mais n'était pas immédiatement accessible par la consultation d'un document dont chacun dispose, tel un calendrier ou un dictionnaire courant, n'a pas été jugé notoire (ATF 134 III 224 consid. 5.2 p. 233).

Le Tribunal fédéral ayant refusé de voir en chaque information trouvée sur Internet un fait devant être considéré comme généralement connu du public, il y a lieu de retenir, en ce qui concerne Internet, que seules les informations bénéficiant d'une empreinte officielle (par ex : Office fédéral de la statistique, inscriptions au registre du commerce, cours de change, horaire de train des CFF etc.) peuvent être considérées comme notoires au sens de l'art. 139 al. 2 CPP, car facilement accessibles et provenant de sources non controversées (ATF 143 IV 380 consid. 1.2).

2.3 En l'espèce, le Mémorial de la séance du Conseil municipal de la Ville de Genève du 17 février 2009 est accessible, dans sa totalité, sur le site officiel de la Ville de Genève www.ville-geneve.ch/conseil-municipal/memorial. Il bénéficie d'une empreinte officielle et provient d'une source certaine et non controversée.

L'extrait du Mémorial du Conseil municipal est donc recevable, les renseignements qu'il contient pouvant être aisément contrôlés et constituant des faits notoires ne nécessitant pas d'être prouvés.

-
3. L'appelante soutient que le congé est abusif au motif qu'il est contradictoire et contraire à la bonne foi d'assimiler toute sous-occupation à une sous-occupation manifeste au sens du Règlement, le principe de « fidélité contractuelle » étant violé. Faute de s'être prononcé sur cette question, le Tribunal aurait violé son droit d'être entendue.

3.1.1 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5 et 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd. 2019, n. 7 ad art. 238 CPC).

Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

Toute violation du devoir de motivation ne justifie pas une annulation d'une décision inférieure. Lorsqu'elle applique librement et d'office le droit, la juridiction supérieure peut parfois simplement la corriger en substituant une autre motivation à celle, manquante ou déficiente, du premier juge (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

3.1.2 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).

Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation. Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1).

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).

3.1.3 Lorsque le bailleur réserve ses logements à des personnes répondant à certaines caractéristiques, notamment à des critères de revenus ou à des règles sur le taux d'occupation, il peut à bon droit considérer que la sous-location à des personnes extérieures à ce cercle lui cause des inconvénients majeurs (ACJC/325/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.1 et les références citées; ACJC/1543/2018 du 12 novembre 2018 consid. 3.1.3).

Dans un arrêt genevois du 8 mai 2006 (ACJC/482/2006 et ACJC/483/2006 in CdB 2006 p. 125) repris dans l'ACJC/195/2018 du 19 février 2018 consid. 3.1.2, il a été jugé que l'occupation d'un appartement de quatre pièces par une personne seule représentait un inconvénient majeur pour le bailleur. Le congé était motivé par la sous-occupation du logement, lequel était soumis au régime subventionné HLM et au contrôle de l'Etat jusqu'en 2014, étant relevé que dans ce cadre, lorsque les conditions d'occupation d'un logement n'étaient plus réunies, le bailleur devait, sur demande de l'Office cantonal du logement, résilier le bail en application de l'art. 31 B de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL). Or, à la suite de la décision administrative de résilier le bail, l'Office cantonal du logement avait confirmé, dans sa décision sur réclamation, définitive et exécutoire, la sous-occupation effective de l'appartement.

3.2.1 En l'espèce, les parties ne contestent pas que le Règlement, auquel l'appelante a déclaré son adhésion par la signature de l'avenant du 18 mai 2009, est applicable sans restrictions à leur relation de bail.

Les parties ont ainsi convenu que le régime spécifique lié à la résiliation du bail en cas de sous-occupation, notamment l'article 15 du Règlement, leur était opposable, ce point n'étant au demeurant pas contesté.

L'article 15 al. 1 let. b du Règlement indique 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. Cette notion de sous-occupation est définie à l'article 5 du Règlement. Il résulte des discussions du Conseil Municipal sur l'adoption de cette disposition une volonté de distinguer le cas de familles monoparentales de celui d'un couple et que la VILLE DE GENEVE avait soutenu une approche stricte du taux d'occupation en attribuant une pièce de plus par occupant du logement, ce qui permettait d'allouer un appartement de 3 pièces à un couple. Le texte définitif a finalement été modifié et prévoit pour un logement à caractère social la limite 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 que le nombre d'occupants lorsque l'appartement n'est pas occupé par un couple. Il en découle qu'une personne seule ou un couple sans enfants peut prétendre à un logement de trois pièces maximum et qu'une famille monoparentale avec un enfant peut se voir allouer un logement de quatre pièces maximum.

Dans la présente espèce, l'appelante vit seule dans le logement. Il est établi, sur la base des déclarations de cette dernière, que son fils n'habite pas avec elle mais vit auprès de son père depuis 4 ans; l'occupation du logement par celui-ci se limite aux nuits du week-end lors de ses sorties. Comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, seule l'appelante habite de manière effective le logement, la fréquentation très épisodique de l'appartement par son fils ne pouvant être assimilée à une occupation d'une personne à part entière, ce qui aurait légitimé un taux d'occupation suffisant pour un appartement de quatre pièces.

C'est donc à bon droit que les premiers juges ont admis l'existence d'une sous-occupation. A relever que l'appelante ne prétend pas et n'a d'ailleurs jamais sollicité de l'intimée d'être mise au bénéfice d'une dérogation au sens de l'art. 5 al. 2 du Règlement visant les situations familiales particulières, notamment en cas de garde partagée ou pour faciliter l'exercice d'un droit de visite.

3.2.2 S'agissant de la « sous-occupation manifeste » visée à l'art. 15 du Règlement, il résulte des débats au sein du Conseil Municipal que la possibilité de résilier le contrat de bail pour ce motif n'a pas fait l'objet de discussions spécifiques. L'intervention de D_____ aux débats permet de comprendre que le cas de sous-occupation manifeste est réalisé lorsqu'il est clair; l'exemple donné pour illustrer cette exigence de clarté, soit celui d'un couple occupant un appartement de 5 ou 6 pièces, n'avait manifestement pas pour vocation de limiter strictement le cas de sous-occupation manifeste à celui où le nombre de pièces maximum autorisé est dépassé de deux unités au moins comme soutenu par l'appelante.

Il convient plutôt de retenir que la sous-occupation est manifeste lorsqu'elle est clairement établie à la lumière des conditions fixées à l'art. 5 du Règlement. Dans le cas de l'appelante, l'existence d'une sous-occupation est claire et non contestable, si bien que les premiers juges ont admis à bon droit que la sous-occupation du logement était manifeste et permettait à la bailleresse de résilier le bail pour ce motif prévu contractuellement.

A suivre l'appelante, la sanction en cas de sous-location « simple » (soit le cas où le nombre de pièces maximum autorisé est dépassé d'une seule unité) se limiterait au paiement d'une surtaxe prévue à l'art. 10 al. 2 du Règlement, à l'exclusion de la possibilité de résilier le bail qui serait réservée aux seuls cas où le nombre de pièces autorisées serait dépassé de deux unités ou plus. Pareille déduction ne résulte ni du Règlement, ni des débats parlementaires. Le Règlement prévoit en effet le paiement d'une surtaxe lorsqu'il existe une, deux ou trois pièces excédentaires; il n'exclut nullement la possibilité que le bail soit en outre résilié, ni ne limite le droit de résilier le bail à l'un de ces trois cas de figure, notamment aux seuls cas où les pièces excédentaires seraient au nombre de deux ou de trois.

A teneur du texte, il n'existe donc pas de corrélation entre l'application de la surtaxe visée à l'art. 10 al. 2 du Règlement et la possibilité, pour la bailleresse, de résilier le bail dans les cas listés à l'art. 15 du Règlement, ces deux dispositions répondant à des conditions légales propres.

Enfin, l'appelante ne saurait non plus tirer argument du fait qu'elle n'aurait pas été dûment informée du droit de la bailleresse de résilier le bail en cas de sous-occupation. La brochure explicative produite par l'appelante mentionne expressément cette possibilité en page 11. Il n'en découle pas non plus que le paiement d'une surtaxe exclut la résiliation du bail.

En définitive, le congé notifié l'a été dans le respect des conditions fixées à l'art. 15 du Règlement, la sous-occupation à l'aune des développements ci-dessus pouvant être qualifiée de manifeste.

3.2.3 Selon son texte, l'art. 15 du Règlement prévoit que la VILLE DE GENEVE peut procéder à la résiliation du bail en cas de sous-occupation manifeste, de manière anticipée ou pour l'échéance contractuelle du bail.

La formulation adoptée, qui est potestative (« peut » et non « doit »), laisse une marge d'appréciation à la VILLE DE GENEVE lorsqu'elle fait le choix de résilier le bail. Elle n'est donc pas obligée, sitôt une situation de sous-occupation manifeste portée à sa connaissance, de procéder à la résiliation du bail.

Toutefois, lorsque la décision de résilier est prise, encore doit-elle s'inscrire « dans les limites du Code des obligations ». Ce renvoi implique donc qu'en sus des conditions d'application spécifiques de l'art. 15 auxquelles le congé doit répondre,

celui-ci doit également être conforme au Code des obligations, notamment à la réglementation en matière de protection du congé des art. 271 et ss.

L'article 15 permet encore à la VILLE DE GENEVE d'opter soit pour une résiliation anticipée, soit pour un congé notifié pour l'échéance ordinaire du bail.

Dans le cas d'espèce, il apparaît que l'intimée a fait le choix de résilier le bail pour sa prochaine échéance contractuelle du 30 avril 2018. Elle a donc mis en œuvre son droit de la manière la moins rigoureuse possible, renonçant à agir par la voie d'un congé anticipé. Il ne peut donc lui être fait grief d'avoir fait valoir ses droits sans ménagement.

Lors de l'audition de sa représentante, l'intimée a expliqué que sa décision de résilier le bail était justifiée par le contexte de pénurie de logements sociaux sévissant à Genève, point qui n'est d'ailleurs pas contesté par l'appelante, et par la volonté d'atteindre un taux d'occupation cohérent pour l'ensemble de son parc immobilier et qui réponde à la mise en œuvre de sa politique sociale. Il ne peut être reproché à l'intimée de lutter contre la pénurie et de faire le choix de loger des familles avec enfants dans des appartements vastes; cette politique d'attribution, qui passe par la résiliation de baux en situation de sous-occupation manifeste, répond à un intérêt public évident.

Il a déjà été jugé par la Cour (ACJC/482/2006 et ACJC/483/2006 susmentionnés), dans le cadre d'un congé ordinaire notifié en application de l'art. 31B LGL portant sur un logement subventionné de quatre pièces occupé par une personne seule, qu'une situation de sous-occupation constituait un inconvénient majeur pour le bailleur au sens de l'art. 271a al. 1 let. f CO. Bien que les fondements légaux soient différents, le système mis en place dans la LGL et le Règlement sont similaires en tant qu'ils prévoient tous deux un taux d'occupation des logements, l'application d'une surtaxe en cas de dépassement du taux d'occupation prescrit et la possibilité de résilier en sus le bail en cas de sous-occupation. Un raisonnement analogue peut donc être suivi dans la présente cause, le non-respect du taux d'occupation étant dans les deux cas un évènement d'importance dans le cadre contractuel fixé entre les parties qui justifie qu'un congé puisse être notifié. Le respect du taux d'occupation fixé conventionnellement dans la présente cause répond donc à un intérêt digne de protection et le congé donné sanctionnant une sous-occupation manifeste ne saurait donc être qualifié de contraire à la bonne foi dans le cadre de la politique sociale poursuivie par le Règlement et dans le contexte de la politique actuelle de l'intimée de lutte contre la pénurie.

Il n'existe en outre aucune contradiction dans l'action de l'intimée. S'il est vrai que le congé contesté a été notifié peu de temps après le retrait le 24 février 2017 d'un précédent congé, la sous-occupation manifeste se prolonge depuis une longue période suite au départ du fils de l'intimée parti vivre auprès de son père. Faute

d'existence d'une dérogation possible au Règlement - dont l'appelante ne se prévaut d'ailleurs nullement -, la volonté de l'intimée de mener à bien sa politique sociale du logement répond à un intérêt public qui l'emporte sur l'intérêt privé de l'appelante à conserver un logement manifestement sous-occupé depuis plusieurs années.

La Cour relève encore que l'art. 15 al. 2 du Règlement atténue les rigueurs d'un congé notifié pour sous-occupation manifeste en mettant à charge de l'intimée une obligation d'assister le locataire dans ses recherches lorsque son bail est résilié; l'intimée devant s'efforcer de lui faire une proposition de relogement. La représentante de l'intimée a confirmé qu'une proposition de relogement était toujours faite et que plus de temps pouvait être accordé pour une personne qui a des raisons médicales attestées. L'appelante pourra donc bénéficier de l'assistance de l'intimée à laquelle elle est tenue à teneur du Règlement.

Compte tenu de la longue période de sous-occupation du logement déjà écoulée, du devoir d'assistance de l'intimée et du choix de cette dernière de résilier le bail pour son échéance ordinaire - ouvrant ainsi un droit à la prolongation du bail -, il n'existe aucune disproportion des intérêts en présence, la maladie de l'appelante constituant certes un frein à un relogement rapide mais en aucun cas un obstacle susceptible d'empêcher tout congé.

Le congé contesté est donc valable et le jugement querellé sera confirmé sur ce point. La motivation du Tribunal est suffisante. En toute hypothèse, une éventuelle violation du droit d'être entendue de l'appelante a été guérie par les développements qui précèdent.

4. L'appelante sollicite l'octroi d'une pleine prolongation de bail de quatre ans, estimant que les circonstances du cas particulier n'ont pas été suffisamment prises en considération par le Tribunal.

4.1 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.

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).

4.2 En l'espèce, la durée du bail, dont la conclusion remonte à plus de 15 ans, doit être qualifiée de longue. Dans leur pesée des intérêts, les premiers juges ont tenu compte de la situation personnelle et médicale de l'appelante, qui souffre d'un état dépressif de gravité moyenne. Aux dires de son médecin, un déménagement de l'appelante est un évènement potentiellement aggravant, précisant que le fait de disposer de plus de temps pour changer d'appartement pourrait avoir un effet favorable. Il n'apparaît donc pas qu'un déplacement de son lieu de vie à l'horizon de l'année 2021 aboutisse nécessairement à une dégradation de l'état de sa santé psychologique, l'appelante faisant l'objet d'un suivi thérapeutique et d'un encadrement social auprès de l'Hospice général.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne résulte pas des déclarations de son médecin-traitant qu'elle se trouve dans l'incapacité d'envisager un déménagement, ni de procéder, avec une assistance sociale dont elle dispose d'ores et déjà, à des recherches d'un nouveau logement ou à répondre favorablement aux solutions de relogement proposées par l'intimée.

Il y a lieu de tenir compte du fait que le Règlement impose à l'intimée un devoir d'assistance en cas de congé notifié pour un cas de sous-occupation manifeste, ce qui favorisera nécessairement le relogement de l'appelante. L'intimée a également déclaré qu'en présence de raisons médicales attestées, un temps supplémentaire est accordé dans le cadre des exigences de relogement et des propositions faites; elle a, suivant cette politique, acquiescé à l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée de trois ans.

Un relogement dans un appartement plus petit, si possible au sein du parc immobilier de l'intimée, permettra également à l'appelante d'alléger sa charge locative, actuellement grevée par une surtaxe liée à la sous-occupation du logement et ainsi de diminuer ses charges et améliorer sa situation financière, alléguée comme difficile sans toutefois qu'elle ait été documentée de manière claire et complète.

Dans la pesée des intérêts en présence, il convient de tenir compte d'un manque de collaboration de l'appelante qui refuse l'assistance proposée par l'intimée notamment pour procéder à un échange d'appartement. En outre, il n'apparaît pas que la locataire aurait effectué des démarches pour se reloger.

Le bail litigieux a été résilié en raison de la sous-occupation manifeste de l'appartement par une personne seule. Un tel logement est en effet destiné à des locataires dont le taux d'occupation ne dépasse pas les critères fixés à l'article 5 du Règlement. Il apparaît donc nécessaire de remettre sur le marché l'appartement de

l'appelante et permettre ainsi à l'intimée de pouvoir mener à bien sa politique sociale en favorisant notamment l'attribution de vastes logements à des familles conformément aux taux d'occupation réglementaires.

Cela étant, il est notoire que le marché immobilier est actuellement particulièrement tendu à Genève, également s'agissant de logements sociaux ou subventionnés.

Ainsi, il apparaît que le Tribunal a procédé à une correcte pesée des intérêts en présence en accordant à l'appelante une unique prolongation de bail de trois ans échéant le 30 avril 2021.

Le jugement entrepris sera également confirmé sur ce point.

- 5.** Dans un ultime grief, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir refusé d'adapter le loyer pendant la période prolongée du bail, ce dernier devant être baissé de 8,26% et fixé à 765 fr. par mois en raison de la baisse du taux hypothécaire de référence passé de 2,25% à 1,5%.

5.1 Lorsque le bail est prolongé, une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation; si la décision de prolongation n'a pas modifié le contrat, celui-ci reste en vigueur sans changements pendant la prolongation; sont réservées les possibilités d'adaptation légale (art. 272c CO).

Le locataire peut requérir une baisse de loyer qui sera appréciée selon la méthode relative (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd. 2017, n. 5 ad art. 272c CO).

Le juge doit toutefois faire preuve de retenue, car il ne s'agit pas de modifier fondamentalement le contenu du bail (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 11 ad art. 272c CO).

5.2 Comme relevé, les parties ne contestent pas que le Règlement, auquel l'appelante a déclaré son adhésion, est applicable sans restrictions à leur relation de bail.

Tant le régime spécifique lié à la résiliation du bail en cas de sous-occupation que celui lié à la fixation du loyer selon le revenu familial et d'après le taux d'effort sont spécifiquement réglementés, notamment aux articles 10 et 13 du Règlement.

Ainsi, la fixation du loyer selon le revenu familial déterminant doit être admise sur le principe, étant rappelé que ce mode de fixation jugé conforme à l'ancien droit par le Tribunal fédéral ne doit pas procurer au bailleur un rendement excessif du logement ou du local loué (cf. ATF 116 II 184; LACHAT/STASTNY, Le bail à loyer, 2^e éd. 2019, p. 636, ch. 10.2.3 qui fait référence à l'art. 269 CO).

L'appelante ne démontre pas l'existence d'un changement du revenu familial ou de son taux d'effort susceptible d'entraîner une modification du loyer à teneur du Règlement.

Le renvoi au Code des obligations invoqué par l'appelante se réfère à la fixation du loyer maximum visé à l'art. 12 du Règlement et ne trouve pas application puisqu'il n'y a pas lieu, dans la présente espèce, de déterminer si le loyer maximal prévu par le règlement dépasse le loyer admissible au sens du Code des obligations; l'appelante se contente en effet de solliciter l'application de la méthode relative pendant la période prolongée du bail au motif d'une baisse du taux hypothécaire survenue depuis la dernière fixation du loyer, sans prétendre avoir atteint le loyer maximum.

Or, le régime spécifique fixé dans le Règlement et voulu par les parties doit également trouver application lorsque le juge est appelé à se prononcer sur une éventuelle adaptation du loyer pendant la période prolongée du bail, étant rappelé que le juge doit faire preuve de retenue afin d'éviter de modifier fondamentalement le contenu du bail. Tel serait le cas si application était faite de la méthode relative pendant cette période prolongée alors que les parties ont accepté et voulu que le loyer soit fixé selon le revenu familial déterminant et le Règlement pendant toute la durée du bail.

Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point également.

6. 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 2 mai 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/257/2018 rendu le 22 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7893/2017.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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.