



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/24058/2021

ACJC/1336/2023

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 9 OCTOBRE 2023**

Entre

A\_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_ (VS), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mars 2023, représentée par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) **Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE],

2) **Monsieur C**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (NE), intimés, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 octobre 2023

---

Attendu, **EN FAIT**, que la société A\_\_\_\_\_ SA est propriétaire des immeubles sis rue 1\_\_\_\_\_ 28-30 à Genève;

Que par décision du 5 mars 2020, le Département du territoire (DT) a délivré une autorisation de construire (APA 2\_\_\_\_\_) à A\_\_\_\_\_ SA portant sur des travaux de rénovation à effectuer dans les appartements situés du 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étages de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ 30; que ces travaux étaient autorisés aux conditions fixées par le préavis de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) du 28 février 2020;

Que le 9 novembre 2020, A\_\_\_\_\_ SA, bailleresse, et B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ci-après : les consorts B\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_), locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un studio situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble susvisé; que le loyer annuel a été fixé à 15'480 fr., charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> décembre 2020;

Que selon l'avis de fixation du loyer initial, le loyer annuel (hors charges) du précédent locataire avait été fixé à 6'180 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le loyer actuel avait été "adapté conformément aux loyers usuels du quartier selon l'art. 269a let. a CO";

Que par demande déposée le 26 janvier 2022 devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), objet de la présente procédure, les consorts B\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_ ont conclu à ce que le loyer initial du studio soit fixé à 6'180 fr. par année (soit 515 fr. par mois), charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> décembre 2020, et à ce que le trop-perçu de loyer leur soit remboursé; qu'à l'appui de leurs conclusions, ils ont fait valoir que les travaux de rénovation effectués dans l'immeuble étaient soumis à la LDTR et que, conformément à l'autorisation de construire délivrée à la bailleresse, les loyers ne pouvaient pas être augmentés durant une période de trois ans suivant la fin des travaux;

Que par décision du 20 juillet 2022, le DT a infligé à A\_\_\_\_\_ SA une amende administrative de 22'000 fr., au motif que la précitée, dans le cadre de l'autorisation de construire APA 2\_\_\_\_\_, n'avait pas respecté la condition n° 3 fixée dans le préavis de l'OCLPF du 28 février 2020, selon laquelle les travaux autorisés - qui étaient soumis à la LDTR - ne devaient avoir aucune incidence sur les loyers des appartements rénovés, pour une durée de trois ans à compter du 14 juillet 2021; que A\_\_\_\_\_ SA a par ailleurs été sommée de rétablir une situation conforme au droit, sous 30 jours, en établissant un nouvel avis de fixation du loyer initial respectant la condition n° 3 du préavis pour tous les logements rénovés et en remboursant le trop-perçu aux locataires concernés;

Que par acte du 14 septembre 2022, A\_\_\_\_\_ SA a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI), concluant à son annulation; que cette procédure a été enregistrée sous le numéro de cause A/3\_\_\_\_\_/2022;

---

Que par jugement JTBL/176/2023 du 3 mars 2023 rendu dans la présente cause, le Tribunal a fixé le loyer du studio à 615 fr. par mois, charges comprises, dès le 1<sup>er</sup> décembre 2020 (ch. 1 du dispositif), et condamné à A\_\_\_\_\_ SA à rembourser le trop-perçu de loyer aux consorts B\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_ (ch. 2);

Qu'en substance, le Tribunal a considéré que le loyer initial était nul, car non conforme aux conditions fixées dans l'autorisation de construire du 5 mars 2020, et qu'il devait par conséquent être ramené au montant figurant sur l'état locatif avant travaux, soit 615 fr. par mois, charges comprises;

Que par acte expédié à la Cour de justice le 6 avril 2023, A\_\_\_\_\_ SA a formé appel contre ce jugement, concluant à son annulation et, cela fait, à la fixation du loyer annuel du studio à 15'480 fr., charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> décembre 2020; qu'à titre préalable, elle a conclu à ce que la Cour ordonne la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans la cause A/3\_\_\_\_\_/2022;

Que les consorts B\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_ ont conclu à la confirmation du jugement entrepris et se sont opposés à la suspension de la procédure;

Que dans sa réplique du 9 juin 2023, A\_\_\_\_\_ SA a réitéré sa requête en suspension de la procédure, se référant au jugement JTAPI/533/2023 rendu le 9 mai 2023 dans la cause A/3\_\_\_\_\_/2022; qu'aux termes de ce jugement, le TAPI a admis le recours formé par A\_\_\_\_\_ SA contre la décision du DT du 20 juillet 2022, considérant que l'autorisation de construire APA 2\_\_\_\_\_ n'imposait pas un montant maximum des loyers des appartements rénovés après travaux ni une période de contrôle des loyers après travaux; qu'en l'absence d'un contrôle des loyers au sens des art. 10 ss LDTR, aucune infraction à la LDTR n'avait été commise par A\_\_\_\_\_ SA;

Que dans leur duplique du 26 juin 2023, les consorts B\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_ ont conclu à la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans la cause A/3\_\_\_\_\_/2022, exposant avoir formé recours contre le jugement JTAPI/533/2023 du 9 mai 2023 devant la Chambre administrative de la Cour de justice;

Que la cause a été gardée à juger le 4 août 2023;

Considérant, **EN DROIT**, que la suspension de la procédure peut être ordonnée par le juge si des motifs d'opportunité le commandent; que la procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès (art. 126 al. 1 CPC);

Que tel est le cas en l'espèce, dans la mesure où la question de savoir si les loyers des logements rénovés dans l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ 30 en 2020/2021 – dont fait partie le studio loué par les consorts B\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_ – sont ou non soumis à un contrôle étatique au sens des art. 10 ss LDTR est susceptible d'influer sur l'issue de la présente procédure en fixation du loyer initial;

Que les parties ont d'ailleurs toutes deux sollicité que la procédure soit suspendue jusqu'à droit jugé dans la cause A/3\_\_\_\_\_/2022;

Qu'il sera dès lors donné suite aux conclusions concordantes des parties sur ce point;

Que la procédure sera reprise à la requête de la partie la plus diligente.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

Ordonne la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans la cause A/3\_\_\_\_\_/2022 actuellement pendante devant la Chambre administrative de la Cour de justice.

Dit que la procédure sera reprise à la requête de la partie la plus diligente.

**Siégeant :**

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

**Indication des voies de recours :**

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

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