



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9546/2018

ACJC/1578/2021

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 22 NOVEMBRE 2021**

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 avril 2021, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

C_____, sise c/o **D_____ SA**, _____ Genève, intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.12.2021.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/344/2021 du 26 avril 2021, reçu par les parties le 29 avril 2021, le Tribunal des baux et loyers a donné acte à C_____ de ce qu'elle avait dénoncé l'instance à E_____ (ch. 1 du dispositif), fixé à 23'400 fr. par année, hors charges, le loyer de l'appartement de quatre pièces situé au premier étage de l'immeuble sis 1_____, à F_____ (GE), du 1^{er} mai 2015 au 30 novembre 2017 (ch. 2), condamné C_____ à rembourser à A_____ et B_____ le trop-perçu de loyer de 1'550 fr. (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Le 31 mai 2021, A_____ et B_____ ont formé appel contre les chiffres 2 à 4 du dispositif de ce jugement, concluant à ce que la Cour les annule, renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle instruction ou, à défaut, lui ordonne de suspendre la procédure jusqu'à droit connu sur la demande de réexamen déposée par leurs soins auprès du Département du territoire.
- b.** Le 28 juin 2021, C_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
- d.** Elles ont été informées le 17 septembre 2021 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** E_____ était propriétaire de l'immeuble sis à la 1_____ à F_____.
- b.** Au cours du mois de mars 2014, il a fait exécuter des travaux de réfection d'un appartement de quatre pièces situé au premier étage de l'immeuble. Ces travaux ont consisté en la réfection des installations électriques, des sanitaires, des peintures, du carrelage, des meubles de cuisine et des parquets, en la dépose et repose des radiateurs, en la construction d'un mur de séparation ainsi qu'en des travaux de désamiantage.
- Aucune demande d'autorisation de construire n'a été déposée auprès du Département du territoire (ci-après : le Département).
- c.** A la fin des travaux, E_____ a loué cet appartement à G_____, pour un loyer annuel de 24'000 fr., hors charges. L'avis de fixation du loyer initial indique que l'ancien loyer était de 10'500 fr. par année depuis le 1^{er} avril 1993. Le loyer était justifié par les loyers du quartier.
- d.** C_____ est devenue propriétaire de l'immeuble le 5 janvier 2015.

e. En date du 17 avril 2015, cette dernière, en tant que bailleresse, et A_____ et B_____, en tant que locataires, ont signé un contrat de bail portant sur la location de l'appartement de quatre pièces situé au premier étage de l'immeuble.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} mai 2015 au 30 avril 2016, renouvelable ensuite tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer initial a été fixé à 24'000 fr. par année, hors charges. L'avis de fixation du loyer initial précise que le loyer de l'ancien locataire était également de 24'000 fr. par année depuis le 1^{er} mai 2014 et qu'il était conforme aux loyers usuels dans la localité et en particulier dans le quartier (art. 269a, lettre a du CO).

Les locataires ont quitté l'appartement le 30 novembre 2017.

f. Le 17 avril 2018, C_____ a déposé une demande d'autorisation de construire auprès du Département concernant les travaux entrepris dans l'appartement en mars 2014 par l'ancien propriétaire, en y joignant une copie du contrat de bail de G_____ et du dernier avis de fixation du loyer ainsi qu'un formulaire précisant la nature des travaux effectués.

g. Par requête déposée le 25 avril 2018 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont conclu, préalablement, à ce qu'un calcul de rendement soit ordonné et, principalement, à ce que la nullité du loyer initial soit constatée, que le loyer soit fixé à 13'620 fr. par année, hors charges, du 1^{er} mai 2015 au 30 novembre 2017, sous réserve d'amplification, et à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse de leur restituer le trop-perçu de loyer, avec intérêts.

h. Le Département a délivré l'autorisation de construire le 18 mai 2018 (APA/300161/1). L'autorisation n'a pas été contestée dans le délai légal.

Selon cette décision, le loyer de l'appartement ne devait pas excéder après travaux son niveau actuel, soit 23'400 fr. par an, et devait être appliqué pour une durée de trois ans à dater de la remise en location après la fin des travaux.

i. Le 20 septembre 2018, les locataires ont formé une demande de reconsidération de la décision du 18 mai 2018, considérant que le loyer avant travaux était de 10'500 fr. par an et que dès lors, le loyer maximum autorisé devait être fixé à ce dernier montant et non à 23'400 fr.

j. Suite à l'échec de la tentative de conciliation du 8 mars 2019, les locataires ont introduit la présente affaire devant le Tribunal des baux et loyers le 5 avril 2019 et ont persisté dans leurs conclusions, sollicitant préalablement la suspension de la présente cause jusqu'à l'issue de la procédure en reconsidération de la décision du Département du 18 mai 2018.

k. Par mémoire réponse du 3 juin 2019, la bailleresse a conclu, préalablement, à ce que l'instance soit dénoncée à E_____ et, principalement, à ce que les locataires soient déboutés de leurs conclusions.

l. Le 4 juin 2019, le Tribunal a imparti à E_____ un délai au 4 juillet 2019 pour qu'il se détermine sur la demande de dénonciation d'instance.

L'épouse de E_____ a répondu le 6 juin 2019 ne pas être en mesure de se déterminer sur cette demande, son époux étant malade et n'ayant pas de souvenir des faits passés.

Le 1^{er} juillet 2019, la bailleresse a indiqué que, selon elle, la procédure devait suivre son cours et qu'un éventuel jugement défavorable pour elle devait être opposable à E_____.

m. Lors de l'audience du Tribunal du 18 octobre 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Les locataires ont déclaré que le Département leur avait indiqué que s'ils arrivaient à prouver que les travaux avaient eu lieu avant l'entrée de la locataire G_____, le loyer serait très certainement fixé à 13'044 fr. par année. Ils ont requis l'audition comme témoin de H_____ "du Département du territoire".

La bailleresse a quant à elle déclaré ne pas avoir de nouvelles dudit Département. Les conditions d'une reconsidération n'étaient pas réunies. Elle s'est opposée à la suspension de la procédure au motif que l'avis de fixation du loyer était valable.

n. Par ordonnance du 29 octobre 2019, le Tribunal a ordonné la suspension de la cause jusqu'à droit jugé dans le cadre de la procédure de reconsidération de la décision du Département du 18 mai 2018.

o. Le 9 juillet 2020, le Département a fait savoir à la bailleresse qu'il accusait réception des éléments attestant du rétablissement d'une situation conforme au droit concernant les travaux sans autorisation dans l'appartement des locataires. Il a confirmé qu'il procédait au classement du dossier et que cette affaire trouvait ici son terme.

Le 28 juillet 2020, la bailleresse a fait parvenir au Tribunal son échange de correspondance avec le Département, et l'a informé de ce que le loyer fixé à 23'400 fr. par année, hors charges, en application de la LDTR, était définitivement acquis, le Département lui ayant confirmé ce loyer par courriel du 28 juillet 2020.

p. Par ordonnance du 14 septembre 2020, le Tribunal a ordonné la reprise de la procédure.

q. Lors de l'audience du 26 janvier 2021, les locataires ont déclaré que le Département ne leur avait pas notifié le courrier du 9 juillet 2020 et qu'ils lui avaient demandé de rendre expressément une décision. La question de la nullité du loyer restait d'actualité et n'était pas résolue en l'état. Ils allaient poursuivre leurs démarches administratives et sollicitaient à nouveau la suspension de la cause.

La bailleresse a quant à elle relevé que le Département avait rendu une décision qui était entrée en force, si bien que la procédure pouvait aller de l'avant.

r. Par ordonnance du 29 janvier 2021, le Tribunal a estimé que la cause était en état d'être jugée et a clôturé la phase d'administration des preuves en fixant aux parties un délai au 3 mars 2021 pour le dépôt des plaidoiries finales.

Par mémoire de plaidoiries finales du 2 mars 2021, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. Les locataires n'ont pas déposé d'écriture.

La cause a ensuite été gardée à juger par le Tribunal.

EN DROIT

1. L'appel, formé dans une cause de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et dans le respect des forme et délai légaux, est recevable (art. 308 et 311 CPC).
2. Le Tribunal a considéré que le Département avait définitivement fixé le loyer de l'appartement litigieux à 23'400 fr. hors charges puisqu'il avait refusé d'entrer en matière sur la demande de reconsidération déposée par les appelants et avait classé l'affaire. Ce loyer devait s'appliquer, selon la décision du Département, pour une durée de trois ans, à savoir du 1^{er} mai 2014 au 30 avril 2017. Le loyer des appelants, fixé à 24'000 fr. par an dès le 1^{er} mai 2015, était ainsi partiellement nul. L'intimée devait par conséquent être condamnée à leur verser le trop-perçu de loyer pour la période du 1^{er} mai 2015 au 30 novembre 2017, soit 1'550 fr.

Les appelants font valoir que le Tribunal a violé leur droit à la preuve en refusant l'audition de H_____. La décision du Département était "absurde" et le Tribunal ne pouvait la "prendre pour argent comptant". L'audition du témoin précité était nécessaire pour comprendre pour quelle raison le Département avait pris une décision aussi "incohérente".

- 2.1** **2.1.1** Aux termes de l'art. 57 CPC, le tribunal applique le droit d'office. Cela ne signifie pas que la cour cantonale doit examiner toutes les questions de fait et de droit qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l'art. 311 al. 1 CPC s'agissant de l'appel, il appartient à l'appelant de motiver son appel. La même obligation incombe à l'intimé, qui doit soulever ses griefs dans sa

réponse. Selon la jurisprudence, la cour cantonale n'est pas tenue, comme un tribunal de première instance, d'examiner toutes les questions de fait et de droit qui pourraient se poser lorsque les parties ne soulèvent pas de griefs correspondants en deuxième instance. À moins que la violation du droit ne soit manifeste, la cour cantonale se limitera en principe à examiner les griefs que les parties adressent à la motivation du premier jugement dans l'appel et dans la réponse. Ce sont les griefs des parties qui forment le cadre de l'examen de la cour cantonale; le jugement attaqué ne doit en principe être examiné que sur les points ainsi remis en cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2021 du 21 octobre 2021, consid. 3.1.2).

2.1.2 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC).

Selon la jurisprudence, qu'il soit fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. ou sur l'art. 8 CC, qui s'applique si les moyens de preuve sont invoqués en relation avec un droit subjectif privé découlant d'une norme de droit matériel fédéral (arrêt 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1), le droit à la preuve n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure (ATF 135 I 187 consid. 2.2; 133 III 189 consid. 5.2.2, JdT 2007 I 197; 133 III 295 consid. 7.1, JdT 2008 I 160, SJ 2007 I 513).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf.; 5A_540/2012 du 5 décembre 2012 consid. 2.1; 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1).

En vertu du principe de la bonne foi applicable en procédure (art. 52 CPC), un justiciable ne saurait reprocher à une autorité d'avoir omis d'administrer une mesure probatoire à laquelle il a lui-même renoncé, le cas échéant de manière implicite en ne s'opposant pas à la clôture des enquêtes (arrêt du Tribunal fédéral 5A_272/2015 du 7 juillet 2015 consid. 2.2.1; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2).

2.2 En l'espèce, les appelants n'ont pas formé devant la Cour de grief à l'encontre du raisonnement du Tribunal concernant la fixation du loyer, de sorte que, conformément à la jurisprudence susmentionnée, la Cour n'examinera pas cette question.

En ce qui concerne l'unique grief soulevé par les appelants et contrairement à ce qu'ils soutiennent, il apparaît que le Tribunal n'a pas violé leur droit à la preuve.

En effet, ceux-ci n'ont pas déposé de plaidoiries finales et ne se sont ainsi pas opposés à la clôture des enquêtes. Ce faisant, ils ont renoncé implicitement à l'audition du témoin précité.

Il ne sont dès lors pas fondés à requérir devant la Cour l'administration d'une mesure probatoire à laquelle ils ont renoncé devant le Tribunal.

A cela s'ajoute qu'il ressort de la lettre du Département du 9 juillet 2020 que la demande de reconsidération déposée par les appelants a été refusée, que la situation relative aux travaux effectués dans l'appartement litigieux est désormais conforme au droit et que le dossier est maintenant classé.

Les appelants, qui n'indiquent pas quelle est la fonction de H_____ au sein du Département, ne démontrent pas que son audition permettrait d'établir un élément de fait pertinent pour l'issue du litige.

A supposer que cette personne puisse expliquer quels sont les motifs du rejet de la demande de reconsidération des appelants, ce qui n'est pas établi, l'on ne voit pas quelle influence lesdits motifs pourraient avoir sur l'issue du litige.

Le grief des appelants est ainsi infondé.

Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

3. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 31 mai 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/344/2021 rendu le 26 avril 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9546/2018.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.