



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10636/2022

ACJC/1650/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 20 NOVEMBRE 2025**

Entre

Madame A _____, domiciliée _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 décembre 2024, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

1) **B** _____ SICAV, p.a **C** _____, sise _____ [GE],

2) **D** _____, sise _____ (ZH), intimées, toutes deux représentées par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, 1201 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 décembre 2025

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1225/2024 du 9 décembre 2024, reçu par A_____ le 16 décembre 2024, le Tribunal des baux et loyers a débouté la précitée de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B. a.** Par acte expédié le 31 janvier 2025 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement sollicitant son annulation. Cela fait, elle a conclu, principalement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision, subsidiairement, au renvoi de la cause en instruisant le Tribunal de suspendre la procédure jusqu'à droit connu à la suite de son signalement effectué auprès du Service LDTR du Département du territoire (ci-après : Service LDTR), plus subsidiairement encore, à ce que la Cour constate la nullité du loyer annuel initial fixé à 29'700 fr. dès le 15 décembre 2010 et fixe celui-ci à 20'907 fr., charges non comprises, dès cette date, condamne B_____ SICAV à lui rembourser 49'094 fr. 25, avec intérêts à 5% dès le 15 février 2015 (date moyenne), et 51'041 fr. 25, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2021 (date moyenne), condamne la précitée et [la caisse de prévoyance] D_____, solidairement entre elles, à lui verser le montant de 689 fr. 75 multiplié par le nombre de mois écoulés entre le 1^{er} mars 2024 et la date de la décision condamnatrice, avec intérêts à 5% dès la date moyenne, réduise la garantie de loyer à 5'226 fr. 75 et ordonne la restitution du solde en sa faveur.
- Elle a produit des pièces nouvelles, soit un extrait de la FAO du _____ mars 2024 (pièce D), ainsi qu'un échange de courriels entre son conseil et le Service LDTR du 19 décembre 2024 (E et F).
- b.** Dans leur réponse, B_____ SICAV et D_____ ont conclu, principalement, au rejet de cet appel, subsidiairement, à ce que la Cour fixe le loyer annuel de l'appartement litigieux à 29'184 fr., charges comprises, dès le 1^{er} janvier 2018, et déboute A_____ de toutes autres conclusions.
- c.** Dans sa réplique, A_____ a persisté dans ses conclusions et produit une pièce nouvelle, soit un courrier du Service LDTR à son conseil du 3 avril 2025 (pièce G).
- d.** Dans leur duplique, B_____ SICAV et D_____ ont persisté dans leurs conclusions.
- e.** Le 23 juin 2025, A_____ s'est déterminée et a produit une pièce nouvelle, soit un courrier du Service LDTR à D_____ du 30 septembre 2024 (pièce H).
- f.** Dans leurs déterminations du 4 juillet 2025, B_____ SICAV et D_____ ont conclu à l'irrecevabilité de la pièce nouvelle susvisée.

g. Les parties ont été avisées le 8 juillet 2025 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. E_____ SA était propriétaire de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (ci-après : l'immeuble). Elle a été radiée du Registre du commerce genevois en _____ 2021 par suite de fusion.

B_____ SICAV a été inscrite au Registre foncier genevois comme propriétaire de l'immeuble en janvier 2021.

L'immeuble était géré par F_____, puis par la régie C_____.

b. Le 7 décembre 2010, E_____ SA, en qualité de bailleuse, et A_____, en qualité de locataire, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble (ci-après : l'appartement).

Le loyer annuel, indexé à l'Indice suisse des prix à la consommation (ci-après : ISPC), a été initialement fixé à 29'700 fr. et l'acompte annuel de charges à 2'400 fr.

Selon l'avis de fixation du loyer initial, celui-ci était établi en fonction des loyers usuels du quartier et l'ancien locataire s'acquittait d'un loyer annuel de 20'907 fr. depuis le 1^{er} décembre 2009.

c. Le 15 décembre 2010, un état des lieux d'entrée de la locataire dans l'appartement a été effectué par la régie.

Il ressort du procès-verbal que toutes les peintures de l'appartement avaient été refaites à neuf. Les sols en parquet avaient été poncés et vitrifiés. Dans la cuisine, les faïences, le carrelage au sol, les armoires, l'évier et l'électroménager étaient neufs. Dans la salle de bains et le WC séparé, les faïences et le carrelage au sol étaient également neufs. Pour le reste, le procès-verbal relève que l'appartement était en ordre.

d.a Par courrier du 21 juillet 2017, la locataire a sollicité une diminution de loyer d'au moins 20% compte tenu de la baisse du taux hypothécaire et de l'ISPC. Elle a également manifesté son mécontentement quant à la tenue et à l'entretien de l'immeuble, ce dont elle s'était plainte à plusieurs reprises auparavant.

Il est précisé que ce courrier était envoyé en copie à l'ASLOCA.

d.b Par avis officiel du 9 août 2017, le loyer de l'appartement a été diminué à 29'184 fr. par an, au motif de l'adaptation du loyer à l'évolution du taux hypothécaire et de l'ISPC, ainsi qu'à la hausse des charges d'exploitation.

e. Par courrier du 18 juin 2018, la locataire s'est adressée à la régie pour contester être redevable d'une facture relative à l'intervention d'une entreprise pour la purge des radiateurs de l'appartement.

Il est précisé que ce courrier était envoyé en copie à l'ASLOCA.

f. Par courrier du 12 décembre 2018, la régie a requis de la locataire qu'elle s'acquitte d'une facture relative à l'intervention d'une entreprise dans la salle de bains de l'appartement pour déboucher l'évier et la baignoire, estimant que ces frais étaient à sa charge.

g. La locataire est devenue membre de l'ASLOCA dès le 1^{er} janvier 2019.

h. Par courrier du 27 février 2020, la locataire s'est adressée à la régie pour contester devoir s'acquitter de la facture transmise le 12 décembre 2018, en invoquant notamment les art. 259 et 259a CO et le fait que du matériel spécialisé avait été utilisé lors de l'intervention, ce qui démontrait qu'il ne s'agissait pas de l'entretien courant qu'elle devait assumer.

Il était précisé que ce courrier était envoyé en copie à l'ASLOCA.

i. Par courriel du 18 mars 2020, la régie a persisté dans sa position et la locataire a fait de même par courriel du 30 mars 2020.

j. Par courriel du 30 mars 2020, la locataire s'est adressée à l'ASLOCA, en lui rappelant s'être rendue dans ses locaux quelques semaines auparavant concernant une facture de plomberie, qu'elle contestait devoir acquitter. Il lui avait alors été dit que la régie ne pouvait pas lui facturer la prestation de l'entreprise selon les art. 259 et 259a CO. Elle avait ainsi écrit un courrier en ce sens à la régie. Elle demandait à l'ASLOCA de lui communiquer son avis sur la suite à donner à cette affaire, en joignant son courrier du 27 février 2020 et les échanges qui s'en étaient suivis les 18 et 20 mars 2020.

k.a Par requête du 2 juin 2022, déclarée non conciliée le 2 novembre 2022 et portée devant le Tribunal le 2 décembre 2022, A_____ a conclu au constat de la nullité du loyer annuel initial, à sa fixation à 20'907 fr., hors charges, dès le 15 décembre 2010, à la condamnation de la bailleuse à lui rembourser 49'094 fr. 25, avec intérêts à 5% dès le 15 février 2015, 41'385 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2020, et 689 fr. 75, avec intérêts à 5% dès la date moyenne entre le 1^{er} janvier 2023 et le prononcé du jugement, et à la réduction de la garantie de loyer à 5'226 fr. 75 avec restitution du solde en sa faveur.

Elle a fait valoir qu'aucune autorisation de rénover l'appartement n'avait été requise, en violation de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR), de sorte que le loyer initial était nul. Lorsqu'elle avait requis la diminution du loyer en 2017 et formulé des demandes de travaux auprès de la

régie, elle ne savait pas que le loyer initial était nul, étant précisé qu'elle n'avait pas consulté un spécialiste en droit du bail et qu'elle ne disposait d'aucune formation juridique. Ce n'était qu'au printemps 2022, lorsqu'elle avait consulté l'ASLOCA pour des problèmes afférents à l'entretien de l'appartement, qu'elle avait été informée de ce que le loyer était nul, puisque fixé en violation de la LDTR.

k.b Dans sa réponse, B_____ SICAV a conclu au rejet de la demande, subsidiairement, à ce que le Tribunal fixe le loyer annuel à 29'184 fr., hors charges, dès le 1^{er} janvier 2018.

Les travaux effectués dans l'appartement, avant l'entrée de la locataire, n'étaient pas soumis à la LDTR, dès lors qu'il s'agissait de travaux d'entretien régulier. Les nombreuses doléances de la précitée attestaient du fait qu'elle était bien renseignée sur ses droits de locataire. Il faisait d'ailleurs peu de doute qu'elle avait déjà consulté l'ASLOCA en 2017 pour obtenir la diminution du loyer et, de manière générale, pour défendre ses intérêts dès la conclusion du contrat de bail. Elle avait ainsi renoncé, en toute connaissance de cause, à contester le loyer initial.

k.c Le 25 mai 2023, la locataire s'est encore déterminée, en alléguant notamment que son courrier du 27 février 2020 faisait suite à une consultation auprès de l'ASLOCA, lors de laquelle la question du loyer n'avait pas été abordée. La nullité de celui-ci n'avait donc pas alors été identifiée.

k.d Lors de l'audience du Tribunal du 25 mai 2023, la locataire a sollicité la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé sur la dénonciation qui devait être faite pour violation de la LDTR. En effet, la question de savoir si les travaux effectués dans l'appartement, avant son entrée, étaient ou non soumis à autorisation était débattue et devait être résolue par le service compétent.

La bailleresse s'est opposée à la suspension de la procédure, au motif que cela retarderait inutilement l'issue du litige, et a sollicité que la procédure soit limitée à la question de l'abus de droit de la locataire, ce à quoi celle-ci s'est opposée.

k.e Par ordonnances du 22 novembre 2023, le Tribunal a rejeté les requêtes de limitation et de suspension de la procédure, au motif que la dénonciation auprès du service compétent n'était, à ce stade, qu'hypothétique.

k.f Le 20 décembre 2023, la bailleresse a produit le dossier de la régie relatif à l'appartement de la locataire.

k.g Lors de l'audience du Tribunal du 7 mars 2024, la locataire a déclaré avoir consulté l'ASLOCA en lien avec une facture de plomberie qu'elle contestait. Elle avait consulté celle-ci une deuxième fois pour des question d'exonération de taxes, en mars ou avril 2022. A ce moment, à la vue du contrat de bail, l'ASLOCA lui avait dit qu'il y avait un problème avec le loyer au vu de sa disproportion avec le

précédent. Elle avait adressé sa demande de baisse de loyer en juillet 2017 sans consulter l'ASLOCA en se basant sur un modèle trouvé sur internet. Elle avait indiqué que l'ASLOCA était en copie, car cela figurait dans le modèle et entendait faire pression, mais elle n'avait pas réellement transmis de copie du courrier. Elle n'aurait pas été d'accord de signer le contrat de bail litigieux si selon celui-ci le loyer était fixé à un montant pendant une certaine durée, puis augmenté au terme de celle-ci.

Entendue en qualité de témoin, G_____, gestionnaire auprès de C_____, a déclaré ignorer si des travaux avaient été réalisés dans l'appartement avant l'entrée de la locataire. Elle a confirmé que le dossier de la régie produit par la bailleuse était complet. Il était toutefois possible que des factures relatives à des travaux figuraient dans le système informatique et non sous forme papier dans le dossier physique. Elle ne savait pas s'il existait de telles factures et elle n'était pas certaine que l'ancienne régie ait transmis tous les documents.

k.h Par courrier du 18 mars 2024, l'ancienne régie a informé le Tribunal qu'à la fin de son mandat concernant la gestion de l'immeuble, elle avait transmis l'intégralité des dossiers, y compris les archives, à la nouvelle gérance, étant précisé qu'elle n'avait pas scanné les documents et que de ce fait, elle était dans l'incapacité de remettre au Tribunal le dossier relatif à la locataire.

k.i Dans leurs plaidoiries finales écrites, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

La locataire a allégué et établi avoir dénoncé, par courrier du 22 juillet 2024, la bailleuse auprès du Service LDTR, en raison, selon elle, des travaux de rénovation effectués dans l'appartement sans autorisation. La procédure devait donc être suspendue jusqu'à ce que ce service se prononce.

k.j La bailleuse s'est encore déterminée le 2 septembre 2024.

k.k Le Tribunal a gardé la cause à juger le 12 septembre 2024.

l. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a refusé de suspendre la procédure jusqu'à ce que le Service LDTR rende une décision, la locataire n'ayant pas démontré qu'une procédure aurait été ouverte auprès dudit service, seule une dénonciation du cas ayant été établie. De plus, il n'était pas opportun de suspendre la procédure, pour des questions de délai.

Le Tribunal a considéré qu'il ne disposait pas de suffisamment d'éléments pour déterminer si les travaux entrepris dans l'appartement devaient ou non être soumis à autorisation. En effet, la locataire se fondait uniquement sur l'état des lieux d'entrée et il n'était pas démontré que le Service LDTR aurait donné suite à sa dénonciation. Il ne pouvait d'ailleurs pas être reproché à la bailleuse de ne pas

avoir coopéré sur cette question, les travaux ayant été entrepris en 2010, date à laquelle la régie actuelle n'était pas en charge de l'immeuble.

En tout état, la locataire invoquait la nullité du loyer de manière abusive. En effet, bien qu'elle semblât n'avoir été membre de l'ASLOCA qu'en 2019, elle était informée de ses droits, notamment s'agissant du montant du loyer. Au vu de la formule officielle de fixation du loyer initial utilisée, faisant état de l'ancien loyer, elle pouvait se rendre compte dès la signature du contrat de bail que le loyer initial était supérieur au précédent. De plus, elle avait, à plusieurs reprises, fait valoir ses droits relatifs audit contrat auprès de la régie, en sollicitant notamment une baisse de loyer en 2017. Cette requête avait d'ailleurs été adressée en copie à l'ASLOCA, ce qui démontrait que la locataire était en contact avec celle-ci pour des questions afférentes au montant du loyer. Par la suite, la locataire s'était opposée à plusieurs reprises au paiement de factures relatives à des travaux entrepris dans l'appartement, en invoquant les articles de loi topiques et en mettant l'ASLOCA en copie des courriers. Elle avait donc connaissance de son droit de contester le loyer, à tout le moins depuis 2017, et avait choisi de ne pas le faire avant la présente procédure, ce qui constituait un abus de droit.

m. Les faits pertinents suivants ressortent encore du dossier soumis à la Cour:

m.a B_____ SICAV a vendu l'immeuble à D_____ le 27 février 2024. Cette transaction a été annoncée dans la FAO du _____ mars 2024.

m.b Par courriel du 19 décembre 2024, A_____ a transmis au Service LDTR le procès-verbal d'état des lieux d'entrée dans l'appartement.

Ledit service a accusé réception de cet envoi, en précisant que tout serait "mis en œuvre pour que l'instruction de ce dossier soit menée à bien et qu'une décision y afférente soit rendue dans les meilleurs délais".

m.c Par courrier du 3 avril 2025, le Service LDTR a confirmé à A_____ que les documents transmis par celle-ci avaient conduit à l'ouverture d'un examen de la situation au regard des dispositions LDTR, concernant les travaux réalisés dans l'appartement.

EN DROIT

1. 1.1 Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1^{er} janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

1.2 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).

La valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelant sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

En l'espèce, compte tenu du montant annuel du loyer initial fixé dans le contrat de bail (29'700 fr.) et celui requis par l'appelante (20'907 fr.), ainsi que des conclusions en restitution d'un trop perçu de loyer, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Interjeté dans le délai utile de trente jour (art. 142 al. 1, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC), selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC) et auprès de l'autorité compétente (art. 122 let. a LOJ), l'appel est recevable.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit, mais uniquement dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

2. L'appelante a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles devant la Cour.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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).

Il faut distinguer les vrais *nova* des faux *nova*. Les vrais *nova* sont des faits et moyens de preuve qui ne sont apparus qu'après la clôture des débats principaux de première instance. En principe, ils sont toujours admissibles dans la procédure d'appel, s'ils sont invoqués ou produits sans retard dès leur découverte. Les faux *nova* sont les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux de première instance. Leur admission en appel est restreinte en ce sens qu'ils sont écartés si, la diligence requise ayant été observée, ils auraient déjà pu être invoqués ou produits en première instance. Celui qui invoque des faux *nova* doit notamment exposer de manière détaillée les raisons pour lesquelles il n'a pas pu invoquer ou produire ces faits ou moyens de preuves en première instance (ATF 143 III 42 consid. 5.3, in SJ 2017 I 460).

2.2 En l'occurrence, les pièces E, F et G sont postérieures à la date à laquelle les premiers juges ont gardé la cause à juger, soit le 12 septembre 2024, et ont été produites sans retard, de sorte qu'elles sont recevables, ainsi que les faits s'y rapportant.

La pièce D est antérieure à la date susvisée. Il n'est toutefois pas contesté que l'appelante a découvert, après que la cause a été gardée à juger par les premiers juges, que l'immeuble avait été vendu en février 2024. Cette pièce et les faits y afférents, qui plus est notoires, sont ainsi recevables.

La pièce H est postérieure au 12 septembre 2024. Elle a été produite par l'appelante pour répondre aux allégations des intimées contenues dans leur duplique, de sorte qu'elle est recevable, de même que les faits s'y rapportant, étant relevé que ceux-ci ne sont pas déterminants pour l'issue du litige.

- 3.** L'appelante se prévaut du fait que l'immeuble a été vendu en février 2024, sans que cette aliénation n'ait été portée à sa connaissance ni à celle du Tribunal et ce, en violation des règles de la bonne foi. Le jugement entrepris devrait, selon elle, être annulé afin de respecter le double degré d'instance à l'égard du nouvel acquéreur de l'immeuble.

3.1 Selon l'art. 261 al. 1 CO, si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose.

Selon la jurisprudence, il résulte de cet article que les acquéreurs sont substitués de plein droit aux précédents bailleurs dans les procès en cours pour les droits et obligations résultant du contrat après le moment du transfert (arrêt du Tribunal fédéral 4A_251/2012 du 28 août 2012 consid. 2).

L'art. 52 CPC impose à quiconque participe à la procédure de se conformer aux règles de la bonne foi.

3.2 En l'espèce, l'appelante se prévaut de la nullité du loyer initial et sollicite une diminution du montant de celui-ci depuis la conclusion du contrat de bail litigieux, soit dès le 15 décembre 2010.

L'intimée B_____ SICAV dispose ainsi de la légitimation passive jusqu'au 27 février 2024, date à laquelle elle a vendu l'immeuble à D_____, selon l'extrait de la FAO produit. Celle-ci dispose ensuite, de plein droit, de la légitimation passive et doit par conséquent être attraitée à la procédure à compter de cette date.

Le fait que cette vente n'ait pas été annoncée à l'appelante ni aux premiers juges en cours de procédure de première instance ne justifie pas d'annuler le jugement entrepris, étant relevé que les deux intimées sont, en appel, représentées par le

même conseil. Par ailleurs, l'appelante ne se prévaut d'aucun intérêt personnel à l'annulation dudit jugement pour le motif invoqué, ce qui rend son grief irrecevable.

4. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré qu'elle invoquait la nullité du loyer initial de manière abusive.

4.1.

4.1.1 Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose louée. Selon l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée et, selon l'art. 269a let. a CO, il est présumé non abusif lorsqu'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

Un vice de forme lors de la notification du loyer initial, par exemple la non-utilisation de la formule officielle, n'implique pas la nullité totale du contrat de bail, mais limite cette nullité à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; ATF 120 II 341 consid. 5d). Cette nullité partielle, limitée au loyer, intervient de plein droit et se constate d'office; le locataire peut l'invoquer en tout temps, sous réserve de l'abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.2).

Lorsque les parties ont fixé contractuellement un loyer supérieur à celui admis par l'administration compétente en application de la LDTR, le contrat renferme une disposition contraire à la loi et est frappé de nullité partielle en vertu de l'art. 20 CO, ce que le juge doit constater d'office (ACJC/1311/2009 du 2 novembre 2009 consid. 3.2; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 458).

4.1.2 L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

S'agissant de la nullité du loyer initial, l'abus de droit peut entrer en considération lorsque la partie a eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (ATF 113 II 187 consid. 1a; 123 III 70 consid. 3c). L'abus de droit peut aussi entrer en considération lorsque le locataire, qui ne s'est aperçu

qu'ultérieurement du vice de forme, a omis de protester dans un délai raisonnable; dans un tel cas, l'on peut inférer qu'il considère le loyer comme non abusif et renonce à le contester devant l'autorité, validant ainsi le montant convenu et guérissant les effets du vice de forme (ATF 137 III 547 consid. 2.3).

Eu égard à la finalité protectrice des règles de forme relatives à la fixation du loyer initial (ou à la majoration de loyer), le juge doit toutefois se montrer restrictif dans son appréciation et n'admettre qu'exceptionnellement l'abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 4.1).

Le juge du fait doit vérifier, par appréciation des preuves, si le locataire demandeur peut bénéficier de la présomption d'ignorance compte tenu de l'ensemble des circonstances. Tel ne serait notamment pas le cas si le locataire avait des connaissances spécifiques en droit du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.4), s'il avait déjà loué un appartement pour lequel il avait reçu la formule officielle, ou s'il avait été impliqué dans une précédente procédure de contestation du loyer initial (ATF 148 III 63 consid. 6.2.3).

La charge de la preuve des circonstances laissant supposer un abus de droit incombe à celui qui invoque l'abus de droit (ATF 138 III 425 consid 5.2; 134 III 52 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_637/2016 du 3 mars 2017 consid. 4.1).

4.2 En l'espèce, les premiers juges ont considéré que l'appelante était informée de ses droits relatifs au montant du loyer bien avant le dépôt de sa requête, de sorte que celle-ci était abusive. La précitée pouvait en effet se rendre compte, dès la signature du contrat de bail litigieux, que le loyer initial était nettement supérieur au loyer acquitté par l'ancien locataire, ce qui ressortait de la formule officielle de fixation du loyer initial.

L'appelante se prévaut toutefois du fait que le loyer initial serait nul pour avoir été fixé en violation des règles prescrites par la LDTR. Le fait qu'il existait une différence entre le montant de celui-ci et le loyer acquitté par l'ancien locataire n'est dès lors pas déterminant. En effet, cette différence n'est pas un élément permettant de retenir que l'appelante aurait eu connaissance desdites règles et du fonctionnement de la LDTR, à la signature du contrat de bail litigieux. Par ailleurs, il ressort de l'avis officiel de fixation du loyer initial que cette différence était justifiée par une adaptation aux loyers usuels du quartier. En application du principe de la confiance, l'appelante n'avait pas à mettre en doute ce qui précède.

Ainsi, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, la teneur de la formule officielle de fixation du loyer initial ne permet pas de retenir que l'appelante aurait été informée de ses droits afférents à la nullité du loyer initial pour violation des règles de droit public.

Les premiers juges ont également pris en compte les courriers de l'appelante adressés à la régie pour retenir que celle-ci connaissait ses droits de locataire.

La demande de diminution de loyer de l'appelante en juillet 2017 ne permet toutefois pas de retenir qu'elle disposerait de connaissances spécifiques en droit du bail. En effet, cette demande est laconique et la diminution requise à hauteur d'au moins 20% est démesurée. En tout état, cette requête est fondée sur la baisse du taux hypothécaire et de l'ISPC, de sorte qu'elle ne suffit pas à démontrer que l'appelante aurait eu connaissance, à ce moment-là, de ce qu'un loyer supérieur à celui admis par l'autorité compétente en application de la LDTR serait nul. Il n'est pas non plus établi que cette diminution aurait été requise avec le concours de l'ASLOCA et ce, même si le courrier du 21 juillet 2017 mentionne une copie adressée à celle-ci. A cet égard, les déclarations de l'appelante en audience, selon lesquelles elle n'avait pas réellement transmis copie du courrier à l'ASLOCA, mais avait indiqué cela pour exercer "une pression", apparaissent crédibles. En effet, il est établi que l'appelante n'était pas membre de cette association en juillet 2017. En outre, même si elle avait consulté l'ASLOCA pour requérir une diminution de son loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire et de l'ISPC, rien n'indique que la question de la nullité du loyer initial pour violation des règles de la LDTR aurait également été abordée. En effet, il est courant que les mandataires s'en tiennent à leur mandat.

Les courriers de l'appelante des 18 juin 2018 et 27 février 2020, concernaient une problématique autre que le loyer, soit la prise en charge de factures pour des interventions effectuées dans l'appartement (purger des radiateurs et déboucher des canalisations). Ils ne permettent donc pas de retenir que l'appelante connaissait la LDTR et ses éventuelles conséquences sur la nullité du loyer initial. Le fait que le courrier du 27 février 2020 mentionne des articles de lois ne permet pas non plus d'établir, à satisfaction de droit, que l'appelante aurait des connaissances spécifiques en droit du bail, compte tenu des nombreux modèles de lettre-type à disposition sur internet. Pour les mêmes motifs qu'invoqués *supra*, le fait qu'une copie de ces courriers aurait été envoyée à l'ASLOCA n'est pas déterminant.

Il s'ensuit que la teneur de l'avis officiel de fixation du loyer initial et les courriers susvisés ne suffisent pas à établir que l'appelante aurait eu la connaissance effective de ses droits afférents à la nullité du loyer avant sa consultation avec l'ASLOCA en mars 2022, étant relevé qu'elle a déposé sa demande de conciliation en juin 2022.

A cela s'ajoute qu'aucun élément du dossier ne permet non plus de retenir que l'appelante aurait sciemment renoncé à faire valoir ses droits dans le but d'en tirer profit ultérieurement.

Dans ces circonstances, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, la demande de l'appelante n'est pas constitutive d'un abus de droit.

5. L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir suspendu la procédure jusqu'au prononcé de la décision du Service LDTR.

5.1 Selon l'art. 126 al. 1 CPC, le Tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent; la procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

La suspension doit répondre à un besoin réel et être fondée sur des motifs objectifs. Elle ne saurait être ordonnée à la légère, les parties ayant un droit à ce que les causes pendantes soient traitées dans des délais raisonnables. Le juge bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_683/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1).

Au regard du principe de la célérité, la durée du procès et la compatibilité d'une éventuelle suspension doivent être appréciées de cas en cas en tenant compte de l'ensemble des circonstances, en particulier de la nature et de l'ampleur de l'affaire, du comportement des parties et des autorités, et des opérations de procédure spécifiquement nécessaires (ATF 144 II 486 consid. 3.2).

La suspension est notamment autorisée lorsque la décision dépend de l'issue d'une autre procédure. Dans ce sens, il faut s'accommoder d'une tension avec le principe de la célérité. Lorsque les questions de droit et de preuves à examiner dans les deux procédures sont en grande partie les mêmes, il existe une forte probabilité qu'elles soient examinées deux fois, avec un risque de décisions contradictoires. L'intérêt à la suspension l'emporte sur l'intérêt à l'accélération de la procédure dans ce cas. Une suspension en vue d'une autre procédure n'entre pas seulement en ligne de compte lorsque les deux procédures sont à des stades différents ou lorsqu'il faut effectivement s'attendre à ce que le tribunal saisi en premier rende un jugement plus tôt que celui saisi en second. Il convient plutôt de peser concrètement les avantages liés à la suspension d'une part et la durée probable de la suspension d'autre part, la procédure ultérieure ne devant pas être retardée de manière disproportionnée (ATF 141 III 549 consid. 6.5; 135 III 127 consid. 3.4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_175/2022 du 7 juillet 2022 consid. 5.2-5.4).

5.2 En l'espèce, les premiers juges ont refusé de suspendre la procédure, au motif que l'appelante n'avait pas démontré qu'une procédure administrative aurait été ouverte auprès du Service LDTR.

Il ressort toutefois des pièces produites en appel, recevables, qu'une telle procédure est pendante devant ledit service et que celui-ci procède actuellement à un examen concernant l'éventuelle application de la LDTR en raison d'allégués travaux de rénovation entrepris avant l'entrée de l'appelante dans l'appartement. Si

le Service LDTR considère que ces travaux étaient soumis à autorisation en application des dispositions de droit de public, il fixera alors rétroactivement le loyer initial litigieux, ce qui permettra de statuer sur les prétentions de l'appelante en remboursement d'un trop perçu (cf. art. 11 LDTR).

Afin d'éviter une décision contradictoire, il se justifie donc de suspendre la procédure jusqu'à la décision de l'autorité administrative compétente, qui a assuré, fin 2024, qu'elle serait prise dans les meilleurs délais.

Cela est d'autant plus justifié que les premiers juges ont considéré que le dossier ne contenait pas suffisamment d'éléments pour statuer sur l'éventuelle application de la LDTR. En effet, le dossier physique de la régie ne contient aucune facture concernant les travaux entrepris dans l'appartement avant l'entrée de l'appelante. Cela étant, le témoin G_____ a déclaré que des factures pouvaient exister dans le dossier numérique de l'appartement, qui n'a pas été produit. En tout état, le Service LDTR a décidé d'ouvrir une instruction sur la base du procès-verbal d'état des lieux d'entrée, de sorte que les intimées ne sont pas fondées à soutenir qu'aucun élément du dossier ne permettrait de retenir une éventuelle application de la LDTR.

Par ailleurs, l'appelante est toujours locataire de l'appartement et qu'il n'est pas allégué que celle-ci ne s'acquittera pas du loyer tel que fixé contractuellement en l'état. La suspension de la procédure, requise par l'appelante, ne s'oppose donc pas aux intérêts des parties.

Enfin, le fait que l'appelante ait attendu juillet 2024 pour dénoncer le cas au Service LDTR n'est pas déterminant. En effet, compte tenu de la présente procédure, ses allégations à teneur desquelles elle "espérait une solution transigée" apparaissent crédibles.

Compte tenu de ce qui précède, il convient de renvoyer la cause au Tribunal, afin qu'il suspende celle-ci jusqu'à droit connu dans la procédure administrative et rende une nouvelle décision sur le fond une fois la décision administrative définitive rendue (art. 318 al. 1 let. c CPC). La partie la plus diligente sera dès lors invitée à informer le Tribunal de ladite décision.

6. En définitive, le jugement entrepris sera annulé et la cause renvoyée au Tribunal pour suspension de la procédure et une nouvelle décision dans le sens des considérants.
7. Il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises 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 janvier 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/1225/2024 rendu le 9 décembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10636/2022.

A titre préalable :

Dit que D_____ est devenue partie à la procédure.

Au fond :

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour suspension de la procédure et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, 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. cf. consid. 1.2