REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

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 1er au 4ème 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 4ème étage de l'immeuble susvisé; que le loyer annuel a été fixé à 15'480 fr., charges non comprises, dès le 1er 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 1er 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 1er 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 1er 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 1er 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 Maïté 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.