



POUVOIR JUDICIAIRE

C/26791/2020

ACJC/386/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MARDI 18 MARS 2025**

Entre

**A** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ (VS), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 janvier 2023, représentée par Me Olivier KLUNGE, avocat, avenue de Montbenon 2, case postale 475, 1001 Lausanne (VD),

et

**Monsieur B** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26 mars 2025

---

---

**EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/67/2023 du 26 janvier 2023, reçu par A\_\_\_\_\_ SA le 31 janvier 2023, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a fixé à 6'180 fr., charges non comprises, du 1<sup>er</sup> décembre 2020 au 15 juin 2021, le loyer annuel du studio loué par B\_\_\_\_\_ au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), condamné A\_\_\_\_\_ SA à rembourser au précité la somme de 5'037 fr. 50 à titre de trop-perçu de loyer (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

**B. a.** Par acte déposé le 1<sup>er</sup> mars 2023 devant la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ SA (ci-après : A\_\_\_\_\_ SA ou la bailleresse) a interjeté appel de ce jugement, concluant à son annulation et, cela fait, à la fixation du loyer annuel du studio à 15'480 fr. (soit 1'290 fr. par mois), charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> décembre 2020.

A titre préalable, elle a conclu à ce que la Cour ordonne la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la cause A/3\_\_\_\_\_/2022 opposant les parties devant les juridictions administratives.

**b.** Dans sa réponse du 17 avril 2023, B\_\_\_\_\_ (ci-après : B\_\_\_\_\_ ou le locataire) a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Le 9 octobre 2023, la Cour a ordonné la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure A/3\_\_\_\_\_/2022.

La reprise de la procédure a été ordonnée le 28 octobre 2024.

**d.** Dans leurs déterminations du 9 décembre 2024, les parties ont persisté dans leurs conclusions d'appel. A titre subsidiaire, le locataire a conclu au renvoi de la cause au Tribunal pour suite d'instruction et nouvelle décision.

**e.** La cause a été gardée à juger le 22 janvier 2025, ce dont les parties ont été avisées le même jour.

**C.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

Travaux de rénovation effectués dans l'immeubles sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_

**a.** Le 7 janvier 2020, A\_\_\_\_\_ SA a déposé une demande d'autorisation de construire portant sur la rénovation des 46 appartements situés du 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étages des immeubles sis rue 1\_\_\_\_\_ nos. \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_, sur la rénovation de toutes les colonnes de chute des salles de bain et des cuisines, y compris la rénovation complète et le remplacement à l'identique des agencements de ces pièces, ainsi que le remplacement des portes palières et le nettoyage de la ventilation. Un état locatif était joint à la demande, qui précisait que les travaux n'auraient pas d'incidence sur les loyers des locataires.

Dans son préavis du 28 janvier 2020, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : l'OCLPF) a préavisé favorablement cette demande,

---

tout en précisant, dans sa condition n° 3, que "*[l]es travaux de rénovation complète des cuisines et salles de bain, ainsi que le remplacement des canalisations au sous-sol n'aur[aient] aucune incidence sur les loyers des 46 appartements*".

Le 5 mars 2020, le Département du territoire (ci-après : le département) a délivré à A\_\_\_\_\_ SA une autorisation de construire n° APA 2\_\_\_\_\_ portant sur les travaux de rénovation susmentionnés. Il y était précisé que les conditions figurant dans le préavis de l'OCLPF du 28 février 2020, en particulier sa condition n° 3, devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation.

**b.** Dès le mois de janvier 2021, l'OCLPF est intervenu auprès de A\_\_\_\_\_ SA en relevant que certains appartements avaient fait l'objet d'augmentations de loyer à la suite de changements de locataires. Selon l'OCLPF, ces augmentations étaient susceptibles de constituer une infraction à la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR).

La bailleresse a produit divers états locatifs, expliquant que certains baux avaient été résiliés et que les nouveaux loyers avaient été augmentés sur la base de l'adaptation aux loyers usuels du quartier. Il ne ressortait pas de l'autorisation de construire que les loyers seraient contrôlés pendant une période déterminée en application de la LDTR.

**c.** Par décision du 20 juillet 2022, le département a infligé à A\_\_\_\_\_ SA une amende 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, cela pour une durée de trois ans à compter du 14 juillet 2021. 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 l'ensemble des logements rénovés et en remboursant le trop-perçu aux locataires concernés.

**d.** A\_\_\_\_\_ SA a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI), concluant à son annulation. Cette procédure a été enregistrée sous le numéro de cause A/3\_\_\_\_\_/2022.

Par jugement JTAPI/533/2023 du 9 mai 2023, le TAPI a admis ce recours. Il a retenu que le préavis de l'OCLPF du 28 février 2020 ne prévoyait ni un montant maximum des loyers après travaux ni la durée d'un éventuel contrôle des loyers. Le préavis était également muet quant à une éventuelle obligation pour la bailleresse de remettre au département un état locatif des immeubles après travaux. Aucune référence n'était faite aux art. 10 ss LDTR (prévoyant un contrôle des loyers) ni même à l'état locatif produit par la bailleresse. Par ailleurs, dans un courriel du 29 juin 2018, l'OCLPF avait exclu un blocage des loyers et la bailleresse pouvait de bonne foi se fonder sur ce renseignement. L'autorisation de construire du 5 mars 2020 (ainsi que le préavis du 28 février 2020) empêchait que le prix des travaux

---

soit répercuté sur les loyers, mais ne prévoyait pas un blocage des loyers pendant une certaine période, et n'interdisait donc pas une majoration fondée sur d'autres motifs. Partant, c'était à tort que le département avait retenu l'existence d'un contrôle des loyers au sens de la LDTR.

Ce jugement a été confirmé par arrêt ATA/1107/2023 de la Chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la Chambre administrative) du 10 octobre 2023. Celle-ci a retenu que l'autorisation de construire du 5 mars 2020, qui renvoyait au préavis de l'OCLPF du 28 février 2020, prévoyait uniquement que le coût des travaux ne serait pas reporté sur les loyers des locataires en place. A\_\_\_\_\_ SA demeurait donc libre, à la suite d'un changement de locataires, de majorer les loyers sur le critère de l'adaptation aux loyers usuels du quartier (art. 269a let. a CO) ou sur la base de l'évolution de l'ISPC (art. 269b CO), charge aux locataires de contester ces majorations le cas échéant devant les instances civiles compétentes.

Par arrêt 1C\_614/2023 du 19 août 2024, le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière de droit public formé par B\_\_\_\_\_ contre l'arrêt précité. Il a considéré que la cour cantonale avait retenu sans arbitraire que l'autorisation de construire du 5 mars 2020 n'imposait pas clairement un contrôle des loyers sur une durée déterminée, mais se bornait à prévoir que les travaux ne pourraient pas être répercutés sur les loyers; dite autorisation n'excluait donc nullement des augmentations ultérieures fondées sur d'autres motifs; la bailleuse pouvait en outre se fonder de bonne foi sur les indications données sur ce point par l'autorité compétente.

#### Contestation du loyer initial

**e.** Le 17 novembre 2020, A\_\_\_\_\_ SA, bailleuse, et B\_\_\_\_\_, locataire, 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 sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1<sup>er</sup> décembre 2020 au 30 novembre 2021, avec clause de renouvellement tacite d'année en année.

Le loyer a été fixé à 15'480 fr. par an, soit 1'290 fr. par mois, et la provision pour charges à 1'200 fr. par an, soit 100 fr. par mois.

**f.** Selon l'avis de fixation du loyer initial, le précédent locataire s'acquittait, depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2018, d'un loyer de 6'180 fr. par an, soit 515 fr. par mois, et d'une provision pour charges de 1'200 fr. par an.

Le nouveau loyer avait été fixé "*conformément aux loyers usuels du quartier selon l'article. 269a CO, let. a*".

**g.** L'état de lieux d'entrée a été effectué le 24 novembre 2020. Il ressort des photographies prises à cette occasion que la cuisine et la salle de bains ont été refaites à neuf.

---

B\_\_\_\_\_ a occupé le studio jusqu'au 15 juin 2021, date à laquelle il a restitué les clés à la bailleuse.

**h.** Par demande déposée en conciliation le 22 décembre 2020, déclarée non conciliée le 29 septembre 2021 et introduite devant le Tribunal le 28 octobre 2021, B\_\_\_\_\_ a contesté le loyer initial. Il a conclu à ce que le loyer annuel du studio soit fixé à 6'180 fr., charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> décembre 2020, "*sous réserve d'amplification suite [à un] calcul de rendement*", et à ce que le trop-perçu de loyer lui soit remboursé.

Exposant que sa demande était fondée sur les art. 269, 270 et 20 CO, il a 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 A\_\_\_\_\_ SA le 5 mars 2020, le loyer du studio ne pouvait pas être augmenté durant une période de trois ans suivant la fin des travaux. En conséquence, le loyer initial - fixé en violation des art. 10 ss LDTR - était frappé de nullité.

**i.** Dans sa réponse du 17 janvier 2022, A\_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet de la demande et à la fixation du loyer du studio à 15'480 fr. par an, charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> décembre 2020.

Elle a fait valoir que le loyer initial avait été adapté aux loyers usuels du quartier, comme indiqué dans l'avis officiel de fixation du loyer. Cette adaptation n'était donc pas fondée sur le coût des travaux de rénovation réalisés dans l'immeuble, mais sur un motif différent. Dans la mesure où l'autorisation de construire du 5 mars 2020 ne prévoyait aucun contrôle des loyers au sens de la LDTR, elle demeurait libre, comme elle l'avait fait, d'augmenter le loyer initial pour l'adapter aux loyers du marché. Valablement fixé, ce loyer n'était donc pas nul.

**j.** Dans leurs plaidoiries finales du 1<sup>er</sup> décembre 2022, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives, après quoi la cause a été gardée à juger.

**k.** Dans le jugement entrepris, 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 6'180 fr. par an, charges non comprises.

## **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).

Lorsque le locataire conteste le loyer initial, 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 le locataire, 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, eu égard au montant annuel du loyer initial fixé dans le bail (15'480 fr.) et au montant requis par le locataire (6'180 fr.), la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

**1.2** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La Cour contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le Tribunal (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

**1.3** La procédure simplifiée est applicable (art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2; 142 III 336 consid. 5.2.4), dans la mesure où le litige relève de la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO).

Lorsque la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. a CPC) est applicable, comme en l'espèce, le juge établit les faits d'office et n'est pas lié par les allégations des parties ni par leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2).

**1.4** La bailleuse se prévaut en appel des décisions rendues par le TAPI, la Chambre administrative et le Tribunal fédéral dans la procédure A/3 \_\_\_\_\_/2022. Il s'agit de faits notoirement connus du juge et des parties qui n'ont pas à être prouvés (art. 151 CPC).

- 2.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que le loyer initial était nul, au motif qu'il aurait été fixé en violation des art. 10 ss LDTR.

**2.1.**

**2.1.1** En vertu 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.

Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut s'effectuer qu'à l'aide de la méthode absolue, laquelle sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais qu'il doit supporter ou des prix du marché. Dans l'application de la méthode absolue, les deux critères absolus que sont le critère du rendement net (fondé sur les coûts) et le critère du loyer fondé sur les loyers du marché (i.e. les loyers comparatifs appliqués dans la localité ou le quartier) sont antinomiques, et partant exclusifs l'un de l'autre (ATF 120 II 240 consid. 2 p. 242; 139 III 13 consid. 3.1.2 p. 15; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.1, non publié aux ATF 144 III 514).

---

Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier, en ce sens que le locataire peut toujours tenter de prouver que le loyer permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif (art. 269 CO), et ce n'est donc qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité de déterminer le caractère excessif du rendement net qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 148 III 209 consid. 3.1; 147 III 14 consid. 4.2; 124 III 310 consid. 2b).

En revanche, pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée : le critère des loyers usuels l'emporte alors sur le critère du rendement net (ATF 148 III 209 consid. 3.1; 147 III 14 consid. 4.2; 140 III 433 consid. 3.1). Dans l'action en contestation du loyer initial, le fardeau de la preuve des loyers usuels incombe alors au locataire. Toutefois, selon la jurisprudence, le loyer initial est présumé abusif lorsqu'il a été massivement augmenté par rapport au loyer dont s'acquittait le précédent locataire, soit de beaucoup plus que 10%, et que cela ne peut s'expliquer par l'évolution du taux hypothécaire de référence ou de l'indice suisse des prix à la consommation. Il incombe alors au bailleur d'apporter des contre-preuves fondées sur des éléments comparatifs pour démontrer que, malgré les apparences, il s'agit d'un cas exceptionnel et que le loyer initial convenu n'est pas abusif (ATF 148 III 209 consid. 3.2.1; 147 III 431 consid. 3.3, 4.2 et 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.3.1).

**2.1.2** 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; cf. 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 et les arrêts cités; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 458).

**2.2** Dans son arrêt du 10 octobre 2023, la Chambre administrative a confirmé le jugement JTAPI/533/2023 du 9 mai 2023, par lequel le TAPI a considéré que les loyers des appartements situés du 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étages des immeubles sis rue 1 \_\_\_\_\_ nos. \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ n'étaient pas soumis à un contrôle au sens des art. 10 ss LTDR.

Comme le TAPI, la Chambre administrative a retenu que l'autorisation de construire du 5 mars 2020 - qui renvoyait au préavis de l'OCLPF du 28 février 2020 - empêchait certes que le prix des travaux soit répercuté sur les loyers des locataires en place. En revanche, cette autorisation de construire ne prévoyait pas un blocage

des loyers pendant une certaine période et, partant, n'interdisait pas une majoration fondée sur d'autres motifs. La bailleresse demeurait donc libre, à l'occasion d'un changement de locataires, de majorer les loyers en se fondant sur d'autres motifs que les travaux de rénovation effectués dans les immeubles. Elle pouvait, par exemple, augmenter les loyers des appartements pour les adapter aux loyers usuels du quartier selon l'art. 269a let. a CO, charge aux locataires concernés de contester une telle hausse devant les juridictions civiles compétentes.

Cet arrêt a été confirmé par le Tribunal fédéral le 19 août 2024.

Eu égard aux considérations qui précèdent, il appert que le loyer initial fixé dans le contrat de bail - sur la base du critère absolu des loyers du marché - ne contrevient pas à des dispositions impératives de la LDTR, dans la mesure où le loyer du studio litigieux n'a pas fait pas l'objet d'un contrôle étatique au sens de cette loi, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal. Il n'est donc pas frappé de nullité.

Le grief de l'appelante est fondé sur ce point.

Le Tribunal - qui est parti de la prémisse erronée que le loyer initial était nul - n'a pas examiné la question de savoir si celui-ci devait être fixé à nouveau sur la base des critères fixés aux art. 269 et 269a CO. En particulier, il n'a pas examiné si le loyer initial était susceptible de procurer un rendement excessif à la bailleresse (le locataire ayant fondé sa demande sur l'art. 269 CO et réservé une amplification de ses conclusions "*suite [à un] calcul de rendement*"), respectivement si le loyer initial, qui a été majoré d'environ 150% par rapport au loyer du précédent locataire, se situe dans les limites des loyers usuels pratiqués dans le quartier.

Compte tenu de ce qui précède, il convient de renvoyer la cause au Tribunal, afin qu'il instruisse cette question et, cela fait, qu'il rende une nouvelle décision sur le fond de la demande (art. 318 al. 1 let. c CPC).

En définitive, le jugement entrepris sera annulé et la cause renvoyée au Tribunal pour suite d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

3. 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 1<sup>er</sup> mars 2023 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/67/2023 rendu le 26 janvier 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26791/2020.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour suite d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté 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.*