



POUVOIR JUDICIAIRE

C/30532/2024

ACJC/1884/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 23 DECEMBRE 2025

Entre

A_____ SA, sise _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 juin 2025, représentée par [la régie immobilière] B_____,

et

1) **Monsieur C**_____, domicilié _____ [GE], intimé, représenté par Me Michael RUDERMANN, avocat, CASUS BELLI AVOCATS SA, Cours des Bastions 4, case postale 445, 1211 Genève 12,

et

2) **Monsieur D**_____, domicilié _____ (VS), autre intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 janvier 2026.

EN FAIT

A. a. Le 5 novembre 2013, A_____ SA, en qualité de bailleresse, ainsi que C_____ et D_____, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4.5 pièces au 8^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à E_____ [GE].

Le loyer initial, hors charges, a été fixé à 1'350 fr. par mois (16'200 fr. par an), avec une clause d'échelonnement à 1'850 fr. par mois (22'200 fr. par an), dès le 1^{er} janvier 2017.

Selon l'art. 6 du contrat, le loyer serait indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

b. Par avis de majoration de loyer du 15 novembre 2024, A_____ SA a porté le loyer mensuel de 1'850 fr. à 1'982 fr., hors charges, en application de la clause d'indexation.

c. Le 18 décembre 2024, C_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après: la Commission) d'une requête en contestation de hausse de loyer, dirigée contre la bailleresse et son colocataire.

A défaut de conciliation lors de l'audience qui s'est tenue le 28 mars 2025, la Commission a délivré l'autorisation de procéder à A_____ SA.

d. Par acte du 7 avril 2025, A_____ SA a introduit par-devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) une requête en validation de hausse de loyer dirigée contre C_____ et D_____.

Elle a conclu à ce qu'il soit dit et constaté que le loyer de l'appartement de 4.5 pièces au 8^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à E_____, était valablement fixé à 1'982 fr. par mois, respectivement 23'784 fr. par an dès le 1^{er} janvier 2025.

e. Par courrier du 27 mai 2025, C_____ a déclaré qu'il renonçait à contester le loyer.

f. D_____ ne s'est pas déterminé.

g. Par jugement JTBL/594/2025 du 12 juin 2025, le Tribunal a donné acte à C_____ de ce qu'il renonçait à contester la hausse de loyer notifiée par avis du 15 novembre 2024 (chiffre 1 du dispositif), constaté que la cause était devenue sans objet (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), rayé la cause du rôle (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

-
- B. a.** Par acte expédié le 17 juillet 2025 à la Cour de justice, A_____ SA forme un recours contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Cela fait, elle conclut à ce que la Cour valide la hausse de loyer notifiée le 15 novembre 2024 en fixant le loyer, hors charges, à 1'982 fr. par mois dès le 1^{er} janvier 2025. Subsidiairement, elle requiert le renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

Elle reproche au Tribunal d'avoir considéré, à tort, que la cause n'avait plus d'objet alors que la procédure portait sur ses conclusions en validation de la hausse de loyer et non sur la contestation de la majoration de loyer, compte tenu de l'inversion des rôles en la matière entre la Commission et le Tribunal. A défaut de décision statuant sur ses prétentions, elle serait réputée avoir renoncé à la hausse de loyer, ce qu'elle n'avait pourtant pas fait.

b. C_____ s'en est rapporté à justice tant sur la recevabilité du recours que sur le fond.

c. D_____ ne s'est pas déterminé.

d. Par avis de la Cour du 30 septembre 2025, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1** Le jugement attaqué porte sur les conséquences de la renonciation à contester la hausse de loyer formulée, le 27 mai 2025, par l'intimée.

Savoir si le Tribunal pouvait considérer que la renonciation de l'intimé lui permettait de tenir pour liquidée la conclusion formulée par l'appelante ne concerne pas la validité de la renonciation, mais les effets de celle-ci. Il s'agit d'une question de droit qui ouvre la voie de recours selon les art. 308 ss CPC (ATF 149 III 145 consid. 2.7.3 in JdT 2023 II 259).

1.2.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC), alors que le recours au sens strict est ouvert lorsque la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. ou contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance (art. 319 let. a et b CPC).

La conversion des actes de recours erronés se résout, selon l'origine de l'erreur du choix de la voie de droit, à l'aune du principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 Cst.) ou de celui de l'interdiction du formalisme excessif (art. 29 al. 1 Cst.) (arrêt du Tribunal fédéral 5A_385/2019 du 8 mai 2020 consid. 4.1.3, publié in FamPra.ch

2020 p. 843 et SJ 2020 I p. 345). En application de ces principes, l'autorité de recours traite le recours irrecevable comme un recours d'un autre type s'il en remplit les conditions de recevabilité, si l'acte peut être converti dans son entier, si la conversion ne porte pas atteinte aux droits de la partie adverse et si l'erreur ne résulte pas d'un choix délibéré de la partie représentée par un avocat ou d'une erreur grossière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_479/2024 du 25 août 2025 consid. 6.3.1; 5A_46/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.1 ; 5A_221/2018 du 4 juin 2018 consid. 3.3.2, publié in RSPC 2018 p. 408 n. 2148).

1.2.2 En l'occurrence, le jugement attaqué constitue une décision finale dès lors qu'il met un terme à la procédure, dont l'objet porte sur une augmentation de loyer de 132 fr. par mois. Ce montant, annualisé et capitalisé sur vingt ans (art. 92 al. 2 CPC), représente une valeur litigieuse de plus de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Le recours, interjeté en lieu et place d'un appel, sera traité comme un appel et déclaré recevable dès lors que les conditions y relatives sont réalisées, ayant été formé en temps utile et selon les formes requises (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), et que l'erreur ne résulte ni d'un choix délibéré de l'appelante ni d'une erreur grossière.

1.3 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC),

2. L'appelante conteste les conséquences qu'a tirées le Tribunal de la renonciation de l'intimé à contester le loyer faite en cours de procédure.

2.1.1 Le locataire qui reçoit une majoration de loyer peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration (art. 270b al. 1 CO).

Lorsque l'autorité de conciliation ou le juge est saisie, la hausse de loyer n'entre pas en vigueur tant que les parties ne trouvent pas un accord ou tant qu'une décision n'est pas rendue (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, n. 4.7.5, p. 513).

Si aucun accord, ni proposition de jugement, n'intervient devant l'autorité de conciliation, il incombe au bailleur de saisir le tribunal compétent dans les trente jours (art. 209 al. 1 let. a et al. 4 CPC). A défaut, il est réputé avoir renoncé à la hausse (LACHAT, *op. cit.*, n. 4.7.9, p. 514).

En effet, en matière de hausse de loyer, l'autorité de conciliation est certes saisie par le locataire, mais la prétention litigieuse émane du bailleur. Il appartient donc à celui-ci d'agir dans les trente jours s'il persiste dans sa prétention à augmenter le loyer. A défaut, il est réputé y avoir renoncé. Il garde toutefois la possibilité de notifier une

nouvelle hausse pour l'échéance contractuelle suivante et peut se prévaloir des mêmes motifs (cf. ATF 136 III 90 consid. 2.1 ; 124 III 245 consid. 2 et 3).

La hausse de loyer qui en définitive est admise, en tout ou partie, par l'autorité judiciaire est due à compter du jour pour lequel elle a été valablement notifiée.

2.1.2 Un formulaire de majoration de loyer ne vaut pas titre de mainlevée provisoire d'opposition au sens de l'art. 82 LP, faute de comporter une reconnaissance écrite de la dette de la part du locataire, sauf s'il contresigne l'avis de majoration. Cette règle vaut même lorsque le locataire ne conteste pas la majoration. En particulier, un formulaire de majoration de loyer fondée sur une clause d'indexation ne vaut pas davantage titre de mainlevée provisoire d'opposition. En revanche, lorsque la majoration résulte d'un accord passé devant l'autorité de conciliation, le procès-verbal vaut titre de mainlevée définitive (LACHAT, op. cit, n. 4.7.12, p. 515 et les références citées).

2.1.3 Lorsque le litige est réglé par une transaction, un acquiescement ou un désistement d'action, le tribunal raye l'affaire du rôle (art. 241 al. 2 CPC)

2.2 En l'espèce, bien que la Commission de conciliation ait été saisie par l'intimé, la procédure au fond devant le Tribunal a été initiée par l'appelante, en sa qualité de bailleresse, conformément aux règles de procédure applicables en la matière.

La renonciation de l'intimé à sa contestation en cours de procédure devant le Tribunal équivaut ainsi à un acquiescement à la prétention formée à son encontre, respectivement à la hausse de loyer.

Comme le relève à juste titre l'appelante, cette déclaration ne devait pas conduire le Tribunal à rayer la cause du rôle. L'appelante dispose, en effet, d'un intérêt à obtenir un jugement sur ses prétentions dans la mesure où le locataire a valablement contesté la hausse de loyer devant l'autorité de conciliation, faisant ainsi obstacle à l'augmentation requise, sans que la bailleresse n'ait pu obtenir la validation de celle-ci. Cette dernière se trouve dès lors dépourvue d'un titre de mainlevée définitive qu'elle aurait obtenu en cas de prononcé de jugement. Dès lors, il se justifie de faire droit aux conclusions de l'appelante, ce d'autant plus que ses parties adverses ne s'y opposent pas.

L'appel sera, par conséquent, admis et le jugement réformé en ce sens que la hausse de loyer du 15 novembre 2024 sera validée.

- 3.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 17 juillet 2025 par A_____ SA contre le jugement JTBL/594/2025 rendu le 12 juin 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/30532/2024.

Au fond :

Annule les chiffres 2 à 4 de ce jugement et statuant à nouveau :

Fixe le loyer de l'appartement de 4.5 pièces au 8^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à E_____ à 23'784 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} janvier 2025.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, 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