



POUVOIR JUDICIAIRE

C/853/2022

ACJC/190/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 6 FEVRIER 2025**

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 mars 2024, représentés par Me James BOUZAGLO, avocat, place du Molard 3, 1204 Genève,

et

VILLE DE GENEVE, p.a. GERANCE IMMOBILIERE MUNICIPALE, rue de l'Hôtel de Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3, intimée, représentée par GERANCE IMMOBILIERE MUNICIPALE, rue de l'Hôtel-de-Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.02.2025.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/311/2024 du 20 mars 2024, le Tribunal des baux et loyers a déclaré recevable la demande reçue le 2 février 2023 formée par le VILLE DE GENEVE à l'encontre de B_____ et A_____ (ch. 1 du dispositif), validé la majoration de loyer du 21 décembre 2021, relative au bail liant la Ville de Genève à B_____ et A_____, portant le loyer à 24'900 fr. par an, acomptes sur frais accessoires en sus, avec effet au 1^{er} mai 2022 (ch. 2), dit que le loyer mensuel net de l'appartement n° 51 de 5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ nos. _____ était fixé à 2'075 fr. dès le 1^{er} mai 2022, acomptes sur frais accessoires en sus (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 24 avril 2024 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à son annulation et, partant, à ce qu'il soit dit que la majoration de loyer du 21 décembre 2021 était nulle, que le loyer mensuel demeurait fixé à 1'292 fr, charges non comprises, soit 15'540 fr. et à ce qu'une équitable indemnité leur soit attribuée pour les honoraires de leur Conseil.
- b.** Dans sa réponse du 24 mai 2024, la VILLE DE GENEVE a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Les parties ont été avisées le 17 septembre 2024 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** La VILLE DE GENEVE, bailleuse, et A_____ et B_____, locataires, sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement traversant de 5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis nos. _____, rue 1_____ à Genève, depuis le 1^{er} mai 2005.
- Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} mai 2005 au 30 avril 2010, et s'est renouvelé ensuite tacitement d'année en année. Il est actuellement résiliable sous préavis de trois mois avec effet au 30 avril de chaque année.
- Le loyer annuel net a été fixé à 15'540 fr., frais accessoires non compris.
- Le bail est soumis au Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève du 18 février 2009 (ci-après: le Règlement), lequel prévoit notamment, aux articles 9 à 14, que le loyer soit fixé en fonction du revenu déterminant familial du locataire et du taux d'occupation de l'appartement.
- b.** Par avis de majoration du 21 décembre 2021, la bailleuse a porté le loyer annuel net à 24'900 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} mai 2022, en application du Règlement, pour tenir compte du revenu annuel déterminant, du taux d'occupation et du taux d'activité du ménage. L'avis officiel précisait également que le loyer se

situait dans les limites des loyers usuels de la localité ou du quartier (art. 269a let. a CO).

Dans le cadre du calcul effectué à cette occasion, la bailleresse a tenu compte d'un revenu déterminant de 120'293 fr. et d'un taux d'effort de 22%.

c. Le 18 janvier 2022, les locataires ont contesté, en temps utile, la hausse de loyer devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission de conciliation).

d. Suite à un défaut de A_____ et à une demande de restitution de cette dernière, la Commission de conciliation a admis la restitution, considérant que l'absence relevait d'une faute légère, et convoqué la cause à nouveau.

e. Le 9 juin 2022, aucun accord n'étant intervenu entre les parties, la Commission de conciliation a "autoris[é] les locataires à procéder" et leur a délivré l'autorisation de procéder.

L'autorisation de procéder indique cependant que "la partie défenderesse" – soit la VILLE DE GENEVE – est en droit de porter l'action devant le Tribunal dans un délai de 30 jours à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder.

Selon le procès-verbal de l'audience de conciliation, l'autorisation de procéder a été "remise à la partie demanderesse", soit A_____ et B_____.

f. Le 8 décembre 2022, la bailleresse a signalé à la Commission de conciliation qu'en contrôlant son dossier, elle avait constaté que l'autorisation de procéder avait été délivrée, à tort, aux locataires. Elle sollicitait dès lors que ladite autorisation de procéder lui soit notifiée afin qu'une suite puisse être donnée à la procédure, ce qui était impossible en l'état.

La Commission de conciliation lui a ainsi, par ordonnance du 16 décembre 2022, notifié l'autorisation de procéder du 9 juin 2022, relevant que l'autorisation de procéder avait par erreur été remise aux locataires et qu'il convenait ainsi de délivrer l'autorisation de procéder au bailleur pour lui permettre de poursuivre la procédure.

Cette ordonnance a été reçue par la VILLE DE GENEVE le 19 décembre 2022.

g. Par demande datée du 31 janvier 2023, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers par la bailleresse par courrier recommandé du 1^{er} février 2023, reçu par le Tribunal le lendemain, la VILLE DE GENEVE concluant à la fixation du loyer mensuel net de l'appartement à 2'075 fr. à compter du 1^{er} mai 2022.

h. Par ordonnance du 14 mars 2023, le Tribunal a fixé un délai aux locataires pour répondre par écrit à la demande.

i. Par mémoire de réponse du 24 avril 2023, les locataires ont conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de la requête et, principalement, à ce que la procédure soit limitée au sens de l'art. 125 let. a CPC à la question de la recevabilité et à ce que la cause soit rayée du rôle pour cause de péremption de l'autorisation de procéder et, subsidiairement, à ce qu'un délai leur soit imparti pour se déterminer sur le fond.

Ils ont soutenu que la demande du 31 janvier 2023 était tardive, le délai de 30 jours de l'art. 209 al. 4 CPC n'ayant pas été respecté, puisque l'autorisation de procéder avait été délivrée le 9 juin 2022.

j. Le 26 mai 2023, la VILLE DE GENEVE a répliqué, persistant dans ses conclusions. Elle a relevé qu'aucune autorisation de procéder ne lui avait été délivrée à l'issue de l'audience de conciliation, ce qui ressortait du procès-verbal de ladite audience qui indiquait que l'autorisation de procéder était délivrée à la partie demanderesse, soit les locataires. L'autorisation de procéder ne lui avait été délivrée que le 19 décembre 2022. Elle avait dès lors agi dans le délai légal.

Le 10 juillet 2023, dans le délai imparti par le Tribunal par ordonnance du 9 juin 2023 en application de l'art. 225 CPC, B_____ et A_____ ont dupliqué, persistant dans leur argumentation relative à la tardiveté et dans les conclusions prises dans leur réponse du 24 avril 2023.

k. Lors de l'audience du 31 octobre 2023, les parties ont indiqué au Tribunal qu'elles n'avaient pas d'autres moyens de preuve à solliciter et elles se sont accordées pour le dépôt de plaidoiries finales écrites.

l. Par écritures de plaidoiries finales du 19 janvier 2024, la bailleresse a déclaré persister dans ses conclusions prises le 31 janvier 2023.

Les locataires ont conclu, au fond, principalement, à ce que la demande de majoration de loyer du 31 janvier 2023 soit déclarée irrecevable, subsidiairement, à ce que la nullité de l'avis de majoration de loyer du 21 décembre 2021 soit constatée et, plus subsidiairement encore, à ce qu'il soit dit que ladite majoration de loyer est injustifiée, à ce qu'elle soit annulée et à ce qu'il soit dit que le loyer mensuel demeure fixé à 1'292 fr., acomptes et frais accessoires en sus.

Ils ont persisté à soutenir que le délai pour introduire l'action devant le Tribunal était venu à échéance le 11 juillet 2022. Ils ont en outre soutenu que l'avis de majoration avait une teneur identique à celle d'un précédent avis qui avait été déclaré nul par le Tribunal fédéral et que l'adjonction de la mention selon laquelle le loyer se situait dans les limites des loyers usuels de la localité ou du quartier n'était à l'évidence pas suffisamment précise pour justifier une hausse de loyer. En outre, l'immeuble dans lequel se situait leur appartement était ancien, l'augmentation de loyer était présumée abusive et la bailleresse n'avait pas prouvé le contraire. L'augmentation de loyer ne protégeait aucun intérêt digne de protection et ternissait la politique générale du logement de la VILLE DE GENEVE. Ils se trouvaient par ailleurs dans une situation financière difficile et n'étaient pas en mesure de faire face à l'augmentation de loyer.

La cause a été gardée à juger le 6 février 2024.

m. Dans son jugement du 20 mars 2024, le Tribunal a considéré que la Commission de conciliation avait notifié l'autorisation de procéder du 9 juin 2022 à la bailleresse par ordonnance du 16 décembre 2022, reçue le 19 décembre 2022. La bailleresse

n'était pas en possession d'une autorisation de procéder valable avant cette date. Le délai pour déposer la demande devant le Tribunal avait ainsi commencé à courir pour la bailleresse dès le 19 décembre 2022. L'erreur de la Commission de conciliation ne pouvait être imputée à la bailleresse. Partant, le délai de 30 jours prévu par l'art. 209 al. 4 CPC avait été respecté par la bailleresse et sa demande était recevable.

Le Tribunal a par ailleurs considéré que les locataires ne contestaient pas que leur revenu déterminant s'élève à 120'293 fr., ni que le calcul produit par la bailleresse était conforme aux dispositions du Règlement précitées, notamment s'agissant taux d'effort retenu de 22%. Les locataires n'alléguaient pas non plus que le loyer ainsi fixé dépasserait les limites des loyers usuels du quartier. Les données statistiques pour l'année 2022, dans le canton de Genève en général et le quartier où se situait l'appartement en particulier, confirmaient d'ailleurs le loyer tel que nouvellement fixé par la bailleresse. La majoration de loyer était ainsi validée.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). En cas de contestation de hausse de loyer, la valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (ATF 137 III 580 consid. 1.1 du 3 novembre 2011).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élevait à 15'540 fr. et la hausse de loyer l'a porté à 24'900 fr., ce qui représente une différence annuelle de 9'360 fr.

En application de l'art. 92 al. 2 CPC, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi 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; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (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).

-
2. Les appelants soutiennent que l'intimée n'aurait pas agi dans le délai de 30 jours prévu par l'art. 209 al. 4 CPC.

2.1 En principe, l'autorisation de procéder est délivrée au demandeur (art. 209 al. 1 let. b CPC). En matière de contestation d'une hausse de loyer ou de fermage, le Code de procédure civile impose toutefois au bailleur la charge d'agir devant le Tribunal, si bien que l'autorisation de procéder lui est délivrée (art. 209 al. 1 let. a CPC). Cette solution trouve son fondement dans le fait que c'est le bailleur qui fait valoir une nouvelle prétention, et non le locataire (BOHNET, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 209 CPC). Le délai commence à courir dès la notification de l'autorisation de procéder (art. 209 al. 3 CPC).

Le délai pour porter l'action devant le Tribunal est de 30 jours dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à fermes agricoles (art. 209 al. 4 CPC).

L'autorisation de procéder prend la forme d'une ordonnance de l'autorité de conciliation qui doit être notifiée à la partie, par pli recommandé, ou d'une autre manière contre accusé de réception (art. 138 al. 1 CPC). En principe, elle sera remise séance tenante, contre accusé de réception, à la fin de l'audience de conciliation (BOHNET, op. cit., n. 5 ad art. 209 CPC).

Le délai est calculé conformément aux art. 142 à 144 CPC. Comme tout délai légal, le délai de l'art. 209 CPC ne peut être ni réduit ni prolongé par l'autorité (art. 144 al. 1 CPC). Il est suspendu pendant les fêtes (art. 145 CPC; ATF 138 III 615).

Aux termes de l'art. 5 al. 3 Cst., les organes de l'État et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. De ce principe général découle notamment le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'État, consacré à l'art. 9 *in fine* Cst., dont le Tribunal fédéral contrôle librement le respect (ATF 144 IV 189 consid. 5.1; 138 I 49 consid. 8.3.1; 136 I 254 consid. 5.2; 135 IV 212 consid. 2.6).

2.2 En l'espèce, la Commission de conciliation a formellement notifié l'autorisation de procéder à l'intimée le 19 décembre 2022 et la demande a été déposée devant le Tribunal le 31 janvier 2023. Le délai de 30 jours de l'art. 209 al. 4 CPC a donc été respecté, compte tenu de la suspension des délais de l'art. 145 al. 1 let. c CPC.

Les appelants soutiennent que l'intimée aurait dû agir dans un délai de 30 jours commençant à courir le 9 juin 2022, soit la date de l'audience de conciliation au motif qu'elle devait savoir qu'en cas de contestation d'une hausse de loyer, le bailleur a la charge d'agir devant le Tribunal.

Le code de procédure civile ne prévoit toutefois pas que le délai pour introduire la demande court à partir de l'audience de conciliation, mais qu'il court à partir de la notification de l'autorisation de procéder. En outre, l'intimée devait certes savoir qu'il lui appartenait, dans le cas d'espèce, d'introduire action, comme le soutiennent les appelants. Elle ne pouvait toutefois pas le faire avant que l'autorisation de

procéder ne lui ait été notifiée. Elle n'a par ailleurs pas contribué à l'erreur du Tribunal, et aucune négligence ne saurait lui être reprochée pour ne pas s'être plus rapidement manifestée pour signaler ladite erreur. Les appelants ne se sont d'ailleurs pas non plus manifestés à réception de l'autorisation de procéder. Or, le comportement des appelants consistant à ne pas réagir lorsque l'autorisation de procéder leur a été remise, à tort, alors qu'ils n'ignoraient pas non plus que l'autorisation de procéder aurait dû être remise à l'intimée puisqu'ils n'ont pas introduit d'action devant le Tribunal, puis à se prévaloir du fait que l'intimée aurait dû introduire son action dans un délai de 30 jours dès l'audience de conciliation n'est pas exempt de tout reproche et pourrait s'apparenter à un abus de droit.

Enfin, comme le relève les appelants, l'erreur de la Commission de conciliation n'a pas pour effet d'entraîner la nullité de l'autorisation de procéder, mais relèverait de la rectification d'une erreur manifeste.

Il doit dès lors être considéré en définitive que l'action a été déposée dans le délai de l'art. 209 al. 4 CPC. Elle est donc recevable.

- 3.** Les appelants concluent à ce qu'il soit dit que la majoration de loyer du 21 décembre 2021 est nulle et à ce qu'il soit dit que le loyer mensuel demeure fixé à 1'292 fr., charges non comprises, soit 15'540 fr. [par an].

3.1 Selon l'art. 230 al. 1 CPC, la demande ne peut être modifiée aux débats principaux que si les conditions fixées à l'art. 227, al. 1 CPC, sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 3 ad art. 230 CPC).

3.2 Les appelants ont conclu principalement, dans leur réponse à la demande, à ce que la procédure soit limitée à la question de la recevabilité de ladite demande et, subsidiairement, à ce qu'un délai leur soit fixé pour qu'ils se déterminent sur le fond de la cause; ils ont persisté dans lesdites conclusions dans le cadre du second échange d'écritures ordonné par le Tribunal.

Ils ont modifié leurs conclusions dans le cadre des plaidoiries finales en ce sens qu'ils n'ont plus requis, principalement, la limitation de la procédure à la question de la recevabilité de la demande et ils ont nouvellement conclu, "subsidiairement", à ce que la nullité de l'avis de majoration de loyer soit constatée, et, "encore plus subsidiairement", à ce qu'il soit dit que ladite majoration était injustifiée et à ce qu'elle soit annulée.

Ils ont ainsi abandonné leur conclusion relative à la limitation de la procédure à la question de la recevabilité de la demande. Ils n'ont pas non plus sollicité qu'un délai leur soit imparti pour répondre au fond, comme ils l'avaient fait dans leur réponse du 24 avril 2023. En tout état de cause, un tel délai leur avait déjà été imparti. Ils ne contestent par ailleurs pas devant la Cour le fait que le Tribunal ne s'est pas prononcé sur la question de la limitation de la procédure à la recevabilité de la demande.

Quant aux conclusions relatives à la majoration de loyer, elles ont été prises par les appelants pour la première fois dans leurs plaidoiries finales. A ce stade, les appelants ne pouvaient toutefois plus articuler de conclusions nouvelles ne se fondant pas sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. Or, ils n'ont pas fondé leurs conclusions nouvelles sur des faits nouveaux. Lesdites conclusions étaient donc irrecevables.

Enfin, les appelants ont relevé dans leurs plaidoiries finales devant le Tribunal que le motif invoqué de hausse de loyer, soit celui du loyer usuel du quartier, n'était "à l'évidence" pas suffisamment précis, sans toutefois expliquer en quoi cette mention serait imprécise et pourquoi elle ne leur permettrait pas de comprendre le motif de la hausse. Ils ne le soutiennent plus devant la Cour. Ils ont également invoqué dans leurs plaidoiries finales devant le Tribunal les arguments selon lesquels l'augmentation de loyer était présumée abusive au vu de son ampleur et qu'il appartenait à l'intimée de faire la preuve du contraire, ce qu'elle n'avait pas fait. La preuve a toutefois pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Or, les appelants n'ayant pas contesté dans leur réponse et leur duplique que le nouveau loyer était supérieur aux loyers usuels du quartier, l'intimée n'avait pas de motif de solliciter l'administration de preuves à cet égard. Les appelants font valoir à nouveau devant la Cour que l'intimée n'aurait pas démontré que le loyer se situait dans les limites des loyers usuels du quartier et soutiennent pour la première fois que les données statistiques ne permettraient "assurément pas" de justifier la hausse de loyer. Ils ne prennent toutefois pas la peine de mentionner sur quelle statistique ils fondent cette affirmation, ni d'indiquer quel loyer serait admissible selon lesdites données statistiques, alors que le Tribunal a retenu que les données statistiques pour l'année 2022, dans le canton de Genève en général et le quartier où se situait l'appartement en particulier, confirmaient le loyer tel que nouvellement fixé par l'intimée.

Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué sera confirmé.

4. À 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 24 avril 2024 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/311/2024 rendu le 20 mars 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/853/2022.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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