



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3207/2018

ACJC/1277/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 SEPTEMBRE 2020

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 mai 2019, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____ **et Monsieur C**_____, intimés, comparant par Me Christophe GAL, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22 septembre 2020.

EN FAIT

- A.** **a.** Par jugement JTBL/405/2019 du 2 mai 2019, reçu par A_____ le lendemain, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté cette dernière de toutes ses conclusions (ch. 1), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- b.** En substance, le Tribunal a jugé que l'action en répétition de l'indu formée par A_____ était prescrite, cette dernière n'ayant plus d'intérêt à agir en constatation de la nullité de l'avis de majoration du 21 septembre 2004 lors du dépôt de sa requête le 12 février 2018, soit plus de dix ans à compter de la naissance du droit à faire constater cette nullité et les conséquences juridiques qui en découlent.
- B.** **a.** Par acte expédié le 29 mai 2019 à la Cour de justice, A_____ (ci-après également : la locataire) a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu à l'annulation du chiffre 1 de son dispositif et, cela fait, à ce que la Cour constate la nullité de l'avis de majoration de loyer du 21 septembre 2004 et ordonne dès lors à B_____ et C_____ (ci-après également : les bailleurs) de lui rembourser la somme de 15'600 fr., soit le trop-perçu de loyer encaissé du 1^{er} avril 2005 au 31 mars 2018, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance.
- b.** Dans leur réponse du 4 juillet 2019, les bailleurs ont conclu au déboutement de la locataire et à la confirmation du jugement attaqué, sous suite de frais et dépens.
- c.** Alors que la cause avait été gardée à juger par la Cour, le Tribunal fédéral a rendu un arrêt de principe le 28 février 2020 (4A_495/2019, destiné à la publication), statuant sur une question juridique se posant également dans la présente procédure.

Les parties ont été interpellées par la Cour afin de se déterminer sur cet arrêt.

Par courrier du 2 juillet 2020, l'appelante a persisté dans ses conclusions.

Par courrier du 13 juillet 2020, les intimés ont sollicité l'audition de l'appelante, sans motiver cette requête ni préciser l'objet de l'audition requise.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :
- a.** A_____, en tant que locataire, et B_____ et C_____, en tant que bailleurs, sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de sept pièces et demie, situé au cinquième étage de l'immeuble sis [no.] _____, chemin 1_____, à Genève.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} avril 1999 au 31 mars 2000, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation donnée avec un préavis de trois mois.

Le loyer a été fixé à 45'600 fr. par an et les charges à 2'400 fr. par an.

b. Par avis officiel de majoration de loyer du 21 septembre 2004, les bailleurs ont fixé le loyer à 46'800 fr. par an, à compter du 1^{er} avril 2005.

L'avis ne comporte aucune indication quant au motif de la majoration.

c. Par courrier de son conseil du 11 décembre 2017, la locataire a sollicité une baisse de loyer de 24,81%, fondée sur la diminution du taux hypothécaire de référence, pour la prochaine échéance du bail. Ce courrier précisait que l'avis de majoration du 21 septembre 2004 était nul, faute de motivation de la hausse. Elle sollicitait ainsi que le loyer net soit fixé à 34'286 fr. par an et réclamait le remboursement du trop-perçu depuis le 1^{er} avril 2005, avec intérêts à 5% l'an.

d. Par avis officiel de majoration de loyer du 26 janvier 2018, les bailleurs ont fixé le loyer à 38'040 fr. par an, dès le 1^{er} avril 2018, pour tenir compte de l'évolution du taux hypothécaire de référence et de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC). Ils ne se sont toutefois pas déterminés sur la nullité invoquée de l'avis de majoration de loyer du 21 septembre 2004, ni sur la demande de remboursement du trop-perçu.

L'avis de majoration de loyer du 26 janvier 2018 n'a pas été contesté par la locataire.

e. Par demande déposée le 12 février 2018 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 13 juin 2018 et portée devant le Tribunal le 20 juin 2018, la locataire a conclu à la constatation de la nullité de l'avis de majoration de loyer du 21 septembre 2004 et au remboursement de la somme de 15'600 fr., soit le trop-perçu de loyer encaissé du 1^{er} avril 2005 au 31 mars 2018, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance.

f. Par mémoire réponse du 26 septembre 2018, les bailleurs ont conclu, principalement, à l'irrecevabilité de la demande, au motif que la locataire n'avait pas d'intérêt pour agir en raison de la prescription de l'action en répétition de l'indu, et, subsidiairement, au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions.

g. Dans leurs plaidoiries finales écrites du 14 décembre 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

La cause a ensuite été gardée à juger par le Tribunal.

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).

En l'espèce, la locataire a conclu, en dernier lieu devant le Tribunal, au paiement d'une somme de 15'600 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 1.2** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision.

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

- 1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 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).

- 1.4** S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269ss CO), en lien avec une prétention en paiement d'un montant inférieur à 30'000 fr., la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 1 et 2 let. c CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_1/2014 du 26 mars 2014 consid. 2.3). La maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 1.5** Il ne sera pas donné suite à la requête - non motivée - des intimés tendant à l'audition de l'appelante, la cause étant en état d'être jugée.

- 2. 2.1** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu que son action en répétition de l'indu était prescrite au jour du dépôt de sa demande, le 12 février 2018.

Les intimés quant à eux se réfèrent à un arrêt récent de la Cour (ACJC/1170/2018 du 3 septembre 2018) pour soutenir que la prétention en répétition de l'indu est une prétention unique, née dès le 1^{er} avril 2005, de sorte que cette action était déjà prescrite lors de son dépôt.

- 2.2** Sous peine de nullité, l'avis de majoration de loyer doit contenir les motifs précis de la hausse (art. 269d al. 2 let. b CO et 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF). Lorsque le bail a été conclu sans que soit communiquée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y soit motivée,

le loyer fixé est nul (nullité partielle du contrat) (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_398/2015 du 24 novembre 2015 consid. 3).

Sous réserve de l'abus de droit, une telle situation ouvre au locataire un droit à la répétition de l'indu, en application des art. 62 ss CO (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 et 3.2.4). Dans plusieurs arrêts, le Tribunal fédéral a considéré que seules les règles de la prescription de l'action en enrichissement illégitime peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en fixation judiciaire du loyer puisque le législateur n'a pas prévu de règle limitant l'invocation du vice de forme dans le temps, par exemple à la durée du bail. Par conséquent, tant que cette action n'est pas prescrite en vertu de l'art. 67 al. 1 CO ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire dispose également d'un intérêt à ouvrir action en fixation du loyer (ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3.1; 4A_398/2015 précité consid. 3.3; 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2). Faisant référence à divers avis doctrinaux, le Tribunal fédéral a récemment rappelé que les principes dégagés par la jurisprudence concernant l'intérêt à agir ne s'appliquent que lorsque le demandeur ouvre action en restitution du trop-perçu alors que le bail a déjà pris fin et qu'il y a lieu d'admettre que, tant que dure le bail, le locataire peut en principe toujours se prévaloir du vice de forme affectant la notification du loyer initial. Durant le bail, le locataire possède en effet un intérêt à agir en fixation judiciaire du loyer, ne serait-ce que pour la fixation des loyers futurs, et ce indépendamment de l'éventuelle prescription de l'action en restitution des parts de loyer versées indûment, l'abus de droit étant naturellement réservé (art. 2 al. 2 CC) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_495/2019 du 28 février 2020 consid. 3.5).

2.3 Dans un arrêt de principe prononcé le 28 février 2020 (4A_495/2019 précité), ayant pour objet la demande d'un locataire en constatation de la nullité du loyer initial, en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution du trop-perçu, le Tribunal fédéral a tranché la question du *dies a quo* du délai de prescription absolu de dix ans prévu à l'art. 67 al. 1 *in fine* CO.

2.3.1 Le Tribunal fédéral a d'abord rappelé que la restitution, sur la base des règles de l'enrichissement illégitime, de prestations versées à titre périodique, comme des montants payés indûment sur les loyers, est soumise à l'art. 67 CO (et non à l'art. 128 ch. 1 CO), lequel prévoit, à son alinéa 1, deux délais de prescription : le premier délai d'un an, relatif, court à partir du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition; le second délai de dix ans, absolu, court dès la naissance de ce droit. A la suite de la révision du droit de la prescription, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020, le délai de prescription relatif de l'action en enrichissement illégitime a été porté à trois ans, l'art. 67 al. 1 CO demeurant pour le reste inchangé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_495/2019, précité, consid. 4.1.1 et 4.1.2 et les références citées).

Selon l'art. 130 al. 1 CO, la prescription court dès que la créance est exigible. A défaut de terme stipulé ou résultant de la nature de l'affaire, l'obligation est exigible immédiatement (cf. art. 75 CO). A teneur de l'art. 67 al. 1 CO, le délai de prescription absolu de dix ans court dès la naissance du droit à répétition («*Entstehung des Anspruchs*»; «*giorno in cui è nato tale diritto*»). Ainsi, les prétentions fondées sur l'enrichissement illégitime naissent et deviennent immédiatement exigibles lorsque tous les éléments fondant l'obligation de restituer les montants indûment perçus sont réunis. Le *dies a quo* du délai de prescription absolu est celui de l'exigibilité de la créance en enrichissement illégitime. Lorsque l'enrichissement illégitime découle d'une prestation effectuée sans cause valable, la prescription absolue de l'action en répétition de l'indu commence à courir au moment de l'exécution de la prestation litigieuse (arrêt du Tribunal fédéral 4A_495/2019 précité consid. 4.3.2 et les références citées).

2.3.2 Lorsque, comme en l'espèce, plusieurs paiements effectués sans cause valable se succèdent, se pose la question de savoir si la prescription commence à courir séparément pour chacun des paiements.

Après avoir rappelé que la doctrine était partagée sur cette question - pour certains auteurs, l'action en répétition de l'indu est une prétention unique et non une succession de plusieurs créances, de sorte que l'action se prescrit par dix ans à compter du début du bail, alors que pour d'autres auteurs, le *dies a quo* du délai de prescription absolu coïncide avec l'exigibilité de la prétention en enrichissement illégitime, soit au moment de chaque paiement indu - le Tribunal fédéral a approuvé l'opinion professée par ces derniers auteurs. Ainsi, seule une prétention qui a déjà pris naissance peut être atteinte par la prescription. Or, lorsque l'enrichissement illégitime résulte de plusieurs prestations successives effectuées sans cause valable, les prétentions en répétition de l'indu naissent et deviennent exigibles lorsque tous les éléments fondant l'obligation de restituer les montants indûment perçus sont réunis, c'est-à-dire à chaque versement. Admettre que les prétentions en enrichissement illégitime puissent commencer à se prescrire dès le début du contrat de bail reviendrait à considérer que des prétentions non encore nées, puisque fondées sur un enrichissement illégitime du bailleur encore inexistant à cette époque, pourraient se prescrire, ce qui est contraire à la jurisprudence du Tribunal fédéral. Le fait que les différents paiements procèdent d'une décision unique et soient tous en lien avec le contrat de bail conclu par les parties n'y change rien, car chacun d'eux constitue un acte nouveau et distinct des autres. Dans le cas concret, le Tribunal fédéral a dès lors retenu que le délai de prescription absolu avait commencé à courir séparément pour chacun des versements effectués par le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_495/2019 précité consid. 4.3.4 et les références citées).

2.4 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'avis de majoration de loyer du 21 septembre 2004 est entaché de nullité, dans la mesure où il ne comporte aucun motif justificatif à la hausse notifiée. Il est également constant que le loyer annuel

a valablement été fixé à 38'040 fr. dès le 1^{er} avril 2018, la locataire n'ayant pas contesté l'avis de majoration de loyer du 26 janvier 2018.

Par conséquent, les loyers mensuels dont la locataire s'est acquittée pour la période du 1^{er} avril 2005 au 31 mars 2018 ont été payés sans cause valable à concurrence de 100 fr. par mois (l'avis du 21 septembre 2004 ayant majoré le loyer annuel de 1'200 fr. dès le 1^{er} avril 2005).

Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que le délai de prescription relatif d'un an (art. 67 al. 1 aCO) n'était pas échu lorsque la locataire a déposé sa demande le 12 février 2018, ce que les parties ne remettent pas en cause devant la Cour.

S'agissant du délai de prescription absolu de dix ans, il convient de retenir, conformément à la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, que chaque paiement effectué par la locataire sur la base de l'avis de majoration du 21 septembre 2004 (i.e. chaque paiement de 100 fr. opéré sans cause valable) a fait naître une nouvelle prétention en répétition de l'indu. En effet, ce n'est pas la notification de l'avis de majoration entaché de nullité qui a engendré une prétention unique en répétition de l'indu, mais bien chaque paiement indu du loyer majoré qui a fait naître une telle prétention, mois après mois. Avant chaque paiement indu, les intimés ne s'étaient pas enrichis et la locataire ne s'était pas appauvrie sans cause du tout. Au surplus, c'est en vain que les intimés se réfèrent à l'arrêt ACJC/1170/2018, dans la mesure où la solution retenue dans cet arrêt est contraire à la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral telle que précisée dans l'arrêt 4A_495/2019.

Il résulte de ce qui précède que lors du dépôt de la demande le 12 février 2018, la prétention en répétition de l'indu était prescrite pour tous les paiements intervenus entre le mois d'avril 2005 et le mois de janvier 2008, plus de dix ans s'étant écoulés depuis lors. En revanche, elle ne l'était pas pour ce qui concerne le remboursement du trop-perçu de loyer encaissé par les intimés à partir du mois de février 2008.

Ce sont donc les montants payés indûment pour les mois de février 2008 à mars 2018 qui peuvent être réclamés en remboursement par la locataire, soit une somme totale de 12'100 fr. (100 fr. x 12 mois x 10 ans + mars 2018). Cette somme portera intérêts moratoires au taux de 5% l'an dès le 15 février 2013 (date moyenne).

Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera par conséquent annulé et il sera statué dans le sens de ce qui précède.

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 29 mai 2019 par A_____ contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/405/2019 rendu le 2 mai 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3207/2018-5-OSD.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ce point :

Constate la nullité de l'avis de majoration de loyer notifié le 21 septembre 2004 à A_____ concernant l'appartement de sept pièces et demie situé au cinquième étage de l'immeuble sis [no.] _____, chemin 1_____ à Genève.

Condamne B_____ et C_____, pris solidairement entre eux, à verser à A_____ la somme de 12'100 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2013 (date moyenne).

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

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; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie RAPP

La greffière :

Maïté VALENTE

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.

La valeur des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.