

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8498/2013

ACJC/303/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 28 FEVRIER 2019

Entre

Madame A _____ et **Monsieur B** _____, domiciliés _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 janvier 2018, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

Madame C _____, domiciliée chemin _____ (GE), intimée, comparant par Me Julien PACOT, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.03.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/34/2018 du 16 janvier 2018 notifié aux parties par plis du 18 janvier 2018, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a notamment rejeté la demande de réouverture de l'instruction formulée par A_____ et B_____ (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ et B_____ à payer à C_____ la somme de 36'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2011 (ch. 2) et écarté, à concurrence du montant précité, les oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n^o 1_____ et n^o 2_____.
- B.**
- a.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 16 février 2018, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) ont formé appel de ce jugement, concluant à son annulation et au renvoi de la cause en première instance pour instruction complémentaire. Subsidiairement, ils ont conclu à la suspension du caractère exécutoire du jugement attaqué et à ce qu'il soit ordonné au Tribunal de leur fixer un délai d'un mois pour qu'ils agissent devant le Tribunal administratif de première instance puis devant l'autorité administrative compétente en matière de loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Ils ont produit deux pièces nouvelles, soit deux courriers recommandés adressés les 19 janvier 2018 et 8 février 2018 au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE).
- b.** Le 22 mars 2018, C_____ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) a déposé une réponse concluant au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Par courrier du 26 mars 2018, les appelants ont répliqué et produit une pièce nouvelle, soit un courrier daté du 13 mars 2018 du DALE et ont persisté dans leurs conclusions.
- d.** C_____ a dupliqué le 17 avril 2018, en contestant avoir réalisé des travaux non autorisés dans le logement et en persistant dans ses conclusions.
- e.** Par avis du 24 avril 2018, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** En date du 14 septembre 2006, C_____, propriétaire, a conclu un contrat de bail à loyer avec D/E_____, portant sur la location d'un appartement de 6 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève.
- Conclu pour une durée initiale de 3 ans, du 1^{er} octobre 2006 au 30 septembre 2009, le bail était ensuite renouvelable tacitement d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois (art. 13 des conditions générales et règles et usages locatifs du canton de Genève).

Le loyer mensuel a été fixé à 8'900 fr. par mois, charges et place de parking inclus. L'avis officiel de fixation du loyer initial, daté du 18 septembre 2006, indique que le précédent locataire payait un loyer de 96'000 fr. par année, soit 8'000 fr. par mois, depuis le 15 janvier 2004. A la rubrique «motifs précis des prétentions ci-dessus», il est mentionné, à la main : «mise à disposition de meubles».

D/E_____ ayant dû quitter rapidement Genève pour Paris, ils ont exprimé, en été 2007, le souhait de remettre dès que possible l'appartement à un nouveau locataire.

b. En conséquence de ce qui précède, une demande de location, au nom de B_____ et de A_____, pour un loyer de 7'900 fr. par mois, a été transmise au représentant de la propriétaire, par fax du 14 août 2007.

c. Par courrier du 16 août 2007, D/E_____, par l'intermédiaire de leur avocat, ont indiqué à la bailleuse ce qui suit : «Monsieur B_____ est d'accord de payer un loyer de Frs. 7'900.00 jusqu'au 30 septembre 2009 puis de Frs. 8'900.00. (...) De plus, mes clients ont offert de payer à Madame C_____, pour solde de tout compte la somme de Frs. 24'000.00, soit la différence entre le loyer payé par Monsieur B_____ et celui inscrit dans le contrat de bail.»

d. Par convention datée du 31 août 2007, D/E_____, B_____ et A_____, ainsi que la bailleuse, ont admis le transfert du bail à compter du 1^{er} septembre 2007.

L'art. 3 de la convention était libellé comme suit : «Le bailleur accepte que, jusqu'à l'échéance contractuelle soit le 30 septembre 2009, le cessionnaire paye un loyer mensuel de Frs. 7'900.00, étant précisé qu'à compter du 1^{er} octobre 2009, il s'acquittera d'un loyer mensuel de Frs. 8'900.00 si le bail est renouvelé, conformément à l'article 13 du contrat».

Par ailleurs, D/E_____ s'engageaient à verser à la bailleuse la somme de 24'000 fr. dans les 10 jours suivant la signature du contrat de cession (art. 9).

e. B_____ et A_____ sont restés dans l'appartement jusqu'au 30 septembre 2012, s'acquittant d'un loyer mensuel de 7'900 fr. sur toute la période, soit y compris entre le 1^{er} octobre 2009 et la fin du bail.

f. En janvier 2013, la bailleuse a fait notifier aux locataires deux commandements de payer, poursuites n° 1_____ et 2_____, portant sur un montant de 51'800 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 30 septembre 2009, en raison des loyers partiellement impayés entre le 1^{er} octobre 2009 et le 30 septembre 2012. Ces commandements de payer ont été frappés d'opposition.

g. Par courrier de leur conseil du 21 janvier 2013, les locataires ont contesté le fondement de cette prétention, dans les termes suivants : «Votre prétention est infondée, car la clause d'échelonnement prévue par la convention de cession de bail du 31 août 2007 est nulle, le bail n'ayant pas été convenu pour une durée de trois ans. De plus, l'échelon n'a pas été notifié sur formule officielle».

h. Par acte déposé le 28 octobre 2013, C_____ a formé une demande en paiement portant sur 36'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2011, et sollicité le prononcé de la mainlevée définitive des oppositions formées par B_____ et de A_____ aux commandements de payer, poursuites n° 1_____ et 2_____. Cette procédure correspond à la présente cause C/8498/2013.

i. Par requête déposée le 13 janvier 2014 et enregistrée sous le n° C/3_____2014, les locataires ont conclu à ce que la fixation du loyer initial du 18 septembre 2006 soit déclarée nulle, en raison de sa motivation non conforme, et ont conclu à la fixation de celui-ci à 24'000 fr. par année, sans les charges, dès le 1^{er} septembre 2007, et au remboursement de la différence, soit 212'400 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2014.

j. Par décision du 24 février 2014, la présente procédure a été suspendue dans l'attente de droit jugé dans la procédure C/3_____2014.

k. Par arrêt du 28 août 2017, la Cour a confirmé le jugement JTBL/397/2016 rendu le 25 avril 2016 par le Tribunal dans la cause C/3_____2014 déboutant B_____ et A_____ de leur requête en fixation judiciaire du loyer.

S'agissant du loyer, la Cour a estimé que les parties au transfert de bail avaient convenu de le maintenir à son montant initial, soit 8'900 fr. par mois, puisque les locataires transférants, à savoir les époux D/E_____, avaient accepté de verser la différence avec le loyer payé par B_____ et de A_____, jusqu'à la première échéance du 30 septembre 2009, soit pendant vingt-quatre mois. Il n'y avait pas eu d'échelonnement du loyer au 1^{er} octobre 2009.

l. Par ordonnance du 5 octobre 2017, le Tribunal a ordonné la reprise de la présente procédure.

m. Lors de l'audience des débats principaux du 31 octobre 2017, le Tribunal a ordonné l'apport de la procédure C/3_____2014. Les locataires ont allégué que la bailleuse avait effectué des travaux dans le logement litigieux, avant l'entrée en vigueur du bail, sans avoir préalablement obtenu une autorisation de construire. Se référant à divers échanges de correspondance remontant au 16 septembre 2014 et produits dans la cause C/3_____2014, les locataires ont indiqué avoir sollicité du DALE une fixation rétroactive du loyer dès le début du bail. Dans l'hypothèse où cette procédure devrait aboutir à la fixation d'un loyer inférieur à celui convenu dans le bail, les locataires disposeraient d'une créance compensatrice à

faire valoir contre la bailleresse. En conséquence, les locataires ont sollicité la suspension de la cause dans l'attente de la décision à rendre par le DALE.

De son côté, la bailleresse s'est opposée à la suspension. Elle a contesté la réalisation de travaux et observé que, même dans l'hypothèse où la procédure engagée par les locataires auprès du Département cantonal devrait aboutir, il était impossible d'en prévoir le résultat, ni la durée nécessaire pour y parvenir.

n. Par ordonnance du 1^{er} novembre 2017, le Tribunal a rejeté la demande de suspension, clôturé l'administration des preuves et remis la cause à plaider.

o. Lors de l'audience de plaidoiries du 21 novembre 2017, les locataires n'ont pas contesté, au vu de l'arrêt de la Cour du 28 août 2017, que le montant de 36'000 fr. était dû à la bailleresse. Ils ont néanmoins invoqué la compensation avec la créance que les locataires pourraient opposer à la bailleresse selon l'issue de la procédure administrative en cours, en lien avec l'application de la LDTR. Ils sollicitaient l'apport de ladite procédure et la réouverture de l'instruction pour leur permettre d'établir l'existence de cette dernière créance. Ils ont produit deux pièces, soit les copies de deux courriers des 24 octobre 2017 et 2 novembre 2017 adressés au DALE.

La bailleresse a soutenu être titulaire d'une créance de 36'000 fr. à l'encontre des locataires, et a contesté que la créance invoquée en compensation soit exigible. Dès lors, elle a conclu à ce que les locataires soient condamnés à lui verser la somme de 36'000 fr.

p. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a considéré que la créance invoquée en compensation n'existait pas, faute pour la procédure ouverte par dénonciation devant le DALE d'avoir abouti. En l'absence d'une créance exigible, ni même d'une créance exigible contestée, la compensation n'était pas possible. Dans ces conditions, la réouverture de l'instruction, tendant à obtenir notamment l'apport de la procédure administrative, apparaissait inutile. La créance de la bailleresse à l'encontre des locataires n'étant pas contestée, ces derniers ont été condamnés à payer la somme correspondante, soit 36'000 fr.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales 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 dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse de la demande principale est de 36'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), de sorte qu'il est recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.4 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op.cit., n. 6 ad. art. 317 CPC).

En l'occurrence, les appelants produisent avec leur appel des courriers adressés au DALE les 19 janvier 2018 et 8 février 2018. Avec leur réplique, ils produisent un courrier du DALE du 13 mars 2018. Ces pièces sont postérieures à la date du jugement de première instance et ont été produites sans retard. Elles sont donc recevables.

- 2.** Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir écarté leur objection fondée sur la compensation. Ils soutiennent être titulaires, à l'encontre de l'intimée, d'une créance fondée sur une prétendue violation de la LDTR. Selon eux, le Tribunal ne pouvait pas retenir que la créance invoquée en compensation n'existait pas sans avoir procédé à aucune instruction sur ce point. La créance compensante deviendrait, d'après les appelants, entièrement exigible depuis une date plus ancienne que celle de la créance compensée.

2.1 Lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles (art. 120 al. 1 CO). La compensation peut être opposée même si la créance est contestée (art. 120 al. 2 CO).

Pour qu'il y ait compensation, la loi exige notamment un rapport de réciprocité entre deux personnes, qui sont chacune titulaire d'une prétention contre l'autre. La compensation éteint alors les deux dettes qui sont opposées, à concurrence de celle qui est la plus faible en valeur (ATF 134 III 643 consid. 5.5.1).

La créance compensante (ou contre-créance) doit être exigible pour être invoquée à titre d'exception de compensation (art. 120 al. 1 CO). Ainsi, le débiteur peut compenser sa dette uniquement avec une créance dont il est en droit de réclamer le paiement (JEANDIN, Commentaire romand CO I, 2012, n. 8 ad art. 120 CO;

TERCIER/PICHONNAZ, Le droit des obligations, 2012, n. 1535 p. 343). En d'autres termes, la créance compensante doit nécessairement pouvoir être déduite en justice, ce qui présuppose que l'exercice du droit ne soit pas paralysé par telle ou telle exception, ou encore qu'il ne s'agisse pas d'une obligation naturelle (JEANDIN, op. cit., n. 9 ad art. 120 CO; TERCIER/ PICHONNAZ, op. cit., n. 1537 p. 343).

Toutefois, aux termes de l'art. 120 al. 2 CO, le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée. Cela signifie que le débiteur peut compenser sa prestation même si celle-ci n'est pas "liquide", à savoir n'est pas déterminée avec certitude dans son principe et son montant (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3 p. 626; TERCIER/PICHONNAZ, op. cit., n. 1534 p. 342). La loi n'exige donc pas que l'existence et la quotité de la créance compensante soient établies par jugement ou tout autre titre exécutoire (JEANDIN, op. cit., n. 18 ad art. 120 CO).

La condition de l'exigibilité suppose que le créancier soit en droit d'exiger la prestation du débiteur. Dès que la créance est exigible, le créancier peut prétendre à son exécution et librement choisir le moment de l'échéance.

2.2 En l'occurrence, la créance invoquée en compensation par les appelants découlerait, selon eux, de l'application de la LDTR en raison de prétendus travaux de rénovation entrepris avant leur entrée dans les locaux. Il en découle que, si elle existe, une telle prétention nécessite l'application de dispositions de droit public et ne peut prendre naissance qu'après que l'autorité administrative compétente a rendu une décision. Concernant la LDTR, l'éventuel ordre de modification rétroactif des loyers et de remboursement d'un trop perçu aux locataires doit être émis par le département cantonal compétent, soit à ce jour le Département du territoire, anciennement DALE (cf. art. 4 LDTR).

A ce jour, ledit département n'a pris aucune décision relative à une éventuelle fixation rétroactive des loyers. Les appelants ne le prétendent d'ailleurs pas.

Dans ce contexte, il n'existe en faveur des appelants aucune créance exigible, faute d'une décision administrative appliquant la LDTR dans le sens souhaité par les intéressés. En conséquence, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que la créance invoquée par les locataires ne répondait pas aux exigences découlant de l'art. 120 CO.

Il s'ensuit que le jugement attaqué doit être confirmé.

- 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 février 2018 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/34/2018 rendu le 16 janvier 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8498/2013-1-OOD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.

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