

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8828/2022

ACJC/176/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 FEVRIER 2024

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 avril 2023, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, 1207 Genève,

Et

C_____ SA, ayant son siège _____ (ZH), intimée, représentée par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 février 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/300/2023 du 24 avril 2023, reçu par les parties le 25 avril 2023, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a réduit la garantie de loyer à 4'997 fr. et ordonné la libération immédiate du surplus en faveur de B_____ et A_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 25 mai 2023 à la Cour de justice, B_____ et A_____ (ci-après également : les locataires) ont formé appel contre ce jugement, dont ils ont sollicité l'annulation. Ils ont conclu, cela fait, à ce que la Cour condamne [la compagnie d'assurance] C_____ SA (ci-après également : la bailleresse) à leur verser un montant de 19'404 fr. 85 à titre d'intérêts sur la somme de 81'704 fr. 65 pour la période du 16 octobre 2008 au 28 février 2018, à ce qu'elle réduise la garantie de loyer à 4'497 fr. et ordonne la libération immédiate du surplus en faveur de B_____ et A_____ et à ce qu'elle déboute la bailleresse de toutes autres conclusions.
- b.** Dans sa réponse du 29 juin 2023, la bailleresse a conclu à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Par avis du 26 octobre 2023, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 16 septembre 2008, C_____ SA, en qualité de bailleresse, et B_____ et A_____, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4,5 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____ rue 1_____ à Genève.
- Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et quinze jours, du 16 octobre 2008 au 31 octobre 2013, et s'est renouvelé ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans.
- Le loyer annuel a été initialement fixé à 27'000 fr., soit 2'250 fr. mensuels. Les charges relatives au chauffage et à l'eau chaude ont été fixées annuellement à 2'280 fr., soit 190 fr. mensuels.
- b.** Le procès-verbal de l'état des lieux d'entrée mentionne que l'appartement a été « *entièrement rénové* ».
- c.** Par courrier du 15 septembre 2015, les locataires ont dénoncé la bailleresse auprès du département compétent du fait des travaux entrepris dans l'appartement avant leur emménagement sans qu'une autorisation de construire n'ait été demandée.

d. Le 20 octobre 2016, la bailleresse a déposé une demande d'autorisation de construire. Celle-ci, délivrée le 24 janvier 2017, a fixé le loyer de l'appartement à 17'988 fr. l'an, à partir du 16 octobre 2008 et pendant une durée de trois ans. Non contestée, elle est entrée en force le 23 février 2017.

e. Le même jour, par correspondance séparée, le département a ordonné à la bailleresse de rétablir une situation conforme au droit en établissant un nouveau contrat de bail sur la base du nouveau loyer et de rembourser le trop-perçu du loyer aux locataires dans un délai de trente jours à compter de l'entrée en force de la décision. Une amende a également été infligée à la bailleresse.

Le recours de la bailleresse à l'encontre de cette décision a été rejeté par le Tribunal administratif de première instance le 10 octobre 2017.

f. Par courrier du 25 janvier 2018, la bailleresse a informé les locataires qu'elle leur avait remboursé un trop-perçu de loyer de 81'704 fr. 65. Ce montant leur a effectivement été versé le 23 février 2018.

g. Le 20 juin 2018, la bailleresse a établi un nouveau contrat de bail fixant le loyer à 17'988 fr. l'an, hors charges, dès le 16 octobre 2008.

La garantie bancaire a été maintenue à trois mois de l'ancien loyer, soit 6'750 fr.

h. Par courrier du 12 juillet 2018, les locataires ont interpellé la bailleresse quant au montant de la garantie bancaire, qui ne devait selon eux pas dépasser trois mois du nouveau loyer, et contesté deux montants retenus sur le remboursement du trop-perçu du loyer.

i. Par courriel du 13 novembre 2019, les locataires ont sollicité que la bailleresse leur verse les intérêts moratoires sur le montant correspondant au trop-perçu de loyer.

j. Par courrier du 21 octobre 2021, les locataires ont à nouveau sollicité le versement des intérêts moratoires, sur une période de 117 mois, représentant un montant de 19'915 fr. 35, ainsi que la réduction de la garantie bancaire.

k. Ces interpellations sont demeurées sans réponse.

l. Le 2 mai 2022, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête par laquelle ils ont conclu à la condamnation de la bailleresse à leur verser les montants de 19'915 fr. 35 à titre d'intérêts moratoires, 1'239 fr. retenus à tort sur le trop-perçu de loyer et 700 fr. correspondant aux frais subis suite à la renégociation du crédit bancaire. Ils ont également conclu à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse de réduire la garantie bancaire à 4'497 fr. et de leur restituer le surplus.

m. Vu l'échec de la tentative de conciliation, une autorisation de procéder a été délivrée aux locataires le 24 juin 2022.

n. Par demande en paiement du 25 août 2022, les locataires ont conclu à ce que le Tribunal condamne la bailleresse à leur verser un montant de 19'915 fr. 35 à

titre d'intérêts sur la somme de 81'704 fr. 65, une somme de 1'239 fr. retenue à tort sur le montant de 81'704 fr. 65 et des dommages-intérêts en 700 fr. correspondant aux frais subis suite à la renégociation d'un crédit bancaire, à ce qu'il ordonne la réduction de la garantie bancaire à 4'497 fr. et la restitution du solde aux locataires et à ce qu'il déboute la bailleresse de toutes autres conclusions.

o. Dans sa réponse du 30 septembre 2022, la bailleresse a conclu au déboutement des locataires.

p. Par plaidoiries finales écrites du 28 février 2023, la bailleresse a persisté dans ses conclusions.

Par plaidoiries finales écrites du 6 mars 2023, les locataires ont renoncé à leurs conclusions tendant au versement par la bailleresse des montants de 1'239 fr. et 700 fr. et persisté dans leurs conclusions pour le surplus.

La bailleresse a spontanément répliqué le 16 mars 2023.

q. La cause a été gardée à juger le 27 mars 2023.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que l'obligation faite à la bailleresse de rembourser le trop-perçu du loyer découlait de la décision du département du 24 janvier 2017, notifiée le même jour que l'autorisation de construire fixant le loyer. Cette décision précisait que le trop-perçu était dû dans un délai de trente jours suivant l'entrée en force du jugement. L'autorisation de construire étant entrée en force le 9 novembre 2017, la créance en remboursement du trop-perçu de loyer était exigible dès le 9 décembre 2017, date à laquelle les intérêts moratoires avaient commencé à courir. Le trop-perçu avait été versé aux locataires le 23 février 2018. A partir de cette date, plus aucun intérêt moratoire n'était dû, vu l'extinction de la créance principale. Ainsi, les intérêts avaient couru du 9 décembre 2017 au 23 février 2018.

La prétention des locataires en paiement des intérêts moratoires était toutefois prescrite lorsqu'ils avaient interpellé la bailleresse pour la première fois par courriel du 13 novembre 2019. Celle-ci avait en effet suivi le sort de la prétention en capital laquelle se prescrivait un an après la prise de connaissance des locataires de leurs droits. Le Tribunal fixait cette prise de connaissance à la date de la réception du courrier de la bailleresse du 25 janvier 2018 et la prescription au 25 janvier 2019.

S'agissant de la garantie bancaire, le Tribunal a considéré que les conditions générales et règles et usages locatifs du canton de Genève faisaient partie intégrante du bail. L'art. 2 desdites conditions stipulait que la garantie bancaire ne pouvait dépasser trois mois de loyer net. Il a ainsi réduit la garantie à 4'497 fr. et ordonné la restitution du surplus aux locataires.

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, les dernières conclusions des appelants en première instance portaient notamment sur le paiement de sommes supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

1.2 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.

1.3 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).

1.4 Le présent litige est soumis à la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 CPC), laquelle s'applique aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30 000 fr.

La maxime inquisitoire sociale ou simple est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir considéré que les intérêts avaient couru à compter de la date du jugement rendu en matière administrative, faute d'exigibilité de la créance avant la fin de la procédure. Ils considèrent que, s'agissant d'un loyer nul, les intérêts doivent être calculés à partir d'une date moyenne pouvant être fixée en l'occurrence au 1^{er} juillet 2013. Ils reprochent également au Tribunal d'avoir retenu que la créance s'était prescrite selon l'art. 67 CO. Il s'agit, selon eux, d'appliquer l'art. 128 CO, dans la mesure où il est question de dommages-intérêts contractuels. Enfin, ils sollicitent la confirmation du jugement en ce qui concerne la réduction de la garantie bancaire à 4'497 fr. et la restitution du surplus.

2.1 Le Tribunal fédéral définit l'intérêt comme « *la compensation pécuniaire qu'un créancier peut exiger pour la privation d'une somme d'argent qui lui est*

due, pour autant que cette compensation se détermine d'après le montant de la somme due et la durée de la dette ». Le législateur a ainsi choisi d'octroyer au créancier d'une dette d'argent en demeure une réparation forfaitaire minimale au travers de l'intérêt moratoire (art. 104 CO) (THEVENOZ, Commentaire romand, Code des obligations, vol. 1, 3^{ème} éd., 2021, n. 1 ss ad art. 104 CO et les références citées).

Pour fixer le point de départ des intérêts moratoires, il est nécessaire que le débiteur soit mis en demeure (art. 104 al. 1 CO), ce qui présuppose une créance exigible et l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO ; ATF 128 III 53 consid. 3.2).

L'intérêt moratoire doit toutefois être distingué de l'intérêt compensatoire (*Schadenzins*), découlant de l'art 97 CO, qui est une compensation du dommage réparable dans toute responsabilité et qui résulte du fait que, entre la survenance d'un dommage et sa réparation effective (paiement de l'indemnité), le créancier des dommages-intérêts est privé de cette somme d'argent, ce qui lui cause un préjudice additionnel. Comme l'intérêt compensatoire vise à remettre le lésé dans la situation patrimoniale qui aurait été la sienne si la réparation du dommage avait eu lieu immédiatement, il court donc du jour où le dommage est subi (THEVENOZ, op. cit., n. 3 ad art. 104 CO).

Lorsque l'indemnisation se fait sous la forme d'un capital, le demandeur a droit aux intérêts de ce capital. Il s'agit d'intérêts du dommage, ou intérêts compensatoires, qui font partie de la prétention en dommages-intérêts. Ils sont dus sans interpellation ni demeure (WERRO, Commentaire romand, Code des obligations, vol. 1, 3^{ème} éd., 2021, n. 17 ad art. 42 CO).

L'intérêt compensatoire est dû à partir du moment où l'événement dommageable engendre des conséquences pécuniaires et court jusqu'au moment du paiement des dommages-intérêts; il vise à placer l'ayant droit dans la situation qui aurait été la sienne s'il avait obtenu réparation au jour de la survenance du dommage, respectivement de la réalisation de ses conséquences économiques (arrêt du Tribunal fédéral 4C.182/2006 consid. 5.2 et les arrêts cités).

Pour le dommage périodique, il se justifie, pour des raisons pratiques, de retenir une échéance moyenne, dans la mesure où le dommage reste constant, ou de fixer l'échéance en fonction de l'évaluation du dommage (ATF 131 III 12 consid. 9.5, JdT 2005 I 501).

De jurisprudence constante, les amendes administratives prévues par les législations cantonales sont de nature pénale, car aucun critère ne permet de les distinguer clairement des contraventions, pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut au demeurant aussi exister (ATA/559/2021 du 25 mai 2021 consid. 7c ; ATA/206/2020 du 25 février 2020 consid. 4b ; ATA/1277/2018 du 27 novembre 2018 consid. 6b ; ATA/1030/2018 du 2 octobre 2018 consid. 9b ; ATA/319/2017 du 21 mars 2017 consid. 3c et les

références citées). Il est ainsi en particulier nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence (ATA/559/2021 du 25 mai 2021 consid. 7d ; ATA/13/2020 du 7 janvier 2020 consid. 7c ; ATA/1828/2019 du 17 décembre 2019 consid. 13c ; ATA/1277/2018 du 27 novembre 2018 consid. 6c).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a considéré que les intérêts dus par l'intimée étaient des intérêts moratoires. Le point de départ des intérêts devait ainsi être fixé au 9 décembre 2017, soit trente jours après l'entrée en force du jugement du Tribunal administratif de première instance du 10 octobre 2017. Selon les appelants, il aurait fallu calculer les intérêts à partir d'une date moyenne pouvant être fixée au 1^{er} juillet 2013.

Dans la mesure où le versement auquel l'intimée a été condamnée découle de la violation de prescriptions administratives ayant des conséquences de nature pénale, la question pourrait se poser de savoir s'il s'agit en l'occurrence d'intérêts compensatoires et non d'intérêts moratoires. S'ils étaient qualifiés de compensatoires, le point de départ de ces intérêts correspondrait au moment de l'événement dommageable et, s'agissant d'un dommage périodique, l'on retiendrait une échéance moyenne. Par ailleurs, l'interpellation ou la demeure de l'intimée ne serait alors pas nécessaire.

Compte tenu des développements qui suivent, cette question peut toutefois demeurer ouverte.

- 3. 3.1** Selon le Tribunal fédéral, l'action du locataire qui réclame la restitution des parts de loyer versées indûment en raison de la nullité de la fixation du loyer n'est pas de nature contractuelle (ATF 130 III 504 consid. 6.2).

Dans un arrêt récent, il a confirmé 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, l'art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas. En effet, l'art. 67 CO, qui institue un régime spécifique, dérogeant au système ordinaire des art. 127 et 128 CO, ne contient aucune règle particulière pour les prestations périodiques. On ne saurait, faute de disposition légale expresse et claire, introduire un délai de prescription spécial de cinq ans; seul le législateur pourrait le faire. Il n'est dès lors pas possible d'esquiver la réalité de l'art. 67 CO (ATF 146 III 82 consid. 4.1.1 et les nombreuses références citées).

L'art. 67 al. 1 CO prévoit 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 (ATF 146 III 82 précité consid. 4.1.2).

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 (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 (ATF 119 II 20 consid. 2b; HUWILER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7^{ème} éd. 2019, n. 3 ad art. 67 CO; CHAPPUIS, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 3^{ème} éd., 2021, n. 5 ad art. 67 CO).

Aux termes de l'art. 133 CO, la prescription de la créance principale entraîne celle des intérêts et autres créances accessoires.

3.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu que les appelants avaient été informés de leur créance en remboursement du trop-perçu de loyer portant intérêts au plus tard le 26 janvier 2018, à savoir la date de réception du courrier de l'intimée du 25 janvier 2018. La prétention des appelants s'était donc prescrite le 26 janvier 2019, en application de l'ancien droit de la prescription (s'agissant du droit transitoire, cf. art. 49 Tit. final CC).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, ce sont en effet les règles de l'enrichissement illégitime qui s'appliquent en matière de restitution des parts de loyer versées indûment en raison de la nullité de la fixation du loyer. Le délai de prescription applicable est donc le délai relatif d'une année selon l'ancien droit (art. 67 CO) et non du délai de cinq ans de l'art. 128 CO comme le soutiennent les appelants. Ainsi, quelle que soit la date retenue comme point de départ de la prescription (soit le 9 décembre 2017 retenue par l'intimée ou le 28 février 2018 retenue par les appelants), la prétention des appelants était en tout état prescrite lorsqu'ils ont déposé leur requête en conciliation le 2 mai 2022.

Par conséquent, c'est à bon droit que les appelants ont été déboutés de leurs conclusions en paiement d'intérêts. Le jugement attaqué sera donc confirmé sur ce point.

- 4.** Selon l'art. 257^e al. 2 CO, lorsqu'il s'agit de baux d'habitations, le bailleur ne peut exiger des sûretés dont le montant dépasse trois mois de loyer.

En l'espèce, il n'est donc pas nécessaire de recourir aux conditions générales et règles et usages locatifs du canton de Genève, la garantie de loyer ne pouvant légalement pas dépasser trois mois de loyer. L'intimée ne s'oppose d'ailleurs pas à sa réduction ni à la restitution du surplus puisqu'elle conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Par conséquent, celui-ci sera confirmé sur ce point également.

- 5.** 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 25 mai 2023 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/300/2023 rendu le 24 avril 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8828/2022.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

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 Nevena PULJIC 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.