

# **GE\_GERICHTE ACJC/176/2024 vom 13. Februar 2024**

GE Cour de justice, 2024-02-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_176\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_176_2024)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/176/2024 du 13 février 2024

IT: GE\_GERICHTE ACJC/176/2024 del 13 febbraio 2024

## **Erwägungen**

### **E. 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 2ème 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.

### **E. 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.

### **E. 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).

### **E. 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).

## **E. 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 1er 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.

### **E. 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

- 6/10 -

C/8828/2022 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, 3ème 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, 3ème 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

- 7/10 -

C/8828/2022 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).

## E. 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 1er 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.

## E. 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 1er 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).

- 8/10 -

C/8828/2022

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, 7ème éd. 2019, n. 3 ad art. 67 CO; CHAPPUIS, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 3ème 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.

### **E. 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.

### **E. 4**

Selon l'art. 257e 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.

- 9/10 -

C/8828/2022

### **E. 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). \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/8828/2022

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 Maité 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.