

## **BGE 146 III 82**

Bundesgericht (BGE), 2020-02-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_146\\_III\\_82](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_146_III_82)

FR: ATF 146 III 82

IT: DTF 146 III 82

### **Regeste**

Regeste Art. 67 Abs. 1 und 130 Abs. 1 OR; Nichtigkeit des Anfangsmietzinses; Beginn der absoluten Verjährungsfrist für die Rückerstattungsforderung. Ist die Festsetzung des Anfangsmietzinses nichtig, beginnt die absolute Verjährungsfrist für den Anspruch auf Rückerstattung der zuviel als Miete bezahlten Beträge separat im Zeitpunkt jeder einzelnen Zahlung zu laufen (E. 4).

Regeste Art. 67 al. 1 et 130 al. 1 CO; nullité du loyer initial; point de départ du délai de prescription absolu de l'action en restitution du trop-perçu. Lorsque la fixation du loyer initial est nulle, le délai de prescription absolu de l'action en restitution des montants payés indûment à titre de loyer commence à courir séparément lors de chaque versement effectué (consid. 4).

Regesto Art. 67 cpv. 1 e 130 cpv. 1 CO; nullità della pigione iniziale; inizio della prescrizione assoluta dell'azione di restituzione di quanto pagato in eccesso. Se la fissazione della pigione iniziale è nulla, il termine di prescrizione assoluto dell'azione di restituzione degli importi pagati indebitamente a titolo di pigione comincia a decorrere separatamente per ogni versamento dal momento in cui è stato effettuato (consid. 4).

### **Erwägungen**

#### **E. 4**

Le recourant soutient que l'action du locataire fondée sur l'enrichissement illégitime serait entièrement prescrite.

##### **E. 4.1.1**

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 (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3; arrêts 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3.1; 4C.134/2001 du 18 octobre 2001 consid. 4b; cf. aussi SÉBASTIEN FETTER, La contestation du loyer initial, 2005, n. 578-580 p. 265 ss; CARMEN WETTSTEIN, in Das Mietrecht für die Praxis, 9 e éd. 2016, n. 13.1.5 p. 299; PASCAL PICHONNAZ, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 2 e éd. 2012, n° 7 ad art. 128 CO; IRENE BIBER, in Das Schweizerische Mietrecht, 4 e éd. 2018, n° 15 ad art. 257c CO; DENIS PIOTET, BGE 146 III 82 S. 85 La restitution des loyers ou d'acomptes de frais accessoires perçus à tort: un autre avis sur la question de la prescription et du transfert de la chose louée, CdB 2006 p. 2; PHILIPPE CONOD, Action en répétition de l'indu. Qualité pour défendre et prescription, CdB 2005 p. 100; ARIANE MORIN, La restitution des paiements en matière de bail, in 15 e Séminaire sur le droit du bail, 2008, p. 147; d'un avis contraire: ROGER WEBER, Rückforderungsansprüche im Mietrecht, mp 2005 p. 16; KARL SPIRO, Die Begrenzung privater Rechte durch Verjährungs-

Verwirkungs- und Fatalefristen, vol. I, 1975, p. 714). 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 (arrêt 4C.134/2001, précité, consid. 4b).

#### **E. 4.1.2**

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 (RO 2018 5343; s'agissant du droit transitoire, cf. l' art. 49 Tit. fin. CC ).

#### **E. 4.1.3**

Dans plusieurs arrêts, le Tribunal fédéral a dû se prononcer sur la question du respect du délai de prescription relatif de l'action en restitution des parts de loyer versées indûment ( ATF 140 III 583 consid. 3.3.1; arrêts 4A\_254/2016, précité, consid. 3.1.3.1; 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2). Il a précisé que le créancier a connaissance de son droit de répétition - et le délai de prescription relatif d'un an commence à courir ( art. 67 al. 1 CO ) - lorsqu'il connaît suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice, laquelle n'a pas besoin d'être chiffrée ( art. 85 CPC ). Cela suppose qu'il ait connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi. Est déterminant le moment de la connaissance effective de sa prétention, et non celui où il aurait pu connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances ( ATF 129 III 503 consid. 3.4; ATF 109 II 433 consid. 2). Dans BGE 146 III 82 S. 86 le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle, obligatoire en vertu de l' art. 270 al. 2 CO , et dont l'ignorance est présumée, la connaissance effective intervient lorsqu'il sait que l'absence de cette formule, respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou de la motivation de la hausse, entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était, partant, abusif, et non pas lorsqu'il aurait pu ou dû le savoir ( ATF 140 III 583 , précité, consid. 3.2.2; arrêts 4A\_254/2016, précité, consid. 3.1.3.1; 4A\_517/2014, précité, consid. 4.1.2 et 4.2). A cet égard, on peut légitimement s'interroger sur le point de savoir si, de nos jours, l'ignorance présumée du locataire, quant au caractère obligatoire de la formule officielle et aux conséquences attachées à l'absence de celle-ci, se justifie encore, dès lors que l'usage de la formule officielle a été rendu obligatoire il y a plus de vingt-cinq ans dans le canton de Vaud, que cette exigence a été rappelée à répétitions reprises par le Tribunal fédéral dans plusieurs arrêts publiés, et qu'il est possible de se renseigner aisément sur ce point en effectuant une simple recherche sur internet ou en consultant le site d'associations militant en faveur de la défense des droits des locataires. Point n'est toutefois besoin de trancher cette question, dans la mesure où le recourant remet uniquement en question le dies a quo du délai de prescription absolu.

#### **E. 4.2**

Le recourant ne conteste en effet pas que l'intimé a eu connaissance de la nullité du loyer initial le 6 juillet 2016 et qu'il a déposé sa requête de conciliation le 5 juillet 2017, respectant ainsi le délai de prescription relatif prévu par l' art. 67 al. 1 CO . Il soutient cependant que la prescription absolue était atteinte lorsque l'intimé a agi en justice. A l'en croire, le délai de prescription absolu de dix ans de l' art. 67 al. 1 CO aurait en effet commencé à courir dès le début du bail, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2004.

#### **E. 4.3.1**

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 BGE 146 III 82 S. 87 enrichissement illégitime ( ATF 119 II 20 consid. 2b; BRUNO HUWILER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht, vol. I, 7e éd. 2019, n° 3 ad art. 67 CO ; BENOÎT CHAPPUIS, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 2 e éd. 2012, n° 5 ad art. 67 CO ).

#### **E. 4.3.2**

A plusieurs reprises, le Tribunal fédéral a souligné que, 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 ( ATF 114 II 131 consid. 3a et les références citées; arrêt 4C.389/1992 du 10 mars 1993 consid. 3; cf. aussi HUWILER, op. cit., n° 3 ad art. 67 CO ; CHAPPUIS, op. cit., n° 5 ad art. 67 CO ).

#### **E. 4.3.3**

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. Lorsque la fixation du loyer initial est nulle, certains auteurs soutiennent que l'action en restitution des montants versés indûment à titre de loyer se prescrit au plus tard dix ans après la conclusion du bail (TRABICHET-CASTAN/JOHNER, Les limites posées à l'admission d'une requête en fixation du loyer initial, Plaidoyer 3/2019 p. 35; LAURE MEYER, note relative à l'arrêt rendu le 3 septembre 2018 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève, CdB 2018 p. 132; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 398, en précisant que cette mention n'apparaît plus dans la dernière édition dudit ouvrage). L'action en répétition de l'indu serait en effet une prétention unique et non une succession de plusieurs créances, raison pour laquelle l'action se prescrirait par dix ans à compter du début du bail (TRABICHET-CASTAN/JOHNER, op. cit., p. 35; MEYER, op. cit., p. 132). L'approche visant à fixer le dies a quo de la prescription absolue au début de la relation contractuelle garantirait en outre une "justice équilibrée" préservant équitablement les intérêts du bailleur et ceux du locataire (TRABICHET-CASTAN/JOHNER, op. cit., p. 35). Pour un autre courant doctrinal, 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 (DIETSCHY-MARTENET, à propos de l'arrêt rendu le 3 septembre 2018 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève, Droit du bail

[DB] 2019 n. 12 p. 40;BIERI/ETEMI, Nullité du loyer et créance en remboursement du trop-versé, Jusletter 17 février 2020 n. 10; FETTER, op. cit., n. 582 p. 267; FRANÇOIS BOHNET, Les termes BGE 146 III 82 S. 88 et délais en droit du bail à loyer, in 13 e Séminaire sur le bail à loyer, 2004, p. 17; FRANÇOIS KNOEPFLER, Problèmes posés par les loyers payés à tort, in 2 e Séminaire sur le bail à loyer, 1982, p. 12).

#### **E. 4.3.4**

L'opinion professée par ces derniers auteurs mérite d'être approuvée. En effet, seule une prétention qui a déjà pris naissance peut être atteinte par la prescription ( ATF 139 III 263 consid. 1.2; ATF 100 II 42 consid. 2d). 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 ( ATF 86 II 18 consid. 7). A titre de comparaison, on notera encore que le Tribunal fédéral a retenu une solution similaire, en matière contractuelle, en considérant que le délai de prescription de l' art. 127 CO de l'action du mandant en restitution des rétrocessions touchées par le mandataire commence à courir, pour chaque créance, le jour où le mandataire a touché le montant à rétrocéder ( ATF 143 III 348 consid. 5.3.2 et 5.3.3). Il y a dès lors lieu d'admettre, à l'instar de la cour cantonale, que le délai de prescription absolu a commencé à courir séparément pour chacun des versements effectués par l'intimé.

#### **E. 4.4**

Se référant à l' art. 131 CO , le recourant soutient que les prétentions de l'intimé seraient prescrites car le rapport de base sur lequel elles reposent, soit le contrat de bail, serait lui-même prescrit. Semblable argumentation tombe à faux. En effet, en raisonnant ainsi, l'intéressé perd de vue que les prétentions élevées par l'intimé n'ont pas un fondement contractuel mais dérivent des règles sur l'enrichissement illégitime. Par conséquent, l'éventuelle prescription du rapport de base est dénuée de pertinence.

#### **E. 4.5**

Considérée à la lumière de ce qui précède, l'argumentation du recourant ne saurait prospérer. BGE 146 III 82 S. 89 Contrairement à ce que laisse entendre l'intéressé, l'approche suivie par la cour cantonale n'a pas pour effet d'étendre le délai de prescription au-delà de la durée maximale de dix ans prévue par l' art. 67 al. 1 CO . En effet, le locataire qui invoque la nullité du loyer initial et réclame en justice la restitution des montants versés indûment peut uniquement rechercher le bailleur pour les paiements effectués sans cause durant les dix dernières années précédant le dépôt de la requête en justice, dans la mesure où le bailleur peut soulever l'exception de prescription pour les versements plus anciens. Enfin quoi que prétende le recourant, l'on ne discerne pas en quoi la solution retenue par la cour cantonale serait de nature à créer une forte insécurité juridique.

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