

BGE 148 III 63

Bundesgericht (BGE), 2022-01-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_148_III_63

FR: ATF 148 III 63

IT: DTF 148 III 63

Regeste

Regeste Art. 67 und 270 Abs. 2 OR; Verjährung der Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Anfangsmietzinses; Beginn der Verjährungsfrist (Präzisierung der Rechtsprechung). Interesse des Mieters, den Anfangsmietzins anzufechten, je nachdem ob die Miete andauert oder beendet ist (E. 5). Das Klagerecht des Mieters auf Rückerstattung des zu viel in Rechnung Gestellten verjährt binnen drei Jahren seit der tatsächlichen Kenntnis seines Rückforderungsanspruchs (Art. 67 OR). Hat er das offizielle Formular zur Mitteilung eines neuen Mietzinses nicht erhalten, läuft die Frist seit der Kenntnis des Mieters, dass dies die Nichtigkeit des Anfangsmietzinses nach sich zieht, dass der Mietzins, den er bezahlt hat, zu hoch war und dass der Mietzins missbräuchlich war (E. 6.2). Es obliegt dem Sachrichter, durch Würdigung der Beweise zu überprüfen, ob sich der klagende Mieter unter Berücksichtigung der Umstände auf die Vermutung der Unkenntnis berufen kann (E. 6.2.3).

Regeste Art. 67 et 270 al. 2 CO; prescription de l'action en constatation de la nullité du loyer initial; point de départ du délai de prescription (précision de la jurisprudence). Intérêt du locataire à agir en contestation du loyer initial, selon que le bail perdure ou qu'il a pris fin (consid. 5). Le droit d'action du locataire en remboursement du trop-perçu se prescrit par trois ans dès la connaissance effective de son droit de répétition (art. 67 CO). Lorsqu'il n'a pas reçu la formule officielle de notification d'un nouveau loyer, le délai court dès la connaissance du locataire de ce que l'absence de celle-ci entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était abusif (consid. 6.2). Il revient au juge du fait de vérifier par appréciation des preuves, si le locataire demandeur doit bénéficier de la présomption d'ignorance, compte tenu de l'ensemble des circonstances (consid. 6.2.3).

Regesto Art. 67 e 270 cpv. 2 CO; prescrizione dell'azione di accertamento della nullità della pigione iniziale; punto di partenza del termine di prescrizione (precisazione della giurisprudenza). Interesse del conduttore di contestare giudizialmente la pigione iniziale a seconda che la locazione perduri o sia terminata (consid. 5). L'azione del conduttore tendente al rimborso di quanto pagato in eccesso si prescrive in tre anni dalla conoscenza effettiva del suo diritto di ripetizione (art. 67 CO). Se il conduttore non ha ricevuto il modulo ufficiale per la notifica di una nuova pigione, il termine inizia a decorrere dalla sua conoscenza che ciò comporta la nullità della pigione iniziale e che la pigione versata era troppo elevata e abusiva (consid. 6.2). Compete al giudice di verificare, apprezzando le prove, se il conduttore attore deve beneficiare della presunzione di ignoranza, tenuto conto dell'insieme delle circostanze (consid. 6.2.3).

Erwägungen

E. 5

La recourante soutient ensuite que le droit des locataires d'agir en nullité du bail est prescrit.

E. 5.1

En ce qui concerne l'intérêt du locataire à l'action en contestation du loyer initial, le Tribunal fédéral distingue selon que le bail dure encore ou qu'il a pris fin.

E. 5.1.1

Tant que dure le bail qui a été conclu sans que soit utilisée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer n'y soit motivée, le locataire peut en principe toujours se prévaloir du vice de forme affectant la notification du loyer initial, ne serait-ce que pour obtenir 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 réservé (art. 2 al. 2 CC) (arrêt 4A_495/2019 du 28 février 2020 consid. 3.5 et les références citées, non publié in ATF 146 III 82).

E. 5.1.2

Lorsque le bail a pris fin, seules les règles de la prescription de l' art. 67 CO - l' art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas (ATF 130 III 504 consid. 6.2; arrêt 4A_552/2020 du 12 mars 2021 consid. 3.1) - peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en justice, l'abus de droit étant réservé. Tant que son action en répétition de l'indu n'est pas prescrite ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire a également un intérêt à son action en contestation et en fixation judiciaire du loyer (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3). BGE 148 III 63 S. 67

E. 5.2

En l'espèce, les locataires intimés ont un intérêt à l'action en contestation du loyer initial dès lors que leur bail perdurait au moment de l'ouverture de l'action.

E. 6

La recourante soutient enfin que le droit des locataires au remboursement du trop-perçu est prescrit et qu'ils ne peuvent pas bénéficier de la présomption d'ignorance de l'exigence de la formule officielle en raison de sa longue utilisation dans le canton de Vaud.

E. 6.1

L'action en répétition de l'indu de l' art. 67 CO se prescrit par trois ans (mais en l'espèce par un an conformément à l'ancien art. 67 al. 1 CO , qui lui est applicable) à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans à compter de la naissance de ce droit. Le créancier a connaissance de son droit de répétition - et le délai de prescription relatif 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 ou dû connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 146 III 82 consid. 4.1.3; ATF 140 III 583 consid. 3.2.2; arrêts 4A_254/2016 du 10 juillet 2016 consid. 3.1.3.1; 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2 et 4.2). L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure toujours réservé (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4).

E. 6.2

Dans le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle obligatoire en vertu de l' art. 270 al. 2 CO , la connaissance effective intervient lorsque le locataire 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 (ATF 113 II 187 consid. 1a; arrêt 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2).

E. 6.2.1

Dans l' ATF 140 III 583 , le Tribunal fédéral a confirmé que l'ignorance du locataire est présumée. Il a ainsi jugé que le locataire qui n'a pas de connaissances spécifiques en droit du bail n'apprend l'exigence de la formule officielle que lorsqu'il cherche conseil auprès d'un avocat et que cette question est BGE 148 III 63 S. 68 effectivement abordée (arrêts 4A_254/2016 précité consid. 3.2.2; 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.4).

Récemment, dans l' ATF 146 III 82 , le Tribunal a toutefois ajouté que l'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 réitérées 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 (consid. 4.1.3).

E. 6.2.2

Cette considération a suscité des réactions dans la doctrine. CARRON a relevé qu'on ne saurait opposer l'utilisation de la formule officielle depuis plus de vingt-cinq ans dans le canton de Vaud à un locataire qui conclut son premier bail ou vient s'installer dans ce canton, attendre de lui qu'il fasse une recherche à propos de la formule officielle alors qu'elle ne lui a justement pas été remise, ni qu'il consulte le site d'une association de protection des locataires alors qu'aucun litige n'est ouvert (BLAISE CARRON, Nullité du loyer initial: intérêt du locataire à agir en fixation judiciaire du loyer, délais de prescription relatif et absolu de la créance en restitution du trop-perçu [arrêt 4A_495/2019], Newsletter Bail.ch avril 2020 p. 4). KOLER a notamment relevé qu'en cas d'abandon total de la présomption d'ignorance du locataire, le bailleur n'aurait plus aucun intérêt à utiliser la formule officielle si la violation de cette obligation demeurerait sans effet (THOMAS KOLER, Nichtigkeit des Anfangsmietzinses mangels Verwendung des nach kantonalem Recht vorgeschriebenen Formulars; Beginn des Laufs der absoluten Verjährungsfrist für die Rückforderung des zu viel Bezahlten [Art. 67 Abs. 1 und Art. 270 Abs. 2 OR]), ZBJV 7-8/2021 p. 458). Il a également été soutenu qu'il ne pouvait être attendu d'un locataire qui ne suit pas la jurisprudence du Tribunal fédéral par métier - tel qu'un avocat -, qu'il doive la suivre afin de se renseigner sur l'existence de la formule officielle (CELLINA/GEISSBÜHLER, Picasso, période verte - Prescription des loyers payés indûment, in Commentaire de jurisprudence numérique du 15 mars 2021 n. 24; KOLLER, op. cit., p. 458). De plus, les informations publiées par ces associations ne bénéficiant pas d'une empreinte officielle, elles seraient BGE 148 III 63 S. 69 susceptibles d'être erronées ou controversées (cf. CELLINA/GEISSBÜHLER, op. cit., n. 30).

E. 6.2.3

L'interrogation que le Tribunal fédéral manifestait dans cet arrêt ne visait que l'appréciation des preuves. Elle invitait le juge du fait à vérifier, par appréciation des preuves, si le locataire demandeur doit bénéficier de la présomption d'ignorance compte tenu de l'ensemble des circonstances. Tel ne serait notamment pas le cas si le locataire avait des connaissances spécifiques en droit du bail (cf. arrêt 4A_129/2011 précité consid. 2.4), s'il avait déjà loué un appartement pour lequel il avait reçu la formule officielle, ou s'il avait été impliqué dans une précédente procédure de contestation du loyer initial.

E. 6.3

En ce qui concerne le dies a quo du délai absolu de dix ans, 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 partir de chaque versement. Chacun d'eux constitue en effet un acte nouveau et distinct des autres (ATF 146 III 82 consid. 4.3.4; ATF 86 II 18 consid. 7).

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