

## **GE\_GERICHTE 4A\_495/2019 vom 28. Februar 2020**

GE Cour de justice, 2020-02-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_4A\\_495\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_495_2019)

FR: GE\_GERICHTE 4A\_495/2019 du 28 février 2020

IT: GE\_GERICHTE 4A\_495/2019 del 28 febbraio 2020

### **Regeste**

**Résumé:** FIXATION JUDICIAIRE DU LOYER - DÉLAI DE PRESCRIPTION ABSOLU  
Seules les règles de la prescription de l'action en enrichissement illégitime peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en fixation judiciaire du loyer puisque le législateur n'a pas prévu de règle limitant l'invocation du vice de forme dans le temps, par exemple à la durée du bail. Par conséquent, tant que cette action n'est pas prescrite en vertu de l'art. 67 al. 1 CO ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire dispose également d'un intérêt à ouvrir action en fixation du loyer. Le délai absolu de 10 ans court, selon les termes de la loi (art. 67 CO), dès la naissance du droit à répétition. Le dies a quo du délai de prescription absolu est celui de l'exigibilité de la créance en enrichissement illégitime. Lorsque l'action en répétition porte sur plusieurs prétentions successives, comme des paiements de loyer, 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. Il y a dès lors lieu d'admettre que le délai de prescription absolu a commencé à courir séparément pour chacun des versements effectués par le locataire. Ainsi, 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.

### **Volltext**

**Résumé:** FIXATION JUDICIAIRE DU LOYER - DÉLAI DE PRESCRIPTION ABSOLU  
Seules les règles de la prescription de l'action en enrichissement illégitime peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en fixation judiciaire du loyer puisque le législateur n'a pas prévu de règle limitant l'invocation du vice de forme dans le temps, par exemple à la durée du bail. Par conséquent, tant que cette action n'est pas prescrite en vertu de l'art. 67 al. 1 CO ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire dispose également d'un intérêt à ouvrir action en fixation du loyer. Le délai absolu de 10 ans court, selon les termes de la loi (art. 67 CO), dès la naissance du droit à répétition. Le dies a quo du délai de prescription absolu est celui de l'exigibilité de la créance en enrichissement illégitime. Lorsque l'action en répétition porte sur plusieurs prétentions successives, comme des paiements de loyer, 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. Il y a dès lors lieu d'admettre que le délai de prescription absolu a commencé à courir séparément pour chacun des versements effectués par le locataire. Ainsi, 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.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER ; LOYER INITIAL ; NULLITÉ ; PRESCRIPTION

Normes: Normes: CO.270; CO.67; CO.62ss

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