

ATF 146 III 82 | TF, 28.02.2020, 4A_495/2019*

En matière d'enrichissement illégitime, le dies a quo du délai absolu correspond au moment de chaque paiement indu et non au moment unique du premier paiement.

Faits

En janvier 2004, un bailleur et un locataire concluent un contrat de bail portant sur un appartement dans le canton de Vaud pour un loyer de CHF 2'100 par mois. Le bailleur ne remet néanmoins pas la formule officielle au locataire.

En juin 2016, le locataire résilie le contrat de bail. Peu après, soit le 6 juillet 2016, il prend contact avec son assureur protection juridique. Le 5 juillet 2017, le locataire saisit l'autorité de conciliation compétente. Il dépose ensuite une demande concluant à la constatation de la nullité du loyer initial, à la fixation de celui-ci à CHF 1'000 par mois depuis le début du contrat de bail et à la restitution du trop-perçu.

Le Tribunal des baux du canton de Vaud fixe le loyer initial à CHF 1'650 par mois. Le bailleur ayant soulevé l'exception de prescription, le Tribunal considère que le délai relatif d'un an a commencé à courir lorsque le locataire a contacté son assureur, soit le 6 juillet 2016. L'autorité de conciliation ayant été saisie le 5 juillet 2017, le délai relatif a été respecté. Concernant le délai absolu, le Tribunal considère que le délai de dix ans commençait à courir indépendamment pour chaque loyer à compter du moment où le locataire avait versé chacun d'eux. Partant, l'action en enrichissement illégitime est partiellement prescrite. Le Tribunal condamne le bailleur à restituer au locataire la somme de CHF 43'834.

Après une confirmation du jugement sur ce point par le Tribunal cantonal, le bailleur saisit le Tribunal fédéral. Ce dernier doit préciser le point de départ du délai absolu de prescription de l'action en restitution du trop-perçu.

Droit

En premier lieu, le Tribunal fédéral rappelle que le canton de Vaud a fait usage de la faculté

que lui offre l'[art. 270 al. 2 CO](#) de rendre obligatoire l'utilisation de la formule officielle pour la conclusion de tout nouveau bail. Lorsqu'un contrat de bail a été conclu sans que soit communiquée la formule officielle, le loyer fixé est nul. Cela constitue une nullité partielle du contrat. Le locataire peut ainsi agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution du trop-perçu. Cette seconde action est fondée sur les règles de l'enrichissement illégitime ([art. 62 ss CO](#)).

Dans un premier *obiter dictum*, le Tribunal fédéral précise sa jurisprudence relative à l'intérêt à agir en fixation judiciaire du loyer. Dans l'[ATF 140 III 583](#), il avait considéré que le locataire a un intérêt à agir tant que son action en fixation judiciaire du loyer n'est pas prescrite ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription. Suite à plusieurs critiques doctrinales, le Tribunal fédéral précise que la question de l'intérêt à agir ne se pose que lorsque le bail a pris fin. En revanche, en cours de bail, le locataire dispose en principe toujours d'un intérêt à agir en fixation judiciaire du loyer, la seule limite étant naturellement l'abus de droit ([art. 2 al. 2 CC](#)).

Le Tribunal fédéral se penche sur la question du délai relatif d'un an prévu à l'[art. 67 al. 1 CO](#). Ce délai commence à courir avec la connaissance effective de la prétention par le créancier, et non avec le moment à partir duquel le créancier aurait pu connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances. Concernant l'absence de remise de formule officielle par le bailleur, l'ignorance du locataire sur les conséquences de cette absence est présumée. Le délai relatif commence ainsi à courir uniquement lorsque le locataire prend effectivement connaissance de ses droits, à savoir que cette absence entraîne la nullité du loyer initial. Dans un second *obiter dictum*, le Tribunal fédéral s'interroge toutefois sur la légitimité d'une telle présomption d'ignorance. En effet, la formule officielle a été rendue obligatoire il y a plus de vingt-cinq ans dans le canton de Vaud et les locataires peuvent de nos jours aisément se renseigner à l'aide d'une recherche Internet ou en consultant les sites d'associations de défense des locataires. Le recourant n'ayant en l'espèce pas contesté le *dies a quo* du délai relatif, le Tribunal fédéral ne tranche pas la question.

Après ces deux *obiter dictum*, le Tribunal fédéral examine le point principal soulevé par le

recourant, à savoir le *dies a quo* du délai absolu de dix ans prévu à l'art. 67 al. 1 CO.

L'art. 67 al. 1 CO prévoit que l'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit dans tous les cas par dix ans à compter de la naissance de ce droit. Le *dies a quo* de ce délai est celui de l'exigibilité de la créance. Lorsque plusieurs paiements se succèdent, il peut exister soit un délai unique pour tous les paiements, soit un délai qui commence à courir séparément pour chacun des paiements.

Après avoir exposé les deux courants doctrinaux, le Tribunal fédéral se rallie aux auteurs qui soutiennent que le *dies a quo* du délai absolu correspond au moment de chaque paiement indu. Admettre le contraire reviendrait à considérer comme prescrites des prétentions non encore nées. Or seule une prétention qui a déjà pris naissance peut être atteinte par la prescription. En outre, le Tribunal fédéral a récemment retenu une solution similaire en matière de prescription de l'action en restitution des rétrocessions (ATF 143 III 348, résumé in LawInside.ch/459).

Partant, les instances cantonales ont considéré à juste titre que le délai de dix ans commençait à courir indépendamment pour chaque loyer à compter du moment où le locataire avait versé chacun d'eux.

Dans un ultime moyen, le bailleur affirme que le locataire commet un abus de droit en contestant la validité du loyer initial plus de treize ans et demi après la conclusion du bail. Le Tribunal fédéral rappelle que seul l'abus manifeste n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Or il n'est pas démontré que le locataire se serait rendu compte de la nullité du loyer initial avant le 6 juillet 2016. Celui-ci ne commet dès lors aucun abus de droit.

Le Tribunal fédéral rejette ainsi le recours.

Note

Au-delà de la question qu'il tranche dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral soulève dans son second *obiter dicum* une question qui pourrait avoir des conséquences importantes, à savoir la fin de la présomption d'ignorance du locataire de ses droits en cas d'absence de formule officielle. A noter que le nouveau droit de la prescription, en vigueur depuis le 1er

janvier 2020, a allongé à trois ans le délai relatif de l'art. 67 al. 1 CO.

Proposition de citation : CLIAN HIRSCH, La prescription de l'action en restitution du trop-perçu (art. 67 al. 1 CO), in:
<https://lawinside.ch/889/>