

# CONTESTATION DU LOYER INITIAL. DÉLAI DE PRESCRIPTION ABSOLU.

**Lorsque le bail a été conclu sans que soit utilisée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer n'y soit motivée, le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu.**

Il s'agit là d'un cumul d'actions : la première tend, après constatation, à titre préjudiciel, de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime. 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, seules les règles de la prescription peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en justice. Son action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où il a eu connaissance de son droit, et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit, de sorte que tant que son action n'est pas prescrite, le locataire a un intérêt à son action en fixation judiciaire du loyer. Le délai absolu de 10 ans court dès la naissance du droit à répétition (= droit de réclamer le trop-perçu de loyer), par quoi il faut comprendre que le délai court dès l'exigibilité de la prétention qui sera donnée au moment de la naissance du droit.

Il convient donc de déterminer le point de départ de ce délai de prescription absolu de 10 ans. Faut-il considérer le droit de réclamer le trop-perçu de loyer comme une prétention unique ou comme une succession de prétentions périodiques ? En d'autres termes, la naissance du

droit du locataire en restitution des parts de loyer payées en trop intervient une fois pour toutes au début du contrat de bail ou, au contraire, dès l'exigibilité de chaque loyer ?

Une autorité judiciaire cantonale répond à cette question et estime qu'il convient de considérer la prétention du locataire en restitution des parts de loyer payées en trop comme une prétention unique, raison pour laquelle il convient d'appliquer la prescription de 10 ans à l'ensemble de la prétention. Il en découle que la naissance du droit intervient en une fois, au début du contrat de bail, et que l'action du locataire, initiée plus de 10 ans après l'entrée en vigueur du contrat, est prescrite, le paiement de chaque loyer ne faisant pas partir un nouveau délai de prescription absolu.

Dans le cas concerné, le locataire avait conclu un contrat de bail en avril 2005 et avait introduit une procédure le 22 avril 2016. En l'absence d'avis de fixation du loyer initial, le loyer initial était nul et devait, selon lui, être réduit de Fr. 4'000.-/mois à Fr. 1'700.-/mois. Comme indiqué plus haut, l'autorité cantonale a justement estimé que l'action du locataire en restitution du trop-perçu était prescrite en 2016, car introduite plus de 10 ans après la conclusion du bail. Cet arrêt cantonal est aujourd'hui définitif, faute d'avoir fait l'objet d'un recours devant le Tribunal fédéral.



## **Xavier Diserens**

Avocat  
Chargé de cours auprès de USPI formation

## **BURYSEK & DISERENS**

Rue du Grand-Chêne 6  
1003 Lausanne (CH)

(tél.) + 41 21 317 57 70  
(fax) + 41 21 317 57 77  
[www.etude-avocat.com](http://www.etude-avocat.com)