

Le droit du bail et l'EI

4-5 / 18-19 octobre 2024
23^e Séminaire sur le droit du bail

Prof. Blaise Carron



1

Plan

I. Introduction

1. Exemple
2. Régimes applicables à la restitution

II. EI en général

III. EI en droit du bail

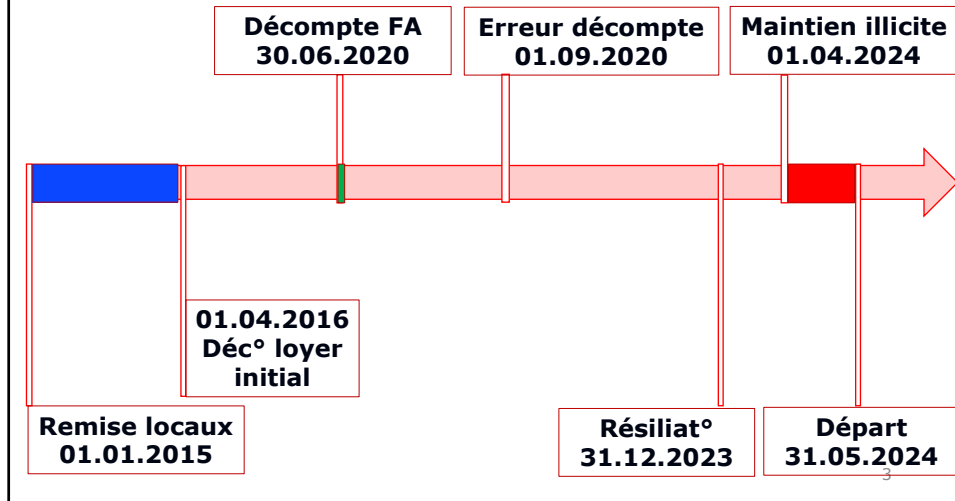
IV. Conclusion

2

2

I. Introduction

1. Exemple



3

I. Introduction

1. Exemple



- Trois prestations indues :

1. Le loyer payé en trop (15 mois, CHF 4500.00)
2. Les frais accessoires payés en trop (CHF 300.00)
3. L'indemnité pour occupation illicite due au bailleur (2 mois de loyer, CHF 3000.00)

- Régime juridique applicable à la restitution ?

4

4

I. Introduction

2. Régimes applicables à la restitution

Fondement réel

- Act° en revendication (CC 641)
- Ex.: Restitution de la chose louée exigée par le propriétaire non-possesseur

Fondement contractuel

- Contrat efficace
- Ex.: Réduction pour défauts (CO 259d)

Restitution
des
prestations

Gestion d'affaires sans mandat (CO 419)

- Rare en droit du bail
- Ex.: Sous-location non autorisée (CO 262)
- Ex.: Restitution chose louée (controversé)

Enrichissement illégitime

...

5

5

Plan

I. Introduction

II. Enrichissement illégitime (EI) en général

1. Notion
2. Conditions de CO 62
3. Conséquence
4. Cas particulier de CO 63
5. Prescription

III. Enrichissement illégitime en droit du bail

IV. Conclusion

6

6

II. EI en général

1. Notion

Source: CO 62-67

CO 62

¹ Celui qui, **sans cause légitime**, s'est **enrichi** aux **dépens d'autrui**, est tenu à restitution.

² La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister.

II. EI en général

2. Conditions de CO 62

Enrichissement

Aux dépens d'autrui

Atteinte au patrimoine du créancier

Acte du créancier appauvri
(*Leistungskondiktio*n) OU

Acte de l'enrichi/fait extérieur
(*Nichtleistungskondiktio*n)

Illégitime (CO 62 II)

Absence de cause (*sine causa*) OU

Cause non réalisée (*ob causam futuram*) OU

Absence de cause d'exclusion (CO 66)

Cause qui a cessé d'exister
(*ob causam finitam*)

II. EI en général

2. Conditions / Question débattue

- «Appauvrissement» du créancier **pas nécessaire**
 - Enrichissement «aux dépens d'autrui» (CO 62 I)
≠ appauvrissement («*aus dem Vermögen eines andern*»)
 - Atteinte au patrimoine ne découlant **pas d'un acte du créancier** (*Nichtleistungskondition*)
 - Ex. Utilisation d'un équipement après résiliation et mise en demeure de reprendre la chose louée (ATF 119 II 437)
 - Ex. Remise à bail de la chose d'un tiers (ATF 129 III 422)

II. EI en général

3. Conséquence

- **Créance** en restitution de l'EI
- **Modalités**
 - Principe Restitution **en nature** (p.ex. créance)
 - Exc^o Restitution **en valeur** (p.ex. somme d'argent mélangée au patrimoine du débiteur)
- **Etendue**
 - Principe: **Totalité** de l'enrichissement
 - Exc^o Si b.f. de l'enrichi, **enrichissement encore existant** au moment de la réclamation (CO 64)

II. EI en général



4. Cas particulier: CO 63

CO 63 I CO:

«Celui qui a payé volontairement ce qu'il ne devait pas ne peut le répéter s'il ne prouve qu'il a payé en croyant, par erreur, qu'il devait ce qu'il a payé.»

Reformulation:

Si quelqu'un a payé **volontairement** ce qu'il ne devait pas, il peut le répéter uniquement à condition de prouver qu'il croyait par **erreur** en être débiteur.

II. EI en général

4. Cas particulier: CO 63

- Mêmes si les conditions générales de CO 62 sont remplies...
- CO 63 → **Exclusion de la restitution** de l'EI si:
 - 1° Acte de l'**appauvri** (*Leistungskondiktion*)
 - 2° Dette **inexistante** au moment du paiement (*sine causa*)
 - 3° Prestation **volontaire** de l'appauvri **ET**
 - 4° Appauvri **connaît effectivement l'inexistence** de sa dette (absence d'erreur)

II. EI en général

5. Prescription

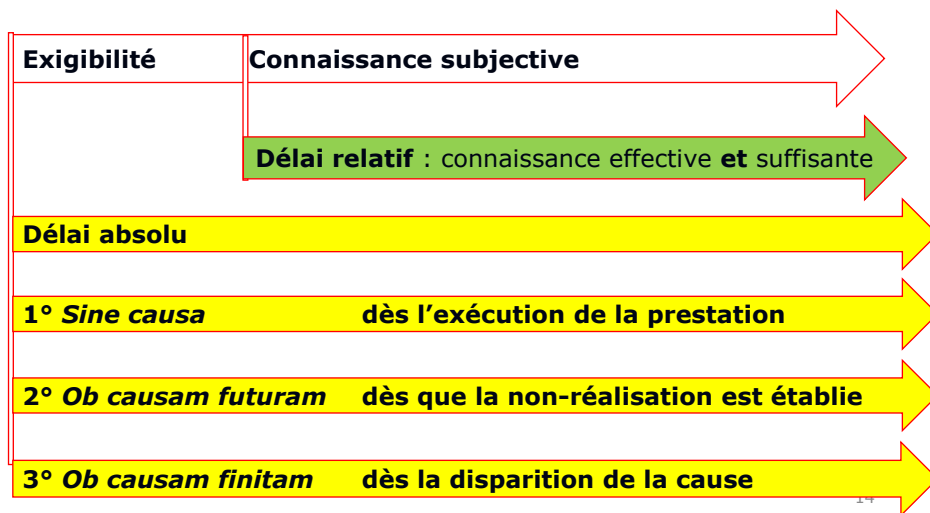
CO 67

« ¹ L'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit **par trois ans 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.**

² [...]. »

II. EI en général

5. Prescription – Point de départ



Droit des obligations Partie générale

Blaise Carron
Pierre Wessner

10% de rabais avec le code

obli12



Volume I



Volume II



unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

15

N 86 ss

Plan

I. Introduction

II. EI en général

III. EI en droit du bail

1. Nullité du loyer initial
2. Contestation du loyer initial
3. Convention spéciale portant sur les frais accessoires
4. Demande de baisse de loyer
5. Majoration du loyer
6. Frais accessoires versés en trop
7. Indemnité pour occupation illicite
8. Transactions couplées

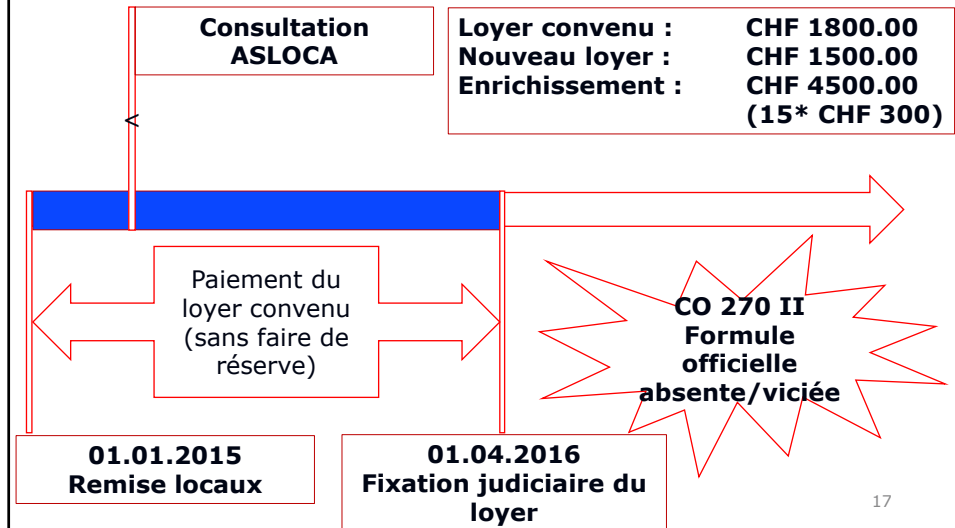


IV. Conclusion

16

16

1. Nullité du loyer initial

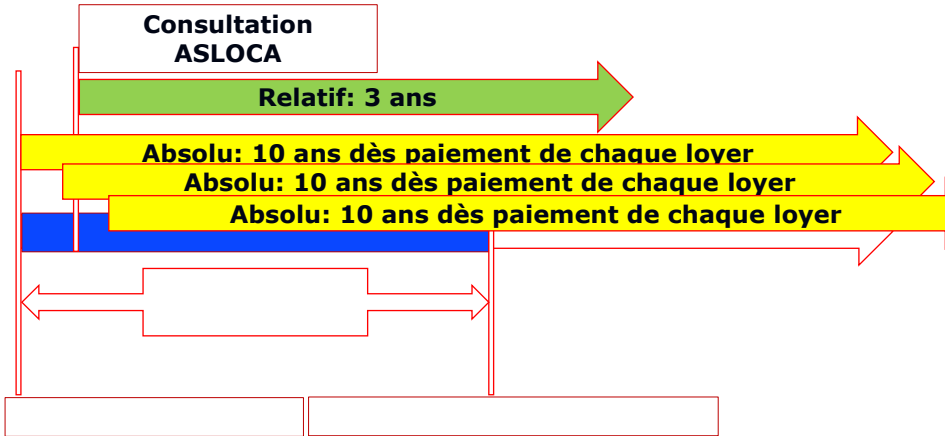


1. Nullité du loyer initial

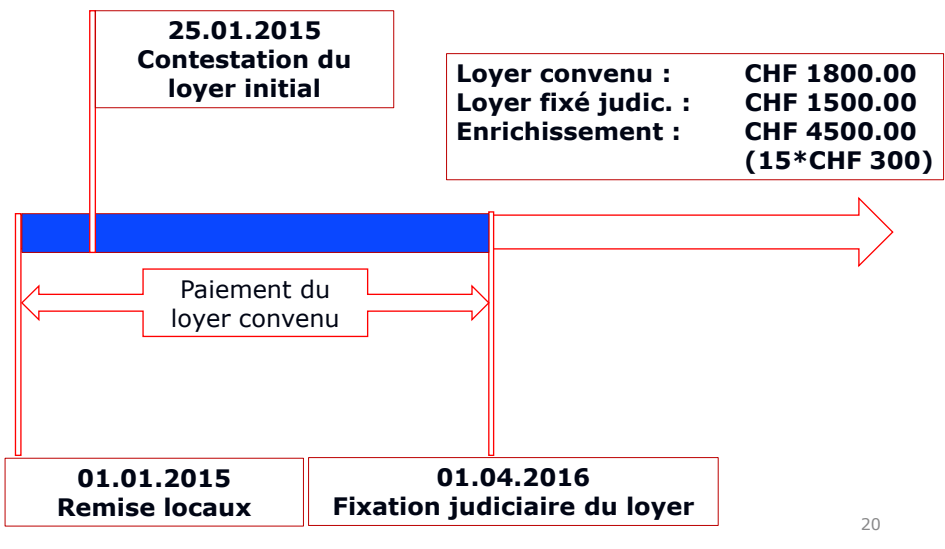
- Ouverture d'action **en tout temps**, sauf abus de droit
- **Cumul** action (formatrice) en fixation judiciaire du loyer **et** action (condamnatrice) en restitution du trop-payé
- Restitution fondée sur les règles de l'**EI** (CO 62 ss)
- *Leistungskondiktion* + *condictio sine causa* → **CO 63** applicable
 - Paiement **volontaire**
 - Existence d'une **erreur?**
 - Présomption d'ignorance du locataire (ATF 148 III 63)
 - Dès que le locataire n'ignore plus → réserve expresse

1. Nullité du loyer initial

Prescription



2. Contestation du loyer initial



2. Contestation du loyer initial

- **Cumul** action (formatrice) en contestation du loyer initial et en fixation du loyer admissible (CO 270) **et** action (condamnatoire) en restitution du trop-payé (CO 62 ss)
- Délai d'ouverture d'action (péremption): **30 jours** suivant la réception des locaux
- CO 270e: obligation de payer le loyer initialement convenu pendant la procédure
- **Jugement formateur** fixant le montant admissible
- Restitution fondée sur les règles de l'**EI** (CO 62 ss)
- Cause de l'obligation **cesse d'exister** au moment du jugement fixant le loyer (*ob causam finitam*) → **CO 63** pas applicable

21

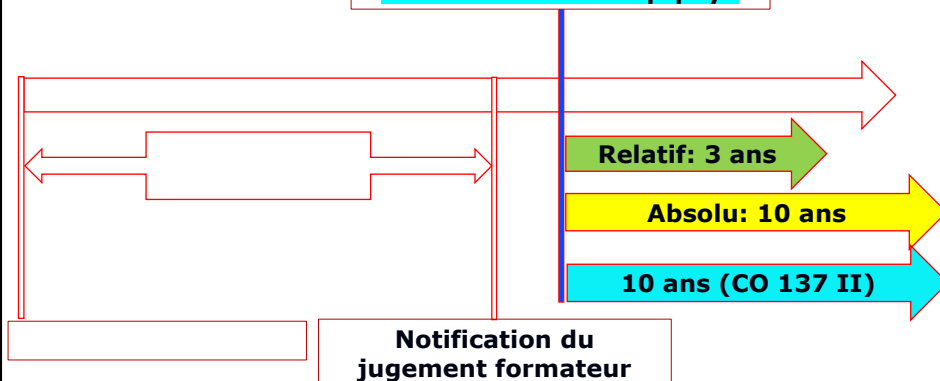
21

2. Contestation du loyer initial

Prescription

Entrée en force du jugement fixant le loyer réduit

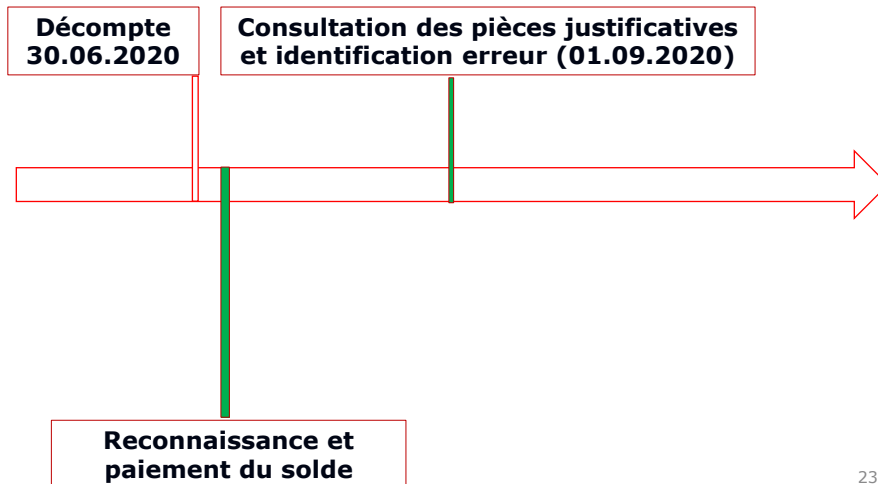
Si le jugement ordonne aussi la restitution du trop-payé



22

22

3. Frais accessoires versés en trop

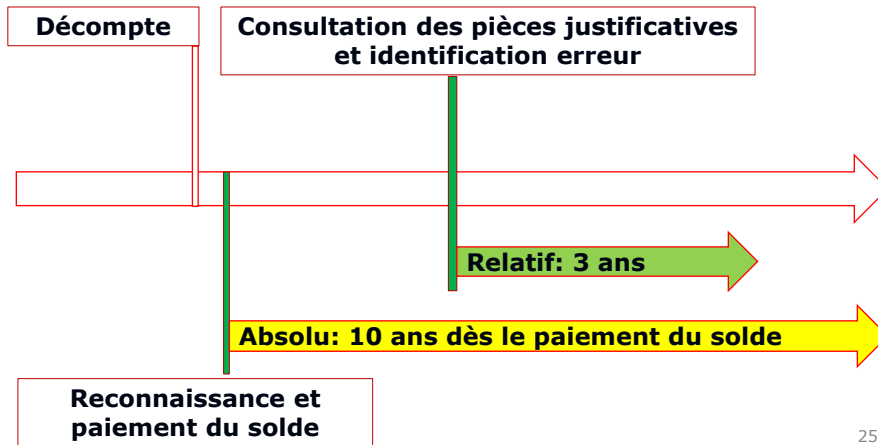


3. Frais accessoires versés en trop

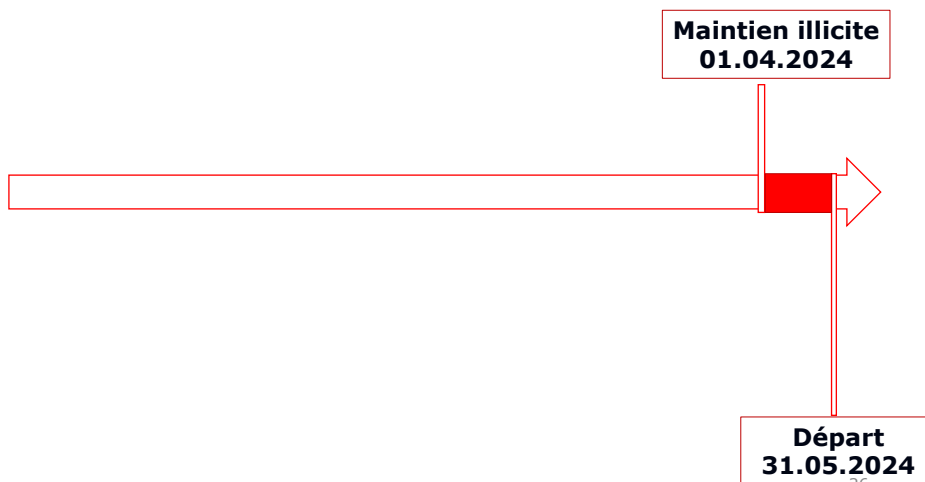
- **Convention spécifique** nécessaire (CO 257a II)
- Système d'**acomptes** mensuels
- Si acomptes versés > montant du **décompte** → restitution
- Restitution fondée sur **CO 62 ss** si demandée après la reconnaissance du décompte (TF, 4A_209/2019)
- *Leistungskondiktion* + *condictio sine causa*
→ **CO 63** applicable, mais...
Pas de problème, car erreur du locataire qui croyait que le décompte était correct

3. Frais accessoires versés en trop

Prescription



4. Indemnité pour occupation illicite

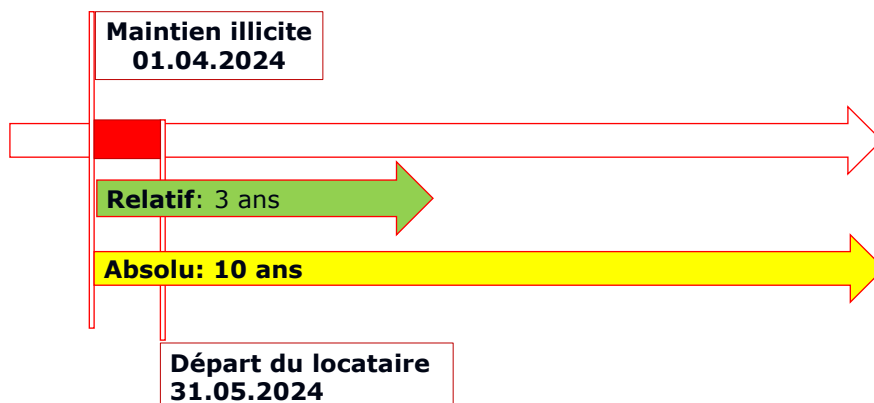


4. Indemnité pour occupation illicite

- Restitution fondée sur **CO 62 ss** (TF, 4A_276/2018)
- *Nichtleistungskondition* + *ob causam finitam* → **CO 63** pas applicable
- «Locataire» enrichi, car jouissance gratuite de la chose
- «Bailleur» pas nécessairement appauvri
- **Enrichissement** = valeur locative objective (mais loyer subjectivement convenu = référence, ATF 129 III 320)
- «Locataire» **pas de bonne foi** (CO 64 pas applicable)

4. Indemnité pour occupation illicite

Prescription



IV. Conclusion



- EI = régulièrement utile en droit du bail
- Difficile à systématiser avec un texte légal peu précis et une jurisprudence parfois fluctuante
- Enjeux principaux:
 - Identification du fondement pour la restitution
 - Application de l'art. 63 CO (erreur du locataire?)
 - Point de départ des délais (absolu et relatif) de prescription