



Prise de position

13.100 Message du Conseil fédéral du 29 novembre 2013 concernant le droit de la prescription

1. Enjeux

Dans son message 13.100, le Conseil fédéral vise à améliorer et à simplifier, de manière ciblée, les règles du code des obligations et des lois spéciales en matière de prescription.

2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse se prononcent uniquement sur l'article 128 du code des obligations (CO). Le Conseil fédéral envisage de supprimer la prescription de cinq ans pour notamment les loyers et fermages qui seraient soumis à un délai de prescription de dix ans. La FRI et l'USPI Suisse rejettent la proposition du Conseil fédéral. La FRI et l'USPI Suisse proposent de soutenir la version du Conseil national (= minorité Hefti, Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats du 3 novembre 2015).

3. Motifs

L'actuel article 128 chiffre 1 CO prévoit un court délai de prescription de cinq ans pour les créances portant sur les loyers et les fermages. Cela se justifie en raison de la périodicité des créances et du fait que ces transactions sont courantes et doivent s'exécuter dans de brefs délais. Aussi, prolonger la prescription à dix ans pour les loyers et fermages va créer une certaine insécurité juridique tant pour le bailleur que pour le locataire. En outre, l'actuel droit du bail offre des protections suffisantes au locataire afin de contester son loyer et réclamer l'éventuel trop payé, sans qu'il y ait lieu de prévoir un délai de prescription de dix ans. Quant au bailleur, les loyers et fermages sont exigibles en général à court délai (tous les mois) et le locataire doit les payer rapidement. Ainsi, ces créances sont censées se régler promptement.

Par conséquent, la teneur actuelle de l'article 128 chiffre 1 CO doit être maintenue.