

BGE 142 III 369

Bundesgericht (BGE), 2016-05-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_142_III_369

FR: ATF 142 III 369

IT: DTF 142 III 369

Regeste

Regeste Art. 270 Abs. 2 OR, Art. 1 Abs. 2 ZGB; Mietvertrag, Formular für die Mitteilung des Anfangsmietzinses, Beweis des Versandes. Ist das Formular in dem vom Vermieter an den Mieter gesendeten Mietvertrag als Beilage erwähnt, gilt nach der allgemeinen Lebenserfahrung die Vermutung, dass der Vermieter es tatsächlich zusammen mit dem Mietvertrag abgeschickt hat, sofern er eine Kopie des Formulars mit dem erforderlichen Inhalt vorzuweisen vermag. Zuzufolge einer Umkehr der Beweislast liegt es sodann am Mieter, mit überwiegender Wahrscheinlichkeit zu beweisen, dass das Formular nicht im Umschlag enthalten war (E. 4).

Regeste Art. 270 al. 2 CO, art. 1 al. 2 CC; contrat de bail, formule officielle pour la notification du loyer initial, preuve de son envoi. Lorsqu'un bailleur envoie au locataire un contrat de bail mentionnant que la formule officielle y est annexée, il est, selon l'expérience générale de la vie, présumé avoir effectivement mis le contrat de bail et la formule officielle dans l'enveloppe envoyée, s'il est en mesure de produire une copie de cette formule contenant les indications nécessaires. Il appartient alors au locataire, par renversement du fardeau de la preuve, de prouver, au degré de la vraisemblance prépondérante, que l'enveloppe ne contenait pas la formule officielle (consid. 4).

Regesto Art. 270 cpv. 2 CO, art. 1 cpv. 2 CC; contratto di locazione, modulo ufficiale per la notifica della pigione iniziale, prova del suo invio. Quando un contratto di locazione inviato dal locatore al conduttore menziona che il modulo ufficiale vi è allegato e il locatore è in grado di produrre una copia di tale modulo contenente le indicazioni necessarie, è presunto, secondo l'esperienza generale della vita, che questi abbia effettivamente messo entrambi nella busta. Spetta allora al conduttore, in seguito a un'inversione dell'onere probatorio, provare, con il grado della verosimiglianza preponderante, che la busta non conteneva il modulo ufficiale (consid. 4).

Erwägungen

E. 4

La question litigieuse en l'espèce est de savoir si les locataires ont effectivement reçu la formule officielle de notification du loyer initial.

E. 4.1

Pour les communications entre particuliers, qui relèvent du droit matériel, un envoi sous pli ordinaire ne fait pas preuve de sa réception, ni de sa date de réception; s'il y a contestation, il incombe à l'expéditeur de prouver que l'envoi a été déposé dans la boîte aux lettres (ou la case postale) du destinataire et à quelle date cela a été fait (art. 8 CC ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 p. 213 s.). S'il y a contestation, il appartient donc au bailleur de prouver la remise de la formule officielle au locataire (art. 8 CC ; cf. SÉBASTIEN FETTER, La

contestation du loyer initial, 2005, n. 202 p. 94), de la même manière qu'il appartient au bailleur d'apporter la preuve de la réception par le locataire du pli simple renfermant le congé (ATF 137 III 208 consid. 3.2).

E. 4.2

Toutefois, lorsque le contrat de bail qui est envoyé au locataire - dont la réception n'est pas contestée - mentionne que la formule officielle y est annexée, le bailleur est, selon l'expérience générale de la vie, présumé avoir effectivement mis le contrat de bail et la formule officielle dans l'enveloppe envoyée si le bailleur est en mesure de produire une copie ou une photocopie de cette formule officielle contenant les indications nécessaires pour le bail en question. Il y a lieu d'admettre qu'il s'agit là d'une règle d'expérience (art. 1 al. 2 CC), qui entraîne un renversement du fardeau de la preuve (Umkehr der Beweislast; cf. au sujet du contenu du courrier envoyé par une autorité, ATF 124 V 400 consid. 2c p. 402 et les arrêts qui s'y réfèrent: 2C_259/2011 du 26 juillet 2011 consid. 4; 6B_970/2014 du BGE 142 III 369 S. 373 2 avril 2015 consid. 1.1; 7B.223/2002 du 22 novembre 2002 consid. 1.3 et 1.4; dans le sens contraire, sous l'angle restreint de l'arbitraire, l' ATF 129 I 8 consid. 2.2). C'est donc au locataire qui prétend que l'enveloppe ne contenait pas la formule officielle alléguée par le bailleur d'apporter la preuve que celui-ci a commis une erreur lors de la mise sous pli; comme il s'agit pour le destinataire de prouver un fait négatif, dont la preuve est, par nature, difficile à rapporter, il lui suffit d'apporter cette preuve avec une vraisemblance prépondérante (cf., à propos de la présomption que la poste a mis l'avis à retirer le pli recommandé dans la boîte aux lettres ou la case postale du destinataire et le renversement du fardeau de la preuve, les arrêts 2C_780/2010 du 21 mars 2011 consid. 2.4; imprécis, mais dans le même sens: 2C_38/2009 du 5 juin 2009 consid. 4.1; 8C_374/2014 du 13 août 2014 consid. 3.2). S'il veut se ménager la possibilité d'apporter de façon sûre la preuve que la formule officielle a bien été reçue par le locataire, le bailleur peut certes l'inviter à lui en retourner un exemplaire signé. Toutefois, cette exigence n'est pas une condition de validité de la formule qui, en tant que communication du bailleur, est une déclaration unilatérale de celui-ci.

E. 4.3.1

En l'espèce, le contrat de bail indique en caractères gras juste avant les signatures: " Annexes: Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud et dispositions générales pour habitation, garage et place de parc (novembre 1998). Notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail (30 mars 2000). Le présent bail est régi par le Code des obligations FOR. Pour tous conflits Ainsi fait et signé en deux exemplaires. Lieu et date:... (Signatures)" Il n'est pas contesté que les locataires ont reçu ce contrat de bail, puisqu'ils ont signé celui-ci le 7 août 2006 et l'ont renvoyé à la régie qui l'a elle-même signé en tant que représentante des bailleurs le 10 août 2006. Les bailleurs ont produit en procédure une photocopie de la formule officielle de "Notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau BGE 142 III 369 S. 374 bail", qui figurait dans le dossier de la régie. Cette formule officielle, sur laquelle figure l'adresse des locataires, fixe le loyer mensuel, acompte de charges compris, à 4'130 fr. et est datée du 4 août 2006. Elle ne prévoit qu'un espace pour la signature du bailleur: elle n'est donc pas signée par les locataires, mais seulement par la régie du bailleur. Elle mentionne tout en bas, en petits caractères, "Formule agréée le 30 mars 2000 par le Département de l'économie, Service du logement, rue César-Roux 29, 1014 Lausanne". Par conséquent, selon l'expérience, il est présumé que la formule officielle, mentionnée comme annexe, se trouvait dans le pli

envoyé par la régie. C'est ce qu'a admis la cour cantonale.

E. 4.3.2

Il appartient donc aux locataires, destinataires du pli, d'apporter, avec une vraisemblance prépondérante, la preuve que la formule officielle n'a pas été insérée dans l'enveloppe, par erreur ou intentionnellement. A cet égard, la cour cantonale a estimé que le témoin interrogé, qui a procédé à la mise sous pli, n'a pas mentionné de manquements à la procédure d'envoi, ni qu'il y aurait été dérogé pour les nouveaux appartements, de sorte qu'il n'y a "pas d'indices concrets susceptibles de mettre en cause la présomption". Cette appréciation ne peut être corrigée par le Tribunal fédéral qu'en cas d'arbitraire. Or, les locataires recourants se limitent à affirmer que la personne qui a mis les documents sous pli ne se souvient pas de ce qui a été effectivement fait dans le cas particulier et invoquent une constatation manifestement inexacte des faits. Pourtant, ce fait n'a pas été ignoré par la cour cantonale. Celle-ci a seulement estimé que l'absence de souvenir de ce témoin n'était pas déterminante, ce qui se comprend aisément puisque les faits litigieux remontaient à presque huit ans. La cour cantonale s'est donc basée sur la procédure suivie par la régie, l'absence de manquements à cette procédure et l'envoi de la formule aussi pour les nouveaux appartements, comme en a attesté ce témoin, qui, il sied de le rappeler, n'est plus au service de la régie depuis mai 2007. Se fondant sur ce témoignage, la cour cantonale a aussi estimé que le précédent invoqué par les locataires ne permet pas de mettre en évidence l'existence de manquements répétés de la régie. Les recourants se limitent à affirmer le contraire, mais ils ne démontrent pas en quoi cette appréciation de la cour cantonale serait arbitraire. Ils évoquent encore un second cas, mais sans se plaindre à cet égard d'un défaut dans l'établissement des faits par la BGE 142 III 369 S. 375 cour cantonale (art. 97 al. 1 LTF et 9 Cst; art. 106 al. 2 LTF), de sorte que leur critique, qui ne repose pas sur des faits constatés, est irrelevante. (...)

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