

## **BGer 4A\_398/2015 vom 19. Mai 2016**

Bundesgericht, 2016-05-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_398\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_398_2015)

FR: TF 4A\_398/2015 du 19 mai 2016

IT: TF 4A\_398/2015 del 19 maggio 2016

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. b LTF) par les locataires demandeurs qui ont succombé dans leurs conclusions en appel ( art. 76 LTF ), contre une décision rendue par le tribunal supérieur du canton ( art. 75 LTF ), dans une cause en matière de bail à loyer ( art. 72 al. 1 LTF ), dont la valeur litigieuse dépasse 15'000 fr. - dès lors que, devant l'autorité précédente, les locataires prétendaient à une réduction de loyer de 1'370 fr. par mois du 1

er septembre 2006 au 31 août 2013 et de 1'560 fr. du 1

er septembre 2013 au 31 janvier 2014 -, le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

L'état de fait a été complété sur quelques points sur la base du jugement de première instance, conformément à l' art. 105 al. 2 LTF .

#### **E. 2**

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral revoit librement l'application du droit matériel. Il revoit ainsi librement l'application des règles sur l'attribution du fardeau de la preuve (

Beweislast ; notamment l' art. 8 CC ). En ce qui concerne le degré de la preuve (

Beweismass ), le Tribunal vérifie librement si le juge cantonal est parti d'une juste conception du degré de preuve - certitude ou vraisemblance prépondérante - exigé par la règle de droit matériel applicable ( ATF 130 III 321 consid. 5 p. 327; 117 II 231 consid. 2c p. 235; arrêt 5C.97/2005 du 15 septembre 2005 consid. 4.1).

En revanche, savoir si le degré de la preuve exigé par le droit matériel est atteint dans le cas concret relève de l'appréciation des preuves par le juge cantonal ( ATF 130 III 321 consid. 5 p. 327), appréciation que le Tribunal fédéral ne corrige que si elle se révèle arbitraire ( art. 97 al. 1 LTF en relation avec l' art. 9 Cst. ). E n effet, déterminer, sur la base des éléments à disposition, si le fait pertinent s'est produit ou non, notamment, avec une vraisemblance prépondérante est une question qui ne relève pas de l'analyse juridique, mais de l'appréciation des preuves (arrêts 4A\_180/2010 du 3 août 2010 consid. 2.4.1

in fine ; 4D\_73/2007 du 12 mars 2008 consid. 2.2 et les arrêts cités). En adoptant cette solution, le Tribunal fédéral s'est rallié à la solution proposée par la doctrine majoritaire (MESSMER/IMBODEN, Die eidgenössischen Mittel in Zivilsachen, 1992, p. 144; HANS DRESSLER, RDS 94/1975 II p. 64; ALAIN WURZBURGER, RDS 94/1975 II p. 104; WILHELM BIRCHMEIER, Handbuch des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege, 1950, p. 99; JOSEPH VOYAME, RDS 80/1961 II p. 157 s.;

contra : POUDRET/SANDOZ-MONOD, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, 1990, no 4.6 ad art. 43 aOJ p. 173; MAX KUMMER, in Berner Kommentar, 1962, nos 72 s. ad art. 8 CC ; sur le constat, cf. les arrêts 5C.181/1997 du 8 septembre 1997 consid. 2c; 5C.99/2002 du 12 juin 2002 consid. 2.5; 5C.64/2003 du 18 juillet 2003 consid. 2.2).

### **E. 3**

A titre préliminaire, il s'impose de rappeler l'importance de la communication de la formule officielle de notification du loyer initial ( art. 270 al. 2 CO ) et les conséquences de son absence.

#### **E. 3.1**

La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée (sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1bis OBLF [RS 221.213.11], applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l' art. 19 al. 3 OBLF ). Elle a pour but d'informer le locataire, en lui fournissant toutes les indications utiles, de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer. Elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire, de sorte que l'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer ( ATF 140 III 583 consid. 3.1 p. 586 et les arrêts cités).

#### **E. 3.2**

Si la formule lui a été communiquée, le locataire peut saisir, dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose, l'autorité de conciliation pour contester le loyer initial et en demander la diminution, pour autant que le montant convenu soit abusif et que les autres conditions de l' art. 270 al. 1 CO soient remplies. A défaut, il est réputé avoir accepté le loyer et il est déchu du droit de le contester (délai de péremption; ATF 131 III 566 consid. 3.2 p. 570). Selon la jurisprudence, si la formule officielle lui est communiquée plus tard, mais dans les 30 jours après son entrée dans les locaux, le point de départ du délai pour agir est reporté au moment de sa communication. En revanche, une communication intervenant au-delà de ce délai de 30 jours équivaut à une absence de notification ( ATF 140 III 583 consid. 3.1 p. 586 s. et les arrêts cités).

#### **E. 3.3**

Lorsque le bail a été conclu sans que soit communiquée 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 ( art. 90 CPC ) : la première action tend, après constatation, à titre préjudiciel, de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde action, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime ( art. 62 ss CO ) ( ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 p. 588 et les arrêts cités). L'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où le locataire a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de son droit, conformément à l' art. 67 al. 1 CO - l' art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas -, de sorte que tant que son action en restitution n'est pas prescrite ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription ( art. 142 CO ), le locataire a également un intérêt à son action en fixation judiciaire du loyer ( ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 p. 588 s.). L'abus manifeste de droit ( art. 2 al. 2 CC ) demeure réservé

(ATF 140 précité consid. 3.2.4 p. 589).

#### **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 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: arrêts 2C\_38/2009 du 5 juin 2009 consid. 4.1 et 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 ( art. 105 al. 1 LTF ).

Les bailleurs ont produit en procédure une photocopie de la formule officielle de " Notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau 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 ( art. 105 al. 2 LTF ).

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 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.

### **E. 4.3.3**

Il s'ensuit que c'est à tort que les locataires soutiennent qu'il ne leur appartenait pas de signaler l'oubli de l'envoi de l'annexe ou que la formule officielle aurait dû être contresignée par eux, dès lors qu'il s'agit d'une déclaration unilatérale du bailleur.

C'est également à tort que les recourants se plaignent d'une violation de l' art. 8 CC et de l'atténuation de la maxime inquisitoire sociale de l' art. 274d al. 3 CO (recte: art. 247 al. 2 let. a CPC ).

En tant que les recourants soutiennent que le témoignage de la gérante, qui a été omis, est dépourvu de toute force probante, leur grief est sans pertinence dès lors que la cour cantonale ne l'a pas utilisé dans son appréciation des faits.

En tant qu'ils se prévalent de la jurisprudence ( ATF 135 III 591 consid. 4.3 p. 595 s.) selon laquelle le renvoi, dans le contrat, à des clauses préimprimées ne suffit pas pour admettre que les parties ont passé une convention spéciale et invoquant le principe de l'interprétation contra stipulatorem, les recourants confondent la forme et le fond.

Comme on l'a vu, il est conforme à l'expérience d'admettre qu'une annexe mentionnée dans le document principal soit jointe à l'envoi. Il s'ensuit que le défaut de motivation ( art. 29 al. 2 Cst. ) que les recourants reprochent à la cour cantonale en relation avec (le contenu) des clauses préimprimées est sans objet.

### **E. 5**

Les recourants n'étant pas parvenus à démontrer, avec une vraisemblance prépondérante, que la formule officielle ne leur a pas été remise, leur recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Les frais de la procédure par 5'000 fr. seront mis solidairement à leur charge ( art. 66 al. 1 LTF ). Ils seront condamnés solidairement à verser aux bailleurs, créanciers solidaires, une indemnité de dépens de 6'000 fr. ( art. 68 al. 1 LTF ).

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