

BGer 4A_592/2020 vom 12. Oktober 2021

Bundesgericht, 2021-10-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_592_2020

FR: TF 4A_592/2020 du 12 octobre 2021

IT: TF 4A_592/2020 del 12 ottobre 2021

Erwägungen

E. 1

Interjeté e n temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire civile de droit du bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en la matière (art. 74 al. 1 let. a LTF). Le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 139 I 22 consid. 2.3; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5) ou ont été établies en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 3

La question litigieuse en l'espèce est de savoir si le bailleur a établi avoir adressé au locataire une formule officielle et si celle-ci est valable en la forme.

E. 3.1

La formule officielle exigée par l' art. 270 al. 2 CO 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 initial. 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 et les arrêts cités).

Pour tous les litiges fondés sur le droit privé fédéral, l' art. 8 CC , en l'absence d'une règle spéciale instituant une présomption, répartit le fardeau de la preuve et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 139 III 7 consid. 2.2). La partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, alors que son adversaire doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 7 consid. 2.2). Le juge qui demeure dans le doute à l'issue de l'appréciation des preuves, doit trancher la question de fait litigieuse en défaveur de la partie qui assume le fardeau de la preuve (BERNARD CORBOZ, Commentaire de la LTF, 2ème éd. 2013, n° 55 ad art. 105 LTF).

E. 3.2

Il n'est pas contesté en l'espèce que le locataire recourant a reçu la formule officielle de la part du bailleur. Invoquant la violation de l' art. 8 CC , de l' art. 270 CO , et de l' art. 19 OBLF , le locataire recourant conteste la validité de celle-ci du fait qu'elle ne répond pas aux exigences de l' art. 19 OBLF en ce qu'elle n'indique ni les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester son loyer (art. 19 al. 1 let . c ch. 1 OBLF), ni la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu (art. 19 al. 1 let . c ch. 2 OBLF), indications qui auraient dû être imprimées au verso de la formule. Il considère qu'il a suffisamment prouvé ce fait par le dépôt du document original en sa possession.

E. 3.3.1

Dans la décision entreprise, la cour cantonale a appliqué les règles jurisprudentielles sur le fardeau de la preuve (art. 8 CC) pertinentes pour la notification de la formule officielle. Elle a appliqué l' ATF 142 III 369 consid. 4.1 dans lequel le Tribunal fédéral retient comme règle générale qu'en cas de contestation de la remise de la formule officielle au locataire, il appartient au bailleur de prouver avoir effectivement mis le contrat de bail et la formule officielle dans l'enveloppe envoyée. Par exception, lorsque le contrat de bail, dont la réception n'est pas contestée, mentionne que la formule officielle y est annexée, alors la réception de celle-ci est présumée, pour autant que le bailleur soit en mesure de produire une copie ou une photocopie de cette formule officielle contenant les indications nécessaires pour le bail en question (ATF 142 III 369 consid. 4.1). En application de cette jurisprudence, la cour cantonale a considéré que la preuve apportée par le bailleur du fait qu'il détient un exemplaire photocopié recto-verso de la formule qu'il prétend avoir notifiée au locataire, en plus du fait que celle-ci est mentionnée dans le contrat de bail comme étant annexée, emporte présomption de la notification de la formule officielle recto-verso mentionnée dans le contrat de bail.

E. 3.3.2

On ne saurait tirer de l' ATF 142 III 369 que le bailleur serait présumé avoir notifié une formule officielle complète par le simple fait qu'il indique sur le contrat de bail que la formule officielle y est annexée. Cette jurisprudence ne fonde qu'une présomption en faveur du bailleur, en ce sens que la formule officielle a été mise dans l'enveloppe d'envoi reçue par le locataire, mais pas que celle-ci comporte un recto et un verso ou soit complète. En l'occurrence le locataire ne se plaint pas de ne pas avoir reçu de formule officielle, mais bien que celle-ci soit viciée. La jurisprudence appliquée par la cour cantonale ne trouve donc pas application ici.

E. 3.3.3

Conformément à l' art. 8 CC , il appartient au bailleur d'apporter la preuve de la notification d'une formule valable et, par conséquent, celui-ci doit supporter l'échec de cette preuve. La cour cantonale a retenu que le locataire avait produit une formule en original ne comportant qu'un recto et que le bailleur avait produit la formule en original comportant un recto et un verso. Elle a estimé ne pas pouvoir départager les deux versions contradictoires des parties, qui lui paraissaient toutes deux vraisemblables. Comme on l'a vu c'est à tort que la cour cantonale a cru pouvoir appliquer l' ATF 142 III 369 pour présumer que le bailleur avait notifié une formule recto-verso au locataire. Par conséquent, il appartient au bailleur de prouver la notification d'une formule complète au locataire. Or, la preuve de la notification d'une formule officielle recto-verso n'a pas été apportée par le bailleur. Celui-ci supporte donc l'échec de la preuve de ce fait.

E. 3.4

La formule officielle en mains du locataire ne comportant pas de verso, elle n'indique ni les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la hausse de loyer, ni la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu, deux indications qu'elle doit pourtant contenir, en vertu de l' art. 19 al. 1 let . c OBLF. Par conséquent, la formule officielle qui a été remise au locataire est incomplète. La notification d'un nouveau loyer ne respectant pas la formule officielle, elle est entachée d'un vice de forme qui entraîne la nullité du loyer (ATF 124 III 62 consid. 2a; 121 III 56 consid. 2c; 120 II 341 consid. 5d).

Il s'ensuit que l'action du locataire en contestation et en fixation judiciaire du loyer doit être admise. Le bailleur intimé ne remettant en cause ni le nouveau loyer initial fixé judiciairement ni la quotité du trop-perçu à rembourser, les montants arrêtés par le tribunal sont définitifs.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et l'arrêt attaqué est réformé dans les termes du premier jugement. L'intimé qui succombe supportera les frais judiciaires et les dépens (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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