

GE_GERICHTE ACJC/569/2018 vom 7. Mai 2018

GE Cour de justice, 2018-05-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_569_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/569/2018 du 7 mai 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/569/2018 del 7 maggio 2018

Regeste

Résumé: NON RENVERSEMENT DU FARDEAU DE LA PREUVE LORSQU'IL N'EST PAS MENTIONNE DANS LE CONTRAT DE BAIL QUE LA FORMULE OFFICIELLE Y EST ANNEXEE L'art. 270 al. 2 CO prévoit qu'en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d al. 2 CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Lorsque le bail a été conclu sans que ne soit communiquée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y soit motivée, le loyer fixé est nul (nullité partielle du contrat). Selon la jurisprudence, la preuve que doit apporter le bailleur est facilitée lorsque le contrat de bail - dont la réception n'est pas contestée par le locataire - mentionne que la formule officielle y est annexée. Dans ce cas, 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 au locataire s'il est en mesure de produire une copie ou une photocopie de cette formule officielle contenant les indications nécessaires pour le bail en question; il s'agit là d'une règle d'expérience (art. 1 al. 2 CC) qui entraîne le renversement du fardeau de la preuve. C'est alors 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 (ATF142 III 369consid. 4.2). Lorsqu'il n'est pas mentionné dans le contrat de bail que la formule officielle y est annexée, le bailleur doit apporter par d'autres moyens de preuve que celle-ci a été effectivement remise au locataire. Dans ce cas, le fardeau de la preuve n'est pas renversé. La preuve n'est pas non plus facilitée. La production d'une photocopie de la formule officielle, comportant tous les éléments prescrits par la loi, que le bailleur a conservée dans son dossier, ne constitue pas une preuve directe et absolument certaine de la remise de celle-ci. Elle en constitue un indice parmi d'autres, susceptibles de fonder une certitude dans l'esprit du juge. Il en va de même du témoignage de la personne dont il est allégué qu'elle aurait remis de main à main la formule au locataire (arrêt du Tribunal fédéral4A_607/2015du 4 juillet 2016 consid. 3.2.2.2). Le témoignage d'une employée de la régie n'est certes pas dépourvu de toute valeur probante, mais, lorsque celle-ci a été amenée à se prononcer sur sa propre activité et, le cas échéant, sur une faute qu'elle aurait pu commettre, elle ne peut être considérée comme neutre et donc il n'est pas possible de retenir la notification sur la base de son seul témoignage. Lorsque seules deux personnes étaient présentes lors de la remise alléguée, la locataire et la représentante de la régie, et que le juge ne parvient pas à une conviction intime sur la base de leurs interrogatoires, il y a échec de la preuve, que le bailleur doit supporter puisqu'il lui incombait de s'organiser de telle façon à pouvoir apporter la preuve certaine de la remise de cette formule (fardeau de la preuve; art. 8 CC) (arrêt du Tribunal fédéral4A_607/2015du 4 juillet 2016 consid. 3.3.1).

Volltext

Résumé: NON RENVERSEMENT DU FARDEAU DE LA PREUVE LORSQU'IL N'EST PAS MENTIONNE DANS LE CONTRAT DE BAIL QUE LA FORMULE OFFICIELLE Y EST ANNEXEE L'art. 270 al. 2 CO prévoit qu'en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d al. 2 CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Lorsque le bail a été conclu sans que ne soit communiquée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y soit motivée, le loyer fixé est nul (nullité partielle du contrat). Selon la jurisprudence, la preuve que doit apporter le bailleur est facilitée lorsque le contrat de bail - dont la réception n'est pas contestée par le locataire - mentionne que la formule officielle y est annexée. Dans ce cas, 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 au locataire s'il est en mesure de produire une copie ou une photocopie de cette formule officielle contenant les indications nécessaires pour le bail en question; il s'agit là d'une règle d'expérience (art. 1 al. 2 CC) qui entraîne le renversement du fardeau de la preuve. C'est alors 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 (ATF142 III 369consid. 4.2). Lorsqu'il n'est pas mentionné dans le contrat de bail que la formule officielle y est annexée, le bailleur doit apporter par d'autres moyens de preuve que celle-ci a été effectivement remise au locataire.

Dans ce cas, le fardeau de la preuve n'est pas renversé. La preuve n'est pas non plus facilitée. La production d'une photocopie de la formule officielle, comportant tous les éléments prescrits par la loi, que le bailleur a conservée dans son dossier, ne constitue pas une preuve directe et absolument certaine de la remise de celle-ci. Elle en constitue un indice parmi d'autres, susceptibles de fonder une certitude dans l'esprit du juge. Il en va de même du témoignage de la personne dont il est allégué qu'elle aurait remis de main à main la formule au locataire (arrêt du Tribunal fédéral4A_607/2015du 4 juillet 2016 consid. 3.2.2.2). Le témoignage d'une employée de la régie n'est certes pas dépourvu de toute valeur probante, mais, lorsque celle-ci a été amenée à se prononcer sur sa propre activité et, le cas échéant, sur une faute qu'elle aurait pu commettre, elle ne peut être considérée comme neutre et donc il n'est pas possible de retenir la notification sur la base de son seul témoignage. Lorsque seules deux personnes étaient présentes lors de la remise alléguée, la locataire et la représentante de la régie, et que le juge ne parvient pas à une conviction intime sur la base de leurs interrogatoires, il y a échec de la preuve, que le bailleur doit supporter puisqu'il lui incombait de s'organiser de telle façon à pouvoir apporter la preuve certaine de la remise de cette formule (fardeau de la preuve; art. 8 CC) (arrêt du Tribunal fédéral4A_607/2015du 4 juillet 2016 consid. 3.3.1).

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;LOYER INITIAL;FORMULE OFFICIELLE;FARDEAU DE LA PREUVE

Normes: Normes: CO.270.al1; CC.8

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