

Urteilskopf

142 III 369

48. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour de droit civil dans la cause H.X. et F.X. contre H.Z. et F.Z. (recours en matière civile) 4A\_398/2015 du 19 mai 2016

Regeste (de):

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. Zufolge 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 (fr):

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 (it):

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).

Sachverhalt ab Seite 370

BGE 142 III 369 S. 370

A. F.Z. et H.Z. (ci-après: les bailleurs ou les défendeurs) sont copropriétaires, chacun pour moitié, d'un appartement en propriété par étages de quatre pièces au 2e étage, avec locaux annexes, dans un immeuble construit en 2006, à Coppet. Ils ont remis à bail, pour la première fois, cet appartement à H.X. et F.X. (ci-après: les locataires ou les demandeurs) pour une durée initiale du 1er septembre 2006 au 31 août 2007, le bail se renouvelant tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donné au moins quatre mois avant l'échéance. Le

loyer initial mensuel a été fixé à 3'970 fr., et les charges en sus à 160 fr. Le contrat de bail, établi par la régie A. SA mentionne en caractères gras, juste au-dessus de l'espace réservé aux signatures des parties, l'existence d'annexes, parmi lesquelles: "Notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail (30 mars 2000)". Deux responsables de la régie ont signé, pour le compte des bailleurs, le contrat de bail et la formule officielle de notification du loyer initial le 4 août 2006. L'employée de la régie a procédé à la mise sous pli et l'a adressé aux locataires.

#### BGE 142 III 369 S. 371

Les locataires ont reçu ce pli et ont retourné à la régie un exemplaire du contrat de bail, qu'ils avaient signé. La question de savoir s'ils ont effectivement reçu la formule officielle est litigieuse.

B. Par requête du 27 mai 2013, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon d'une action en diminution de loyer, de façon qu'il soit tenu compte de la baisse du taux hypothécaire. Puis, le 26 juin 2013, les locataires ont encore requis la Commission de constater la nullité du loyer initial, de fixer celui-ci et d'ordonner aux bailleurs de restituer le trop-perçu. Après échec de la conciliation et délivrance de l'autorisation de procéder, les locataires ont déposé leur demande devant le Tribunal des baux du canton de Vaud le 27 août 2013, concluant à ce qu'il soit constaté que le loyer est excessif au sens des art. 269 et 269a CO, que le loyer initial soit déclaré nul, faute d'usage de la formule officielle, qu'il soit réduit au montant de 2'600 fr. par mois à compter du 1er septembre 2006, que les bailleurs soient condamnés à leur restituer le trop-perçu depuis le 1er septembre 2006 avec intérêts et à ce que le loyer soit réduit encore de 262 fr. à compter du 1er septembre 2013. En cours de procédure, soit le 15 novembre 2013, les locataires ont résilié le bail avec effet au 31 janvier 2014. Le Tribunal des baux a, par jugement du 2 juillet 2014, admis l'action en réduction du loyer, mais rejeté l'action en constatation de la nullité du loyer initial. Statuant par arrêt du 29 avril 2015, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a rejeté l'appel formé par les locataires et confirmé le jugement attaqué.

C. Contre cet arrêt, les locataires ont interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral, concluant en substance à sa réforme en ce sens qu'il est constaté que le loyer initial est nul et qu'il est fixé à 2'600 fr. par mois, avec effet rétroactif au 1er septembre 2006, puis à 2'410 fr. dès le 1er septembre 2013 (en raison de l'adaptation au taux hypothécaire et à l'IPC), ainsi qu'à la condamnation des bailleurs à leur rembourser le trop-perçu à titre de loyer durant la période du 1er septembre 2006 au 31 janvier 2014. Subsidiairement, ils concluent à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à l'autorité

#### BGE 142 III 369 S. 372

cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Ils invoquent la violation de l'art. 8 CC, de l'art. 9 Cst., de l'art. 270 CO, ainsi que la transgression de leur droit d'être entendus (art. 29 al. 2 Cst.). Les bailleurs intimés ont conclu au rejet du recours. La cour cantonale s'est référée aux considérants de son arrêt. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours dans la mesure de sa recevabilité. (résumé)

Erwägungen

Extrait des considérants:

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

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).

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.

4.3

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.

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. (...)