ATF 142 III 369 | TF, 19.05.2016, 4A_398/2015*

Faits

Un locataire conclut un contrat de bail avec un bailleur portant sur un appartement. Pour le compte du bailleur, la régie adresse sous pli simple au locataire le contrat de bail. Le contrat de bail mentionne que la formule officielle de notification du loyer initial se trouve en annexe. Le locataire reçoit le pli et retourne à la régie le contrat de bail signé, mais non la formule officielle de notification du loyer. La question de savoir si le locataire a effectivement reçu la formule officielle est litigieuse.

Le locataire introduit une demande devant le Tribunal des baux concluant à ce qu'il soit constaté que le loyer initial est nul, faute d'usage de la formule officielle, qu'il soit réduit et que le bailleur restitue le trop-perçu. Cette demande est rejetée, ce qui est confirmé par la Cour d'appel civile.

Le locataire forme un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Celui-ci doit se prononcer sur la répartition du fardeau de la preuve concernant la réception de la formule officielle de notification du loyer initial.

Droit

La formule officielle de notification du loyer initial prévue à 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. Lorsque le bail a été conclu sans que la formule officielle ne soit communiquée, le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Le loyer convenu dans le contrat de bail est alors considéré comme nul.

La question litigieuse en l'espèce est de savoir si le locataire a effectivement reçu la formule officielle de notification du loyer initial.

Pour les communications entre particuliers, un envoi sous pli ordinaire ne fait pas preuve de sa réception. Ainsi, en cas de contestation, l'expéditeur doit prouver que l'envoi a été

déposé dans la boîte aux lettres du destinataire (art. 8 CC). Dans ce sens, le bailleur doit prouver la remise de la formule officielle au locataire.

Cependant, lorsque le contrat de bail mentionne que la formule officielle y est annexée, le bailleur est présumé avoir effectivement mis le contrat de bail et la formule officielle dans la même enveloppe. Cette présomption est valable lorsque le bailleur est en mesure de produire une copie de la formule officielle pour le bail en question.

Selon le Tribunal fédéral, il s'agit là d'une règle d'expérience (art. 1 al. 2 CC), qui entraîne un renversement du fardeau de la preuve. Par conséquent, c'est au locataire qu'il appartient de prouver que le bailleur a commis une erreur lors de la mise sous pli et que l'enveloppe ne contenait pas la formule officielle. Comme il s'agit de prouver un fait négatif, il suffit que cette preuve soit apportée avec une vraisemblance prépondérante.

En l'espèce, il est admis que le locataire a reçu le contrat de bail, puisqu'il l'a signé et renvoyé à la régie. Ce contrat de bail indique que la formule officielle y est annexée et le bailleur a produit en procédure une copie de la formule concernant le bail en question.

Par conséquent, il appartient au locataire destinataire du pli de prouver, avec une vraisemblance prépondérante, que la formule officielle n'a pas été insérée dans l'enveloppe.

En l'espèce, le locataire ne parvient pas à démontrer, avec une vraisemblance prépondérante, que la formule officielle ne lui a pas été remise. Dès lors, le Tribunal fédéral rejette son recours.

Proposition de citation : Tobias Sievert, La preuve de la réception de la formule officielle du loyer initial (art. 270 al. 2 CO), in: https://lawinside.ch/255/