

TRIBUNAL FÉDÉRAL

Contestation du loyer initial. Fardeau de la preuve. Formule officielle.

Bail d'habitation. – Demande de baisse de loyer. – Octroi de la baisse après activation d'une réserve de hausse de loyer. – Double saisine de la Commission de conciliation en vue d'obtenir la baisse de loyer et de contester le loyer initial. – Non-conciliation. – Baisse de loyer octroyée par le Tribunal des baux qui confirme, par ailleurs, le loyer initial. – Jugement confirmé par le Tribunal cantonal. – Recours des locataires au Tribunal fédéral.

Art. 8 CC; 270 al. 2 CO; 19 OBLEF.

1. *La communication de la formule de notification de loyer initial au-delà du délai de trente jours qui suit la réception des locaux équivaut à une absence de notification et ouvre la voie, tant à la contestation du loyer initial qu'à la restitution de l'éventuel trop-perçu (3.2 et 3.3).*
2. *Lorsque la réception d'un bail – indiquant, en tant qu'annexe, la formule de notification du loyer initial – n'est pas contestée, le bailleur est présumé avoir joint au courrier ladite formule s'il est en mesure d'en produire une copie ou une photocopie. En guise de preuve, bien qu'il ne s'agisse pas d'une condition de validité, le bailleur peut inviter le locataire à lui en retourner un exemplaire signé (4.2).*

Anfechtung des Anfangsmietzinses. Beweislast. Offizielles Formular.

Wohnungsmiete. – Mietherabsetzungsbegehren. – Gewährung der Mietzinserabsetzung nach Erhöhung des Mietzinses unter Anwendung eines Mietzinsvorbehaltes. – Anrufung der Schlichtungsbehörde in Sachen Mietzinserabsetzung und Anfechtung des Anfangsmietzinses. – Keine Einigung. – Gewährung der Mietzinserabsetzung durch das Mietgericht, das jedoch den Anfangsmietzins als zulässig erklärt. – Bestätigung dieses Entscheides durch das Kantonsgericht. – Berufung der Mieter ans Bundesgericht.

Art. 8 ZGB; 270 Abs. 2 OR; 19 VMWG.

1. *Die Zustellung des offiziellen Formulars mit Mitteilung des Anfangsmietzinses nach Ablauf der 30-tägigen Frist seit der Übernahme der Wohnung ist einer Nicht-Mitteilung gleichzusetzen und öffnet den Rechtsweg sowohl bezüglich Anfechtung des Anfangsmietzinses als auch bezüglich einer allfälligen Rückerstattung des zu viel bezahlten Mietzinses (3.2 und 3.3).*
2. *Wird die in Empfangnahme des Mietvertrages – in welchem als Beilage auf das offizielle Formular betreffend Anfangsmietzins verwiesen wird – nicht bestritten, so kann*

davon ausgegangen werden, dass der Vermieter das fragliche Formular beigelegt hat, sofern er eine Kopie des Schreibens vorlegen kann. Obwohl es sich um keine Formvorschrift handelt, kann der Vermieter den Mieter um Rücksendung eines unterzeichneten Exemplars bitten um die Zustellung des Formulars belegen zu können (4.2).

Source: Arrêt de la 1^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 19 mai 2016 dans la cause A.Z. et B.Z. c/A. et B.Y. (4A_398/2015). L'arrêt du Tribunal cantonal ayant fait l'objet du présent recours au Tribunal fédéral a été publié dans les CdB 3/2015 p. 86. Les faits y sont reproduits.

Droit: (...)

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.

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 1 bis 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 cons. 3.1 p. 586 et les arrêts cités).

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 cons. 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 cons. 3.1 p. 586 s. et les arrêts cités).

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 cons. 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 cons. 3.2.3 p. 588 s.). L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure réservé (ATF 140 précité cons. 3.2.4 p. 589).

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 cons. 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 cons. 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 cons. 2 c p. 402 et les arrêts qui s'y réfèrent 2C_259/2011 du 26 juillet 2011 cons. 4; 6B_970/2014 du 2 avril 2015 cons. 1.1; 7B_223/2002 du 22 novembre 2002 cons. 1.3 et 1.4; dans le sens contraire, sous l'angle restreint de l'arbitraire, l'ATF 129 I 8 cons. 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 cons. 2.4; imprécis, mais dans le même sens: arrêts 2C_38/2009 du 5 juin 2009 cons. 4.1 et 8C_374/2014 du 13 août 2014 cons. 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. (...)