unine
Université de Neuchâtel
Faculté de droit

Analyse de l'arrêt TF 4A_592/2020

François Bohnet, Avocat spécialiste FSA droit du bail, LL.M., Dr en droit,
Professeur à l'Université de Neuchâtel

TF 4A_592/2020, 12 octobre 2021

Thèmes : *Procédure*
Lois : *Art. 8 CC*

Newsletter bail.ch décembre 2021

9 décembre 2021

Fardeau de la preuve en matière de formule officielle : deuxième manche

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_592/2020, qui n'est pas destiné à la publication au recueil officiel, répond à la question de savoir qui, du bailleur ou du locataire, supporte le fardeau de la preuve de la validité de la formule officielle.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

A. (locataire) a loué à B. (bailleur) un studio à Rolle pour un loyer de CHF 850.-. Le contrat de bail, daté du 26 août 2014, mentionnait que « par la signature du présent bail, le preneur reconnaît avoir reçu la notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail ». La formule officielle en possession du locataire ne comportait qu'un recto signé par le bailleur. Celle en possession du bailleur est une copie recto-verso d'une formule officielle sur laquelle figurent, au recto, les signatures du locataire et du bailleur, le lieu et la date. Aucun des deux documents n'est une copie de l'autre, les deux documents ayant été signés séparément.

Le locataire a résilié le contrat de bail en 2018. À la fin du bail, un litige est survenu entre les parties concernant l'état des lieux de sortie. À cette occasion, le locataire a consulté X., qui lui a fait remarquer que son exemplaire de la formule officielle ne comportait pas la désignation des autorités compétentes conformément à l'OBLF.

Le locataire s'est alors prévalu, entre autres, de la nullité du loyer initial en raison du fait que la formule officielle notifiée au moment de la conclusion du bail était viciée : elle ne comprenait pas de verso, où auraient dû être indiquées les voies de droit à la disposition du locataire. Il a saisi l'autorité de conciliation puis, suite à l'échec de la procédure de conciliation, a déposé une demande auprès du Tribunal des baux du canton de Vaud.

Par décision du 4 octobre 2019, le Tribunal des baux a considéré que la formule officielle remise au locataire à la conclusion du bail litigieux ne comportait qu'un recto, ce qui entraînait la nullité partielle du bail en ce qui concerne le loyer initial. Il a en outre rétroactivement fixé le loyer mensuel net du studio litigieux à CHF 400.- et a condamné le bailleur à payer au locataire un montant de CHF 22'050.- à titre de loyer perçu en trop durant la période du 1er septembre 2014 au 30 septembre 2018.

Le 6 octobre 2020, la Cour d'appel civile du canton de Vaud a annulé le jugement de première

instance. Elle a requis la production de la formule de notification originale en mains du bailleur et a observé qu'elle comportait un verso ainsi que la signature des deux parties sur le recto. Elle a constaté que le contrat de bail précisait que le locataire, par sa signature, reconnaissait avoir reçu la notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail. Elle en a déduit qu'en vertu de la jurisprudence fédérale, le bailleur était présumé avoir mis le contrat de bail et la formule officielle dans l'enveloppe envoyée au locataire. Dans ces circonstances, elle a considéré que le bailleur avait satisfait à son devoir de prouver le fait qu'il avait notifié une formule officielle au locataire ; il revenait au locataire de prouver qu'il avait reçu une formule viciée. Le loyer avait donc été fixé valablement.

Le locataire a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre cette décision.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral doit déterminer si le bailleur a établi avoir adressé au locataire une formule officielle et si celle-ci était valable.

Il relève que la Cour d'appel civile du canton de Vaud a appliqué l'ATF 142 III 369 au cas d'espèce. Dans cet ATF, le Tribunal fédéral avait retenu qu'en règle générale, lorsque la remise de la formule officielle au locataire est contestée, le bailleur doit prouver que l'enveloppe envoyée contenait bien le contrat de bail et la formule officielle. Par exception, lorsque la réception du contrat de bail n'est pas contestée et que ce document mentionne que la formule officielle se trouve en annexe, il y a présomption que celle-ci a été reçue, pour autant que le bailleur fournisse une copie de cette formule officielle contenant les indications nécessaires pour le bail en question (ATF 142 III 369 consid. 4.1) (consid. 3.3.1).

Le Tribunal retient que, si le bailleur indique sur le contrat de bail que la formule officielle est annexée, on ne peut déduire de l'ATF 142 III 369 qu'il y aurait présomption de notification d'une formule officielle *valable*. Cette jurisprudence ne fonde qu'une présomption quant au fait que la formule officielle a été mise dans l'enveloppe reçue par le locataire, mais il n'y a pas de présomption que cette formule comporte un recto et un verso ou soit complète (consid. 3.3.2).

Il faut donc retenir que le bailleur doit apporter la preuve d'une formule valable (art. 8 CC), et qu'il supporte donc l'échec de cette preuve (consid. 3.3.3). Dans le cas présent, la formule officielle produite par le locataire ne comporte pas de verso. Elle ne contient ni les informations sur les conditions permettant au locataire de contester la hausse de loyer, ni la liste des autorités de conciliation du canton. De ce fait, la formule est incomplète. Le bailleur n'ayant pas apporté la preuve de l'envoi d'une formule recto-verso, la notification du loyer doit être considérée comme viciée et le loyer est nul. L'action en contestation et en fixation judiciaire du loyer introduite par le locataire est donc admise (consid. 3.4).

III. Analyse

Dans l'ATF 142 III 369 consid. 4.1, le Tribunal fédéral retenait l'existence d'une présomption (de fait ou de l'homme[1]), fondée sur l'expérience générale de la vie, de la remise de la formule officielle au locataire lorsque le bail la mentionne parmi les annexes et que 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 revient donc au locataire d'apporter la contre-preuve de l'absence de remise de la formule. La tâche est évidemment difficile, vu qu'il s'agit d'un fait négatif, si bien que le Tribunal fédéral se contente de la vraisemblance prépondérante sur cette démonstration. On peut imaginer par exemple que le bail indique un numéro d'annexe pour la formule et que le locataire démontre que ce numéro correspond à une autre annexe en produisant celle-ci, ou alors que tous les locataires de l'immeuble ayant signé à l'époque attestent ne pas avoir reçu la formule alors même que les baux la mentionnaient.

Il en va différemment si le locataire ne conteste pas avoir reçu une formule, mais en critique la

1. Les présomptions de fait facilitent la preuve mais n'en déplacent pas le thème ni n'en inversent le fardeau, contrairement à ce qu'indique le tribunal fédéral dans l'ATF 142 IIII 369 consid. 4.2 ; elles relèvent par principe de l'appréciation des preuves (ATF 141 III 241 consid. 3.2 et les réf.). ↩

forme ou le contenu, en produisant l'exemplaire prétendument remis. Dans ce cas, le bailleur ne bénéficie plus de la présomption de fait résultant de l'indication de la formule parmi les annexes et de la production de la copie en main du bailleur. Si le locataire produit l'original d'une formule, mais que celle-ci est par hypothèse incomplète ou inexacte, il revient en effet au bailleur de démontrer que l'exemplaire véritablement remis était complet : il supporte l'absence de preuve à cet égard (art. 8 al. 1 CC). En l'espèce, le locataire avait en main un exemplaire original ne comportant pas de verso, il était donc juste, comme le retient l'arrêt commenté, d'exiger du bailleur de démontrer que le locataire avait reçu un exemplaire complet. Or le bailleur avait certes en main un exemplaire photocopié recto-verso de la formule, signé séparément en original par les deux parties, mais il ne correspondait pas à l'exemplaire produit par le locataire.

À notre avis, si le locataire n'avait produit qu'une copie de la formule, celle-ci ne comprenant qu'un recto, un recto-verso original en main du bailleur aurait bénéficié d'une présomption de fait, car on aurait alors pu partir du principe que l'original du locataire, non produit, était identique à l'exemplaire du bailleur (et que le locataire n'aurait conservé qu'une copie partielle recto de cet original). Tout est donc question de nuance en matière de présomption de fait, qui n'est que le jeu de l'expérience générale de la vie.

Proposition de citation

François Bohnet, Fardeau de la preuve en matière de formule officielle : deuxième manche (arrêt TF 4A_592/2020), Newsletter Bail.ch décembre 2021