

Tribunal fédéral - 4A\_398/2015 (destiné à la publication)

Ire Cour de droit civil  
Arrêt du 19 mai 2016

Loyer

Preuve de la réception par le locataire de la formule officielle de notification du loyer initial

Art. 270 CO ; 8 CC ; 9 Cst.

Il appartient au **baillieur de prouver la remise de la formule officielle de notification du loyer initial** ; toutefois, lorsque le **bail qui est envoyé au locataire indique que la formule officielle y est annexée**, le baillieur est, selon l'expérience générale de la vie, **présumé avoir mis la formule officielle dans l'enveloppe** contenant le bail, pour autant qu'il puisse **produire une copie ou une photocopie de la formule officielle** envoyée ; dans ce cas, il y a un **renversement du fardeau de la preuve**, le locataire devant prouver que **l'enveloppe ne contenait pas le formulaire officiel** ; une **vraisemblance prépondérante** est cependant suffisante, la preuve d'un fait négatif étant difficile à apporter (c. 4).

#### Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux Kiss, Présidente, Klett, Kolly, Hohl et Niquille.  
Greffier : M. Piaget.

#### Participants à la procédure

H.X. et F.X.,  
recourants,

contre

H.Z. et F.Z., représentés par Me Philippe Conod,  
intimés.

#### Objet

formule officielle pour la notification du loyer initial (art. 270 al. 2 CO), preuve de son envoi;

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile, du 29 avril 2015.

#### Faits :

A. F.Z. et H.Z. (ci-après: les bailleurs ou les défendeurs) sont devenus copropriétaires, chacun pour moitié, d'un appartement en propriété par étages de quatre pièces au 2<sup>e</sup> étage, avec locaux annexes, dans un immeuble construit en 2006, à Coppet (art. 105 al. 2 LTF).

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 1<sup>er</sup> 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. La formule officielle comporte, après la date, les initiales d'une responsable de la régie et d'une employée de celle-ci. L'employée a procédé à la mise sous pli et l'a adressé aux locataires.

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 présentement litigieuse.

B.

B.a. Suite à une demande des locataires, accueillie partiellement par les bailleurs, le loyer a été baissé à 3'848 fr. dès le 1<sup>er</sup> septembre 2013, pour tenir compte de la baisse du taux hypothécaire.

B.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 entièrement 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 1<sup>er</sup> septembre 2006, que les bailleurs soient condamnés à leur restituer le trop-perçu depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006 avec intérêts et à ce que le loyer soit réduit encore de 262 fr. à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013.

En cours de procédure, soit le 15 novembre 2013, les locataires ont résilié le bail avec effet au 31 janvier 2014.

Rejetant l'action en constatation de la nullité du loyer initial, mais admettant l'action en réduction du loyer en raison de la diminution du taux hypothécaire, compensée par l'augmentation de l'IPC, le Tribunal des baux a, par jugement du 2 juillet 2014, fixé le loyer mensuel à 3'701 fr. 45 dès le 1<sup>er</sup> septembre 2013 (taux hypothécaire de 2,25%; IPC: 103.30), condamné les bailleurs à rembourser le trop-perçu à titre de loyer du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 janvier 2014 et libéré la garantie de loyer en faveur des locataires.

Statuant par arrêt du 29 avril 2015, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a rejeté, comme étant manifestement infondé - et donc sans demander de réponse aux intimés (art. 312 al. 1 CPC) -, l'appel formé par les locataires et confirmé le jugement attaqué.

C.

Contre cet arrêt, qui leur a été notifié le 18 juin 2015, les locataires ont interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 19 août 2015, 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 1<sup>er</sup> septembre 2006, puis à 2'410 fr. dès le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> septembre 2006 au 31 janvier 2014. Subsidièrement, ils concluent à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à l'autorité 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.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. b LTF) par les locataires demandeurs qui ont succombé dans leurs conclusions en appel (art. 76 LTF), contre une décision rendue par le tribunal

supérieur du canton (art. 75 LTF), dans une cause en matière de bail à loyer (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse dépasse 15'000 fr. - dès lors que, devant l'autorité précédente, les locataires prétendaient à une réduction de loyer de 1'370 fr. par mois du 1<sup>er</sup> septembre 2006 au 31 août 2013 et de 1'560 fr. du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 janvier 2014 -, le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

L'état de fait a été complété sur quelques points sur la base du jugement de première instance, conformément à l'art. 105 al. 2 LTF.

2.

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral revoit librement l'application du droit matériel. Il revoit ainsi librement l'application des règles sur l'attribution du fardeau de la preuve (Beweislast; notamment l'art. 8 CC). En ce qui concerne le degré de la preuve (Beweismass), le Tribunal vérifie librement si le juge cantonal est parti d'une juste conception du degré de preuve - certitude ou vraisemblance prépondérante - exigé par la règle de droit matériel applicable (ATF 130 III 321 consid. 5 p. 327; 117 II 231 consid. 2c p. 235; arrêt 5C.97/2005 du 15 septembre 2005 consid. 4.1).

En revanche, **savoir si le degré de la preuve exigé par le droit matériel est atteint dans le cas concret relève de l'appréciation des preuves par le juge cantonal** (ATF 130 III 321 consid. 5 p. 327), **appréciation que le Tribunal fédéral ne corrige que si elle se révèle arbitraire** (art. 97 al. 1 LTF en relation avec l'art. 9 Cst.). En effet, **déterminer, sur la base des éléments à disposition, si le fait pertinent s'est produit ou non, notamment, avec une vraisemblance prépondérante est une question qui ne relève pas de l'analyse juridique, mais de l'appréciation des preuves** (arrêts 4A\_180/2010 du 3 août 2010 consid. 2.4.1 in fine; 4D\_73/2007 du 12 mars 2008 consid. 2.2 et les arrêts cités). En adoptant cette solution, le Tribunal fédéral s'est rallié à la solution proposée par la doctrine majoritaire (MESSMER/IMBODEN, Die eidgenössischen Mittel in Zivilsachen, 1992, p. 144; HANS DRESSLER, RDS 94/1975 II p. 64; ALAIN WURZBURGER, RDS 94/1975 II p. 104; WILHELM BIRCHMEIER, Handbuch des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege, 1950, p. 99; JOSEPH VOYAME, RDS 80/1961 II p. 157 s.; contra : POUDRET/SANDOZ-MONOD, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, 1990, no 4.6 ad art. 43 aOJ p. 173; MAX KUMMER, in Berner Kommentar, 1962, nos 72 s. ad art. 8 CC; sur le constat, cf. les arrêts 5C.181/1997 du 8 septembre 1997 consid. 2c; 5C.99/2002 du 12 juin 2002 consid. 2.5; 5C.64/2003 du 18 juillet 2003 consid. 2.2).

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 1bis 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 consid. 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 consid. 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 consid. 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 consid. 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 consid. 3.2.3 p. 588 s.). L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure réservé (ATF 140 précité consid. 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 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 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: arrêts 2C\_38/2009 du 5 juin 2009 consid. 4.1 et 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 (art. 105 al. 1 LTF).**

**Les bailleurs ont produit en procédure une photocopie de la formule officielle de " Notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau 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 (art. 105 al. 2 LTF).

**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 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.

4.3.3. Il s'ensuit que c'est à tort que les locataires soutiennent qu'il ne leur appartenait pas de signaler l'oubli de l'envoi de l'annexe ou que la formule officielle aurait dû être contresignée par eux, dès lors qu'il s'agit d'une déclaration unilatérale du bailleur.

C'est également à tort que les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 8 CC et de l'atténuation de la maxime inquisitoire sociale de l'art. 274d al. 3 CO (recte: art. 247 al. 2 let. a CPC).

En tant que les recourants soutiennent que le témoignage de la gérante, qui a été omis, est dépourvu de toute force probante, leur grief est sans pertinence dès lors que la cour cantonale ne l'a pas utilisé dans son appréciation des faits.

En tant qu'ils se prévalent de la jurisprudence (ATF 135 III 591 consid. 4.3 p. 595 s.) selon laquelle le renvoi, dans le contrat, à des clauses préimprimées ne suffit pas pour admettre que les parties ont passé une convention spéciale et invoquant le principe de l'interprétation contra stipulatorem, les recourants confondent la forme et le fond.

Comme on l'a vu, il est conforme à l'expérience d'admettre qu'une annexe mentionnée dans le document principal soit jointe à l'envoi. Il s'ensuit que le défaut de motivation (art. 29 al. 2 Cst.) que les recourants reprochent à la cour cantonale en relation avec (le contenu) des clauses préimprimées est sans objet.

5.

Les recourants n'étant pas parvenus à démontrer, avec une vraisemblance prépondérante, que la formule officielle ne leur a pas été remise, leur recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Les frais de la procédure par 5'000 fr. seront mis solidairement à leur charge (art. 66 al. 1 LTF). Ils seront condamnés solidairement à verser aux bailleurs, créanciers solidaires, une indemnité de dépens de 6'000 fr. (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

3.

Les recourants verseront solidairement aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 19 mai 2016

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Piaget