

FACULTÉ DE DROIT
DE L'UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

Le fardeau de la preuve en droit du bail

François Bohnet

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

A. Droit de la preuve et fardeau de la preuve

1. L'objet de la preuve
2. La conviction du tribunal
3. La situation de pénurie de preuve
4. Le fardeau de la preuve en droit civil suisse
5. Exceptions et allègements

B. Droit du bail et fardeau de la preuve

1. L'exemple du congé
2. L'exemple de la contestation du loyer initial
3. Actualité: la preuve de la notification de la formule officielle à la conclusion d'un nouveau bail

A. Droit de la preuve et fardeau de la preuve

1. L'objet de la preuve

Doivent être prouvés (art. 150 CPC):

- Les faits pertinents et contestés
- Les usages et usages locaux
- Le droit étranger, dans les litiges d'ordre patrimonial

1. L'objet de la preuve

- *Faits pertinents*: faits dont «l'élucidation est de nature à exercer une influence sur la décision de fond ou de procédure» (FF 2006, p. 6921)
- *Faits contestés*: faits dont la partie adverse nie l'existence

2. La conviction du tribunal

- Le but de la preuve est de convaincre le tribunal de la survenance d'un fait allégué.
- La loi connaît trois *intensités* de la conviction du tribunal (trois *degrés de preuve*):
 - la preuve stricte (certitude)
 - la vraisemblance prépondérante (des motifs importants plaident pour l'exactitude)
 - la vraisemblance simple (certaine vraisemblance sur la base des preuves à disposition)

3. La situation de pénurie de preuve

Qu'est-ce qui se passe lorsque le tribunal, après avoir administré toutes les preuves à sa disposition, n'est pas convaincu de l'exactitude ou de l'inexactitude d'un fait allégué?

- Fardeau de la preuve

4. Fardeau de la preuve en droit civil suisse

Les règles au sujet du fardeau de la preuve (objectif), désignent quelle partie supporte le risque de perdre le procès si la conviction du tribunal de la survenance d'un fait pertinent ne peut pas être emportée.

Règles au sujet du fardeau de la preuve:

- Règles expresses de droit matériel (p. ex. art. 97 CO)
- Règle subsidiaire de l'art. 8 CC.

4. Fardeau de la preuve en droit civil suisse

Art. 8 CC

I. Fardeau de la preuve

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit.

4. Fardeau de la preuve en droit civil suisse

Théorie des normes:

« [...] jede Partei hat die Voraussetzungen der ihr günstigen Norm [...] zu beweisen » (ROSENBERG, Die Beweislast, 5^e éd., p. 98)

Comment déterminer, quelle norme est favorable à quelle partie?

4. Fardeau de la preuve en droit civil suisse

- Règle génératrice: fixe les conditions de la naissance d'un droit (faits générateurs)
 - favorable au demandeur
- Règle dirimante: fixe les conditions empêchant la naissance d'un droit (faits dirimants)
 - favorable au défendeur
- Règle extinctive: fixe les conditions pour la fin d'un droit (faits extinctifs)
 - favorable au défendeur

4. Fardeau de la preuve en droit civil suisse

En principe, le demandeur porte le fardeau de la preuve des faits générateurs et le défendeur celui des faits extinctifs et dirimants

5. Exceptions et allègements

- Renversement du fardeau de la preuve et présomptions
 - Fictions
 - Réduction du degré de preuve
 - Vraisemblance prépondérante en cas de «Beweisnot», ATF 130 III 321, cons. 3.2, JdT 2005 I 618
 - Devoir de collaborer
 - Une partie doit déposer les preuves qu'elle est seule à détenir, ATF 119 II 305, JdT 1995 II 125
-

B. Le fardeau de la preuve en droit du bail

1. L'exemple du congé

Art. 271 CO

A. Annulabilité du congé

I. En général

¹ Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

1. L'exemple du congé

Fait générateur

Art. 271 CO

A. Annulabilité du congé

I. En général

¹ Le congé est annulable lorsqu'il **contrevient aux règles de la bonne foi**.

➤ Liste exemplative de situations contraires à la bonne foi à l'art. 271a CO

1. L'exemple du congé

Exemple I

Art. 271a CO

II. Congé donné par le bailleur

¹ Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment:

[...]

d. pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi

1. L'exemple du congé

Faits générateurs

Art. 271a CO

II. Congé donné par le bailleur

1 Le **congé** est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment:

[...]

d. **pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail**, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi

- Différend entre le locataire et le bailleur
- En rapport avec le bail
- Moment de la résiliation

1. L'exemple du congé

Faits dirimants

Art. 271a CO

II. Congé donné par le bailleur

1 Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment:

[...]

d. pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, **à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi**

- Faits dont on peut déduire que le locataire est de mauvaise foi

2. L'exemple du congé

Faits dirimants

Art. 271a CO

II. Congé donné par le bailleur

³ Les let. d et e de l'al. 1 ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné:

- a. en raison du **besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés** peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux;
- b. en cas de **demeure du locataire** (art. 257d); [...]

- Besoin urgent du propriétaire ou de sa famille (question d'appréciation) ou
- Causes de résiliation extraordinaire

2. L'exemple du congé

Exemple II

Art. 271a CO

II. Congé donné par le bailleur

1 Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment:

[...]

f. en raison de changements dans la situation familiale du locataire, sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur.

2. L'exemple du congé

Faits générateurs

Art. 271a CO

II. Congé donné par le bailleur

1 Le **congé** est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment:

[...]

f. **en raison de changements dans la situation familiale du locataire**, sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur.

- Situation familiale du locataire
- Modification de la situation familiale
- Lien de causalité naturelle avec le congé

1. L'exemple du congé

Faits dirimants

Art. 271a CO

II. Congé donné par le bailleur

¹ Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment:

[...]

f. en raison de changements dans la situation familiale du locataire, **sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur**.

- Inconvénients majeurs pour le bailleur (question d'appréciation)

2. L'exemple de la contestation du loyer initial

Art. 270 CO

I. Demande de diminution du loyer

1. Loyer initial

¹ Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution:

- a. s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux; ou
- b. si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

2. L'exemple de la contestation du loyer initial

Faits générateurs

Art. 270 CO

I. Demande de diminution du loyer

1. Loyer initial

¹ Lorsque le locataire estime que le **montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a**, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution:

- a. s'il a été contraint de conclure le bail par **nécessité personnelle ou familiale ou** en raison de la **situation sur le marché local** du logement et des locaux commerciaux; **ou**
- b. si le bailleur a **sensiblement augmenté le loyer initial** pour la même chose par rapport au précédent loyer.

2. L'exemple de la contestation du loyer initial

Caractère abusif du loyer initial:

- Fait générateur
 - preuve incombe au locataire
- Méthode absolue
 - Rendement net, loyers usuels, ev. rendement brut.
- Le caractère abusif du loyer s'analyse en premier lieu à l'aune des critères invoqués par le locataire
 - PAS selon les critères invoqués par le bailleur pour augmenter le loyer

2. L'exemple de la contestation du loyer initial

- Les faits générateurs sont les faits dont le locataire déduit le caractère abusif du loyer.

2. L'exemple de la contestation du loyer initial

Éléments à prouver pour démontrer le caractère abusif du loyer selon la méthode du rendement net :

- Le prix d'achat de l'objet loué, respectivement les frais de sa construction.
- Le montant des fonds propres investis par le bailleur.
- Le montant des fonds étrangers empruntés par le bailleur.
- Le montant des frais d'exploitation et d'entretien.
- Les charges financières, soit le montant de l'intérêt sur les fonds empruntés.
- Le loyer.

2. L'exemple de la contestation du loyer initial

Preuve du loyer usuel (art. 269a al. 1 lit. a CO) :

- Cinq immeubles comparables en ce qui concerne l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction
 - ATF 136 III 74, cons. 3.1
- Objets doivent être comparables *sur tous les points*
 - TF du 16.12.2015, 4A_179/2015, cons. 2.2.3

2. L'exemple de la contestation du loyer initial

Devoir de collaboration du bailleur

- Le bailleur doit fournir les documents compatibles nécessaires au calcul de rendement s'il est seul à les détenir.
- En cas de refus non justifié, le tribunal peut en déduire que le loyer est en réalité abusif (appréciation des preuves)
 - TF du 15.02.2016, 4A_461/2015, cons. 3.3.1; TF du 19.02.2009, 4A_576/2008, cons. 2.4

2. L'exemple de la contestation du loyer initial

Devoir de collaboration du bailleur

- **PAS de renversement du fardeau de la preuve:** si le juge dispose de données statistiques fiables, il doit les faire intervenir dans le cadre de l'appréciation globale des preuves.
 - TF du 15.02.2016, 4A_461/2015, cons. 3.3.1

2. L'exemple de la contestation du loyer initial

Devoir de collaboration du bailleur

- Devoir de collaboration également si le locataire invoque le loyer usuel de la localité et du quartier, **si augmentation de plus de 10% par rapport au loyer précédent**
 - ATF 139 III 13, cons. 3.2

2. L'exemple de la contestation du loyer initial

Conditions formelles:

- Situation personnelle ou familiale du locataire
 - Appréciation par le tribunal
- Situation du marché local
 - Taux de locaux vacants <1.5%
 - **Si formule officielle obligatoire: pénurie = fait notoire**
- Augmentation sensible du loyer
 - ATF 136 III 82, cons. 3.4. : si >10%

2. L'exemple de la contestation du loyer initial

Ces conditions sont **alternatives**

- TF du 18.05.2016, 4A_691/2015, consid. 3.1

2. L'exemple de la contestation du loyer initial

Faits dirimants

- Si le locataire invoque rendement net abusif:
 - Immeuble a moins de 10 ans : rendement brut (bailleur supporte le fardeau de la preuve pour l'âge de l'immeuble)
 - Immeuble a plus de 30 ans: loyers usuels (bailleur supporte le fardeau de la preuve pour l'âge de l'immeuble et pour les loyers usuels)
- Si le locataire se fonde sur les loyers usuels:
 - Rendement net insuffisant

2. L'exemple de la contestation du loyer initial

Contestation du loyer initial:

- Méthode absolue applicable
- Locataire doit prouver que le loyer est abusif

Contestation de l'augmentation du loyer:

- Méthode relative applicable
- Bailleur doit prouver que le loyer n'est pas abusif (et cela indépendamment de la charge du contentieux!)
 - Prouver l'existence d'un facteur permettant l'augmentation du loyer: hausse des coûts, prestations supplémentaires ou renchérissement du capital (art. 269a lit. b et e CO)

3. La preuve de la notification de la formule officielle à la conclusion d'un nouveau bail

Contestation de la notification:

- Le bail mentionne que la formule est en annexe
 - Le locataire affirme ne pas avoir reçu la formule
- Qui supporte la preuve?

3. La preuve de la notification de la formule officielle à la conclusion d'un nouveau bail

TF 4A_398/2015 du 19 mai 2016

Il appartient au bailleur 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 bailleur 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).