

Pascal Jeannin

Docteur en droit, avocat

# La preuve en droit du bail

Loyers, défauts et résiliation de baux d'habitations et de locaux commerciaux à l'aune des questions probatoires



COLLECTION NEUCHÂTELOISE

Helbing Lichtenhahn

# TABLE DES MATIERES

|                                                                                                                    |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>TABLE DES ABRÉVIATIONS .....</b>                                                                                | <b>XXIX</b>   |
| <b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>                                                                                         | <b>XXXVII</b> |
| <b>INTRODUCTION .....</b>                                                                                          | <b>1</b>      |
| La preuve, un élément primordial pour la mise en œuvre du droit.....                                               | 1             |
| Le bail à loyer d'habitations et de locaux commerciaux, un contrat socialement et<br>économiquement sensible ..... | 2             |
| Problématique abordée et but de l'étude .....                                                                      | 4             |
| Structure .....                                                                                                    | 5             |
| Limites de l'étude .....                                                                                           | 5             |
| <b>PARTIE GÉNÉRALE : LA PREUVE EN PROCÉDURE CIVILE SUISSE.....</b>                                                 | <b>7</b>      |
| <b>TITRE I : ÉLÉMENTS FONDAMENTAUX .....</b>                                                                       | <b>9</b>      |
| <b>Chapitre 1 : La notion de preuve .....</b>                                                                      | <b>9</b>      |
| 1.1. Les définitions retenues par la doctrine.....                                                                 | 10            |
| 1.1.1. La preuve comme raison de considérer un fait comme avéré.....                                               | 10            |
| 1.1.2. La preuve comme activité visant à convaincre le tribunal.....                                               | 11            |
| 1.1.3. La preuve comme résultat de l'activité probatoire .....                                                     | 11            |
| 1.1.4. La preuve, synonyme de « moyen de preuve » .....                                                            | 12            |
| 1.2. La définition proposée dans la présente thèse .....                                                           | 12            |
| 1.2.1. La fonction de la preuve.....                                                                               | 13            |
| 1.2.2. Éléments de la définition.....                                                                              | 14            |
| 1.2.2.1. La véracité ou de la fausseté d'un allégué de fait .....                                                  | 15            |
| 1.2.2.2. La conviction du tribunal.....                                                                            | 18            |
| <b>Chapitre 2 : Le droit de la preuve : notion et sources .....</b>                                                | <b>21</b>     |
| <b>Chapitre 3 : Synthèse .....</b>                                                                                 | <b>23</b>     |
| <b>TITRE II : LES QUESTIONS PROBATOIRES.....</b>                                                                   | <b>25</b>     |
| <b>Chapitre 1 : L'objet de la preuve .....</b>                                                                     | <b>27</b>     |
| 1.1. La problématique .....                                                                                        | 27            |

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.2. Les faits .....                                                        | 28        |
| 1.2.1. Généralités.....                                                     | 28        |
| 1.2.2. Faits pertinents.....                                                | 29        |
| 1.2.3. Faits allégués .....                                                 | 31        |
| 1.2.3.1. Fardeau de l'allégation et exigence de motivation suffisante ..... | 32        |
| 1.2.3.2. Exception .....                                                    | 33        |
| 1.2.4. Faits contestés.....                                                 | 35        |
| 1.2.4.1. Principe : le fardeau de la contestation.....                      | 35        |
| 1.2.4.2. Exceptions.....                                                    | 37        |
| 1.2.5. Faits ne nécessitant pas de preuve .....                             | 38        |
| 1.2.5.1. Faits notoires.....                                                | 38        |
| 1.2.5.2. Faits notoirement connus .....                                     | 39        |
| 1.2.5.3. Règles d'expérience généralement reconnues .....                   | 40        |
| 1.3. Les usages et usages locaux.....                                       | 42        |
| 1.3.1. Notion et rôles .....                                                | 42        |
| 1.3.2. Usages et usages locaux comme objet de la preuve .....               | 44        |
| 1.4. Le droit .....                                                         | 45        |
| 1.4.1. Le droit suisse.....                                                 | 45        |
| 1.4.2. Le droit étranger .....                                              | 47        |
| <b>Chapitre 2 : Le sujet de la preuve</b> .....                             | <b>49</b> |
| 2.1. Problématique.....                                                     | 49        |
| 2.2. Solutions possibles .....                                              | 49        |
| 2.2.1. Maxime des débats .....                                              | 53        |
| 2.2.1.1. Contenu.....                                                       | 53        |
| 2.2.1.2. Justifications .....                                               | 53        |
| 2.2.1.3. Conséquences.....                                                  | 54        |
| 2.2.2. Maxime inquisitoire.....                                             | 55        |
| 2.2.2.1. Contenu.....                                                       | 55        |
| 2.2.2.2. Justifications .....                                               | 56        |
| 2.2.2.3. Conséquences.....                                                  | 56        |
| 2.2.3. Maxime inquisitoire sociale.....                                     | 57        |
| 2.2.3.1. Contenu.....                                                       | 57        |
| 2.2.3.2. Justifications .....                                               | 58        |
| 2.2.3.3. Conséquences.....                                                  | 59        |
| 2.3. Les maximes dans le code de procédure civile suisse.....               | 62        |
| 2.3.1. L'application de la maxime des débats .....                          | 62        |
| 2.3.2. L'application de la maxime inquisitoire sociale .....                | 63        |
| 2.3.3. L'application de la maxime inquisitoire .....                        | 64        |

|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Chapitre 3 : Le fardeau de la preuve</b>                                          | <b>65</b> |
| 3.1. Fardeau objectif.....                                                           | 65        |
| 3.1.1. Problématique.....                                                            | 65        |
| 3.1.2. La théorie des normes.....                                                    | 66        |
| 3.1.2.1. Faits générateurs.....                                                      | 67        |
| 3.1.2.2. Faits dirimants.....                                                        | 68        |
| 3.1.2.3. Faits extinctifs.....                                                       | 69        |
| 3.1.3. Le fardeau objectif de la preuve en droit suisse.....                         | 70        |
| 3.1.3.1. Règle générale de l'art. 8 CC.....                                          | 70        |
| 3.1.3.2. Exceptions.....                                                             | 71        |
| 3.1.3.2.1. Qualification de fait générateur comme fait dirimant.....                 | 74        |
| 3.1.3.2.2. Présomptions légales.....                                                 | 75        |
| 3.1.3.2.3. Présomptions de fait.....                                                 | 77        |
| 3.2. Fardeau subjectif.....                                                          | 78        |
| <b>Chapitre 4 : Les différents degrés de preuve</b>                                  | <b>81</b> |
| 4.1. La problématique.....                                                           | 81        |
| 4.2. La preuve stricte.....                                                          | 83        |
| 4.3. La vraisemblance prépondérante.....                                             | 85        |
| 4.4. La vraisemblance simple.....                                                    | 87        |
| <b>Chapitre 5 : Les moyens de preuve</b>                                             | <b>89</b> |
| 5.1. La problématique.....                                                           | 89        |
| 5.2. Les différents types de moyens de preuve selon le Code de procédure civile..... | 90        |
| 5.2.1. Témoignage.....                                                               | 90        |
| 5.2.1.1. Définition et admissibilité.....                                            | 90        |
| 5.2.1.2. Administration.....                                                         | 91        |
| 5.2.1.3. Aspects pratiques.....                                                      | 92        |
| 5.2.2. Titres.....                                                                   | 93        |
| 5.2.2.1. Définition et admissibilité.....                                            | 93        |
| 5.2.2.2. Administration.....                                                         | 95        |
| 5.2.2.3. Aspects pratiques.....                                                      | 96        |
| 5.2.3. Inspection.....                                                               | 96        |
| 5.2.3.1. Définition et admissibilité.....                                            | 96        |
| 5.2.3.2. Administration.....                                                         | 97        |
| 5.2.3.3. Aspects pratiques.....                                                      | 100       |
| 5.2.4. Expertise judiciaire.....                                                     | 100       |
| 5.2.4.1. Définition et admissibilité.....                                            | 100       |
| 5.2.4.2. Administration.....                                                         | 102       |

|                                                                                 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 5.2.4.3. Aspects pratiques .....                                                | 106        |
| 5.2.5. Renseignements écrits .....                                              | 106        |
| 5.2.5.1. Définition et admissibilité .....                                      | 106        |
| 5.2.5.2. Administration .....                                                   | 107        |
| 5.2.5.3. Aspects pratiques .....                                                | 109        |
| 5.2.6. Interrogatoire et déposition des parties .....                           | 110        |
| 5.2.6.1. Définition et admissibilité .....                                      | 110        |
| 5.2.6.2. Administration .....                                                   | 113        |
| 5.2.6.3. Aspects pratiques .....                                                | 113        |
| <b>Chapitre 6 : Le devoir de collaborer</b> .....                               | <b>115</b> |
| 6.1. La problématique.....                                                      | 115        |
| 6.2. Le devoir de collaborer fondé sur le droit de procédure .....              | 116        |
| 6.2.1. Devoir de déposer de manière conforme à la vérité.....                   | 118        |
| 6.2.2. Devoir de produire des documents .....                                   | 119        |
| 6.2.3. Devoir de tolérer une inspection ou une expertise .....                  | 120        |
| 6.2.4. Droit de refuser de collaborer .....                                     | 120        |
| 6.2.4.1. Droit de la partie de refuser de collaborer .....                      | 121        |
| 6.2.4.2. Droit du tiers de refuser de collaborer .....                          | 122        |
| 6.3. Le devoir d'information fondé sur le droit matériel.....                   | 123        |
| <b>Chapitre 7 : L'introduction des moyens de preuve dans la procédure</b> ..... | <b>125</b> |
| 7.1. La problématique.....                                                      | 125        |
| 7.2. Les différentes phases de l'introduction d'un moyen de preuve .....        | 125        |
| 7.3. La solution prévue par le Code de procédure civile.....                    | 127        |
| 7.3.1. Proposition et production des moyens de preuve.....                      | 128        |
| 7.3.1.1. En procédure ordinaire.....                                            | 128        |
| 7.3.1.2. En procédure simplifiée .....                                          | 130        |
| 7.3.2. Décision du tribunal sur les moyens de preuve admis et refusés .....     | 132        |
| 7.3.3. Administration des preuves .....                                         | 134        |
| 7.4. La preuve à futur .....                                                    | 136        |
| 7.4.1. Problématique.....                                                       | 136        |
| 7.4.2. Solution retenue en droit suisse actuel .....                            | 137        |
| 7.5. Excursus : les preuves devant l'autorité de conciliation .....             | 139        |
| <b>Chapitre 8 : L'appréciation des preuves</b> .....                            | <b>143</b> |
| 8.1. La problématique.....                                                      | 143        |
| 8.2. Les solutions possibles .....                                              | 144        |
| 8.3. La solution retenue en droit suisse.....                                   | 146        |
| 8.3.1. Principe : libre appréciation des preuves .....                          | 146        |

|                                                                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 8.3.2. Limites et exceptions .....                                                                            | 147        |
| 8.3.2.1. Interdiction de la prise en compte de certains moyens de preuve<br>( <i>Verwertungsverbot</i> )..... | 147        |
| 8.3.2.2. Règles au sujet de l'appréciation de la preuve .....                                                 | 148        |
| 8.3.3. L'appréciation des preuves en pratique .....                                                           | 148        |
| 8.3.4. Appréciation anticipée des preuves .....                                                               | 150        |
| <b>Chapitre 9 : Synthèse</b> .....                                                                            | <b>151</b> |
| 9.1. L'objet de la preuve .....                                                                               | 151        |
| 9.2. Le sujet de la preuve .....                                                                              | 153        |
| 9.3. Le fardeau de la preuve .....                                                                            | 154        |
| 9.4. Le degré de la preuve .....                                                                              | 156        |
| 9.5. Les moyens de preuve.....                                                                                | 157        |
| 9.6. Le devoir de collaborer .....                                                                            | 158        |
| 9.7. L'introduction des moyens de preuve dans la procédure .....                                              | 159        |
| 9.8. L'appréciation des preuves .....                                                                         | 160        |
| <b>PARTIE SPÉCIALE : PREUVE ET DROIT DU BAIL</b> .....                                                        | <b>163</b> |
| <b>TITRE I : ÉLÉMENTS FONDAMENTAUX DU DROIT DU BAIL</b>                                                       |            |
| <b>À LOYER SUISSE</b> .....                                                                                   | <b>165</b> |
| <b>Chapitre 1 : Le droit du bail d'habitations et de locaux commerciaux :</b>                                 |            |
| <b>passé, présent et futur</b> .....                                                                          | <b>167</b> |
| 1.1. Aperçu historique.....                                                                                   | 167        |
| 1.1.1. Des décennies de droit de nécessité .....                                                              | 167        |
| 1.1.2. Du droit de nécessité au droit privé social.....                                                       | 170        |
| 1.2. Le « nouveau » droit du bail de 1990 et ses règles spéciales.....                                        | 171        |
| 1.3. Modifications et tentatives de révision.....                                                             | 173        |
| <b>Chapitre 2 : Le siège de la matière</b> .....                                                              | <b>177</b> |
| <b>Chapitre 3 : Le contrat de bail selon le Code des obligations</b> .....                                    | <b>179</b> |
| 3.1. Cession de l'usage de la chose louée .....                                                               | 179        |
| 3.2. Paiement du loyer .....                                                                                  | 181        |
| 3.3. Durée et fin du contrat de bail.....                                                                     | 182        |
| <b>Chapitre 4 : Les différentes catégories d'objets loués</b> .....                                           | <b>183</b> |
| 4.1. Les immeubles en général.....                                                                            | 183        |
| 4.2. Les choses mobilières en général.....                                                                    | 185        |
| 4.3. Les habitations et les locaux commerciaux en particulier .....                                           | 186        |
| 4.3.1. Habitations .....                                                                                      | 186        |
| 4.3.2. Locaux commerciaux.....                                                                                | 189        |

|                                                                                           |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Chapitre 5 : Synthèse</b>                                                              | <b>191</b> |
| <b>TITRE II : LA PREUVE ET LES LOYERS</b>                                                 | <b>193</b> |
| <b>Chapitre 1 : La détermination du caractère abusif du loyer</b>                         | <b>193</b> |
| <b>Chapitre 2 : La preuve et les critères de fixation du loyer</b>                        | <b>199</b> |
| 2.1. Le rendement excessif de la chose louée                                              | 199        |
| 2.1.1. Concept                                                                            | 199        |
| 2.1.2. Objet de la preuve                                                                 | 201        |
| 2.1.2.1. Faits directement pertinents                                                     | 203        |
| 2.1.2.1.1. Le prix de revient de l'immeuble                                               | 203        |
| 2.1.2.1.2. Le montant des fonds propres investis                                          | 205        |
| 2.1.2.1.3. Le montant des frais d'exploitation et d'entretien                             | 206        |
| 2.1.2.1.4. Les charges financières                                                        | 208        |
| 2.1.2.1.5. Les critères utilisés pour la ventilation des comptes                          | 208        |
| 2.1.2.1.6. Valeur vénale, fiscale et d'assurance de l'immeuble                            | 210        |
| 2.1.2.1.7. Résumé : faits pertinents pour la détermination du prix de revient             | 212        |
| 2.1.2.2. Preuve par indice du caractère abusif du loyer                                   | 212        |
| 2.1.2.3. Allégation et contestation                                                       | 214        |
| 2.1.2.4. Faits notoires                                                                   | 216        |
| 2.1.2.4.1. Le taux hypothécaire de référence                                              | 216        |
| 2.1.2.4.2. Le renchérissement                                                             | 217        |
| 2.1.2.5. Faits notoirement connus par le tribunal                                         | 218        |
| 2.1.3. Sujet de la preuve                                                                 | 219        |
| 2.1.4. Degré de preuve                                                                    | 221        |
| 2.1.5. Moyens de preuve                                                                   | 222        |
| 2.1.5.1. Pour le prix de revient de l'immeuble                                            | 222        |
| 2.1.5.2. Pour le montant des fonds propres investis                                       | 225        |
| 2.1.5.3. Pour le montant des frais d'exploitation et d'entretien                          | 226        |
| 2.1.5.4. Pour les charges financières                                                     | 227        |
| 2.1.5.5. Pour les critères utilisés dans le cadre de la ventilation des comptes           | 229        |
| 2.1.5.6. Pour la valeur vénale de l'immeuble au moment de son acquisition par le bailleur | 230        |
| 2.1.6. Devoir de collaborer                                                               | 231        |
| 2.2. Le prix d'achat manifestement exagéré                                                | 234        |
| 2.2.1. Concept                                                                            | 234        |
| 2.2.2. Objet de la preuve                                                                 | 236        |
| 2.2.2.1. Faits pertinents                                                                 | 237        |
| 2.2.2.2. Usages et usages locaux                                                          | 238        |

|                                                                                                                                                         |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2.2.2.3. Allégation et contestation .....                                                                                                               | 239 |
| 2.2.2.4. Faits notoires .....                                                                                                                           | 239 |
| 2.2.3. Sujet de la preuve.....                                                                                                                          | 240 |
| 2.2.4. Degrés de preuve.....                                                                                                                            | 240 |
| 2.2.5. Moyens de preuve .....                                                                                                                           | 241 |
| 2.2.6. Devoir de collaborer.....                                                                                                                        | 244 |
| 2.3. Les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier .....                                                                                       | 246 |
| 2.3.1. Concept.....                                                                                                                                     | 246 |
| 2.3.2. Objet de la preuve .....                                                                                                                         | 249 |
| 2.3.2.1. Faits pertinents .....                                                                                                                         | 250 |
| 2.3.2.2. Usages et usages locaux .....                                                                                                                  | 251 |
| 2.3.2.2.1. Loyers usuels dans la localité ou le quartier : usage ou fait ? .....                                                                        | 251 |
| 2.3.2.2.2. Établissement des loyers usuels dans la localité ou le quartier .....                                                                        | 253 |
| 2.3.2.3. Allégation et contestation .....                                                                                                               | 254 |
| 2.3.2.4. Faits notoires .....                                                                                                                           | 256 |
| 2.3.2.5. Résumé : objets de la preuve pour déterminer le caractère compatible<br>d'un loyer avec les loyers usuels dans la localité ou le quartier..... | 257 |
| 2.3.3. Sujet de la preuve.....                                                                                                                          | 257 |
| 2.3.4. Degrés de preuve.....                                                                                                                            | 259 |
| 2.3.5. Moyens de preuve .....                                                                                                                           | 261 |
| 2.3.6. Devoir de collaborer.....                                                                                                                        | 263 |
| 2.3.6.1. Devoir de collaborer du bailleur à l'administration des preuves<br>lorsque le locataire supporte le fardeau de la preuve .....                 | 263 |
| 2.3.6.2. Devoir de collaborer du locataire à la preuve des caractéristiques<br>de l'objet loué dont le loyer est litigieux .....                        | 264 |
| 2.3.6.3. Devoir de collaborer des tiers .....                                                                                                           | 265 |
| 2.4. La hausse des coûts ou les prestations supplémentaires du bailleur .....                                                                           | 266 |
| 2.4.1. Concept.....                                                                                                                                     | 266 |
| 2.4.2. Objet de la preuve .....                                                                                                                         | 268 |
| 2.4.2.1. Faits pertinents .....                                                                                                                         | 268 |
| 2.4.2.1.1. Pour l'augmentation ou la réduction du taux hypothécaire<br>de référence .....                                                               | 268 |
| 2.4.2.1.2. Pour l'augmentation (ou la réduction) des autres charges<br>courantes et d'entretien.....                                                    | 268 |
| 2.4.2.1.3. Pour les améliorations créant des plus-values<br>et les améliorations énergétiques .....                                                     | 269 |
| 2.4.2.1.4. Pour l'agrandissement de la chose louée .....                                                                                                | 273 |
| 2.4.2.2. Allégation et contestation .....                                                                                                               | 273 |
| 2.4.2.3. Fait notoire : le taux hypothécaire de référence .....                                                                                         | 275 |

|                                                                                                        |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.4.2.4. Règle d'expérience généralement reconnue :<br>durée de vie des travaux et installations ..... | 275        |
| 2.4.3. Sujet de la preuve .....                                                                        | 276        |
| 2.4.4. Degrés de preuve .....                                                                          | 276        |
| 2.4.5. Moyens de preuve.....                                                                           | 277        |
| 2.4.6. Devoir de collaborer .....                                                                      | 278        |
| 2.5. Le rendement brut .....                                                                           | 279        |
| 2.5.1. Concept.....                                                                                    | 279        |
| 2.5.2. Objet de la preuve.....                                                                         | 281        |
| 2.5.2.1. Faits pertinents .....                                                                        | 281        |
| 2.5.2.2. Allégation et contestation.....                                                               | 282        |
| 2.5.2.3. Faits notoires.....                                                                           | 282        |
| 2.5.3. Sujet de la preuve .....                                                                        | 282        |
| 2.5.4. Degré de preuve.....                                                                            | 283        |
| 2.5.5. Moyens de preuve.....                                                                           | 283        |
| 2.5.6. Devoir de collaborer .....                                                                      | 283        |
| 2.6. Le plan de hausses.....                                                                           | 283        |
| 2.7. Le renchérissement pour le capital exposé aux risques.....                                        | 284        |
| 2.8. Les limites recommandées par le contrat-cadre .....                                               | 285        |
| <b>Chapitre 3 : La preuve et les procédures relatives à la fixation du loyer</b> .....                 | <b>287</b> |
| 3.1. La contestation du loyer initial .....                                                            | 287        |
| 3.1.1. Concept.....                                                                                    | 287        |
| 3.1.2. Objet de la preuve.....                                                                         | 289        |
| 3.1.2.1. Faits pertinents .....                                                                        | 290        |
| 3.1.2.1.1. Caractère « initial » du loyer.....                                                         | 290        |
| 3.1.2.1.2. Nécessité personnelle ou familiale de conclure le bail .....                                | 291        |
| 3.1.2.1.3. Situation sur le marché local du logement<br>et des locaux commerciaux .....                | 292        |
| 3.1.2.1.4. Augmentation sensible du loyer .....                                                        | 294        |
| 3.1.2.1.5. Respect du délai de 30 jours.....                                                           | 295        |
| 3.1.2.1.6. Conditions de recevabilité selon le Code de procédure civile .....                          | 296        |
| 3.1.2.1.7. Loyer abusif .....                                                                          | 296        |
| 3.1.2.2. Allégation et contestation.....                                                               | 297        |
| 3.1.2.3. Faits notoires.....                                                                           | 299        |
| 3.1.3. Sujet de la preuve .....                                                                        | 300        |
| 3.1.4. Fardeau de la preuve.....                                                                       | 302        |
| 3.1.4.1. Fardeau objectif .....                                                                        | 302        |
| 3.1.4.1.1. Faits générateurs .....                                                                     | 302        |

|                                                                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.1.4.1.2. Faits dirimants .....                                                                            | 304 |
| 3.1.4.1.3. Faits extinctifs .....                                                                           | 306 |
| 3.1.4.1.4. Exceptions .....                                                                                 | 306 |
| 3.1.4.2. Fardeau subjectif .....                                                                            | 309 |
| 3.1.5. Degrés de preuve.....                                                                                | 309 |
| 3.1.6. Moyens de preuve .....                                                                               | 310 |
| 3.1.7. Devoir de collaborer.....                                                                            | 311 |
| 3.1.8. Introduction des moyens de preuve dans la procédure .....                                            | 312 |
| 3.1.9. Appréciation des preuves .....                                                                       | 313 |
| 3.2. La contestation de l'augmentation du loyer et des autres modifications<br>unilatérales du contrat..... | 315 |
| 3.2.1. Concept.....                                                                                         | 315 |
| 3.2.2. Objet de la preuve .....                                                                             | 317 |
| 3.2.2.1. Faits pertinents .....                                                                             | 317 |
| 3.2.2.1.1. Conditions formelles.....                                                                        | 317 |
| 3.2.2.1.2. Conditions matérielles .....                                                                     | 319 |
| 3.2.2.2. Allégation et contestation .....                                                                   | 320 |
| 3.2.3. Sujet de la preuve.....                                                                              | 322 |
| 3.2.4. Fardeau de la preuve .....                                                                           | 323 |
| 3.2.4.1. Fardeau objectif.....                                                                              | 323 |
| 3.2.4.1.1. Faits générateurs.....                                                                           | 323 |
| 3.2.4.1.2. Faits dirimants .....                                                                            | 325 |
| 3.2.4.1.2.1. La menace de résiliation ou la résiliation donnée<br>par le bailleur .....                     | 325 |
| 3.2.4.1.2.2. Le loyer abusif selon la méthode absolue .....                                                 | 326 |
| 3.2.4.1.2.3. Autre critère relatif .....                                                                    | 327 |
| 3.2.4.1.2.4. Bail à durée déterminée .....                                                                  | 328 |
| 3.2.4.1.2.5. Convention entre les parties qui supprime le droit du<br>bailleur de majorer le loyer.....     | 328 |
| 3.2.4.1.2.6. Les subsides.....                                                                              | 328 |
| 3.2.4.1.3. Faits extinctifs .....                                                                           | 329 |
| 3.2.4.1.4. Exceptions .....                                                                                 | 329 |
| 3.2.4.2. Fardeau subjectif .....                                                                            | 331 |
| 3.2.5. Degrés de preuve.....                                                                                | 332 |
| 3.2.6. Moyens de preuve .....                                                                               | 332 |
| 3.2.7. Devoir de collaborer.....                                                                            | 333 |
| 3.2.8. Introduction des moyens de preuve dans la procédure .....                                            | 334 |
| 3.2.9. Appréciation des preuves .....                                                                       | 335 |
| 3.3. La diminution du loyer.....                                                                            | 336 |

|                                                                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.3.1. Concept.....                                                                                                   | 336 |
| 3.3.2. Objet de la preuve.....                                                                                        | 338 |
| 3.3.2.1. Faits pertinents .....                                                                                       | 338 |
| 3.3.2.1.1. Conditions formelles .....                                                                                 | 338 |
| 3.3.2.1.2. Conditions matérielles.....                                                                                | 340 |
| 3.3.2.2. Allégation et contestation.....                                                                              | 342 |
| 3.3.2.3. Faits notoires.....                                                                                          | 343 |
| 3.3.3. Sujet de la preuve .....                                                                                       | 343 |
| 3.3.4. Fardeau de la preuve.....                                                                                      | 344 |
| 3.3.4.1. Fardeau objectif .....                                                                                       | 344 |
| 3.3.4.1.1. Faits générateurs .....                                                                                    | 344 |
| 3.3.4.1.2. Faits dirimants.....                                                                                       | 345 |
| 3.3.4.1.3. Faits extinctifs.....                                                                                      | 347 |
| 3.3.4.2. Fardeau subjectif.....                                                                                       | 347 |
| 3.3.5. Degrés de la preuve .....                                                                                      | 348 |
| 3.3.6. Moyens de preuve.....                                                                                          | 348 |
| 3.3.7. Devoir de collaborer .....                                                                                     | 349 |
| 3.3.8. Introduction des moyens de preuve dans la procédure.....                                                       | 349 |
| 3.3.9. Appréciation des preuves.....                                                                                  | 350 |
| 3.4. La constatation de la nullité et la fixation judiciaire du loyer<br>ainsi que la restitution du trop-perçu ..... | 350 |
| 3.4.1. Concept.....                                                                                                   | 350 |
| 3.4.2. Objet de la preuve.....                                                                                        | 351 |
| 3.4.2.1. Faits pertinents .....                                                                                       | 351 |
| 3.4.2.1.1. Cause de nullité .....                                                                                     | 352 |
| 3.4.2.1.2. Fixation du loyer .....                                                                                    | 353 |
| 3.4.2.1.3. Enrichissement illégitime .....                                                                            | 354 |
| 3.4.2.2. Allégation et contestation.....                                                                              | 356 |
| 3.4.2.3. Règle d'expérience généralement reconnue .....                                                               | 358 |
| 3.4.3. Sujet de la preuve .....                                                                                       | 359 |
| 3.4.4. Fardeau de la preuve.....                                                                                      | 359 |
| 3.4.4.1. Fardeau objectif .....                                                                                       | 359 |
| 3.4.4.1.1. Faits générateurs .....                                                                                    | 359 |
| 3.4.4.1.2. Faits dirimants.....                                                                                       | 362 |
| 3.4.4.1.2.1. Consentement du locataire à la modification du bail .....                                                | 362 |
| 3.4.4.1.2.2. Abus de droit du locataire à invoquer un vice de forme .....                                             | 362 |
| 3.4.4.1.3. Faits extinctifs.....                                                                                      | 363 |
| 3.4.4.1.4. Exceptions.....                                                                                            | 364 |

|                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.4.4.2. Fardeau subjectif .....                                          | 366        |
| 3.4.5. Degrés de preuve.....                                              | 366        |
| 3.4.6. Moyens de preuve .....                                             | 367        |
| 3.4.7. Devoir de collaborer.....                                          | 367        |
| 3.4.8. Introduction des moyens de preuve dans la procédure .....          | 368        |
| 3.4.9. Appréciation des preuves .....                                     | 369        |
| <b>Chapitre 4 : Synthèse et discussion</b>                                | <b>371</b> |
| 4.1. Objets de la preuve .....                                            | 371        |
| 4.2. Sujet de la preuve.....                                              | 374        |
| 4.3. Fardeau de la preuve .....                                           | 375        |
| 4.4. Degrés de preuve .....                                               | 376        |
| 4.5. Moyens de preuve .....                                               | 378        |
| 4.6. Devoir de collaborer .....                                           | 379        |
| 4.7. Introduction des moyens de preuve dans la procédure.....             | 380        |
| 4.8. Appréciation des preuves.....                                        | 381        |
| 4.9. Discussion.....                                                      | 382        |
| <b>TITRE III : LA PREUVE ET LES DÉFAUTS.....</b>                          | <b>385</b> |
| <b>Chapitre 1 : Généralités</b>                                           | <b>385</b> |
| 1.1. Notion et catégories de défauts .....                                | 385        |
| 1.2. Droits du locataire en cas de défaut .....                           | 388        |
| 1.3. Actions spécifiques à la disposition du locataire.....               | 389        |
| <b>Chapitre 2 : L'action en remise en état</b>                            | <b>391</b> |
| 2.1. Objet de la preuve .....                                             | 391        |
| 2.1.1. Faits pertinents.....                                              | 391        |
| 2.1.1.1. Existence d'un défaut .....                                      | 391        |
| 2.1.1.2. Qualification du défaut .....                                    | 393        |
| 2.1.1.3. Connaissance du défaut par le bailleur et délai raisonnable..... | 394        |
| 2.1.1.4. Faute.....                                                       | 395        |
| 2.1.2. Usages et usages locaux .....                                      | 395        |
| 2.1.3. Allégation et contestation.....                                    | 396        |
| 2.1.4. Faits ne nécessitant pas de preuve .....                           | 399        |
| 2.1.4.1. Faits notoires .....                                             | 399        |
| 2.1.4.2. Règles d'expérience généralement reconnues .....                 | 400        |
| 2.2. Sujet de la preuve.....                                              | 400        |
| 2.3. Fardeau de la preuve .....                                           | 401        |
| 2.3.1. Fardeau objectif .....                                             | 401        |
| 2.3.1.1. Faits générateurs.....                                           | 401        |

|                                                                                                     |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.3.1.2. Faits dirimants.....                                                                       | 402        |
| 2.3.1.3. Faits extinctifs.....                                                                      | 404        |
| 2.3.2. Fardeau subjectif .....                                                                      | 406        |
| 2.4. Degré de la preuve.....                                                                        | 406        |
| 2.5. Moyens de preuve .....                                                                         | 407        |
| 2.6. Devoir de collaborer.....                                                                      | 410        |
| 2.7. Introduction des moyens de preuve dans la procédure .....                                      | 411        |
| 2.8. Appréciation des preuves.....                                                                  | 412        |
| <b>Chapitre 3 : L'action en réduction du loyer</b>                                                  | <b>415</b> |
| 3.1. Objet de la preuve.....                                                                        | 415        |
| 3.1.1. Faits pertinents.....                                                                        | 415        |
| 3.1.2. Usages et usages locaux.....                                                                 | 418        |
| 3.1.3. Allégation et contestation .....                                                             | 418        |
| 3.1.4. Faits ne nécessitant pas de preuve .....                                                     | 420        |
| 3.2. Sujet de la preuve .....                                                                       | 420        |
| 3.3. Fardeau de la preuve.....                                                                      | 421        |
| 3.3.1. Fardeau objectif.....                                                                        | 421        |
| 3.3.1.1. Faits générateurs .....                                                                    | 421        |
| 3.3.1.2. Faits dirimants.....                                                                       | 421        |
| 3.3.1.3. Faits extinctifs.....                                                                      | 421        |
| 3.3.2. Fardeau subjectif .....                                                                      | 422        |
| 3.4. Degrés de la preuve .....                                                                      | 423        |
| 3.5. Moyens de preuve .....                                                                         | 423        |
| 3.6. Devoir de collaborer.....                                                                      | 424        |
| 3.7. Introduction des moyens de preuve dans la procédure .....                                      | 425        |
| 3.8. Appréciation des preuves.....                                                                  | 425        |
| <b>Chapitre 4 : L'action en constatation du droit et de l'inexistence<br/>du droit de consigner</b> | <b>427</b> |
| 4.1. Objets de la preuve .....                                                                      | 427        |
| 4.1.1. Faits pertinents.....                                                                        | 427        |
| 4.1.2. Usages et usages locaux.....                                                                 | 430        |
| 4.1.3. Allégation et contestation .....                                                             | 430        |
| 4.1.4. Faits notoires .....                                                                         | 431        |
| 4.2. Sujet de la preuve .....                                                                       | 431        |
| 4.3. Fardeau de la preuve.....                                                                      | 432        |
| 4.3.1. Fardeau objectif.....                                                                        | 432        |
| 4.3.1.1. Faits générateurs .....                                                                    | 432        |
| 4.3.1.2. Faits dirimants et extinctifs .....                                                        | 432        |

|                                                                  |            |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.3.2. Fardeau subjectif.....                                    | 433        |
| 4.4. Degré de la preuve.....                                     | 434        |
| 4.5. Moyens de preuve.....                                       | 435        |
| 4.6. Devoir de collaborer.....                                   | 435        |
| 4.7. Introduction des moyens de preuve dans la procédure.....    | 436        |
| 4.8. Appréciation des preuves.....                               | 437        |
| <b>Chapitre 5 : Synthèse et discussion</b>                       | <b>439</b> |
| 5.1. Objet de la preuve.....                                     | 439        |
| 5.2. Sujet de la preuve.....                                     | 441        |
| 5.3. Fardeau de la preuve.....                                   | 442        |
| 5.4. Degré de la preuve.....                                     | 443        |
| 5.5. Moyens de preuve.....                                       | 443        |
| 5.6. Devoir de collaborer.....                                   | 444        |
| 5.7. Introduction des moyens de preuve dans la procédure.....    | 444        |
| 5.8. Appréciation des preuves.....                               | 445        |
| 5.9. Discussion.....                                             | 445        |
| <b>TITRE IV : LA PREUVE ET LA RÉSILIATION DU CONTRAT DE BAIL</b> | <b>447</b> |
| <b>Chapitre 1 : Généralités</b>                                  | <b>447</b> |
| 1.1. L'annulabilité du congé.....                                | 448        |
| 1.2. La prolongation du bail.....                                | 450        |
| 1.3. Le congé extraordinaire.....                                | 452        |
| 1.3.1. Violation du devoir de diligence.....                     | 453        |
| 1.3.2. Justes motifs.....                                        | 455        |
| 1.4. La nullité et l'inefficacité du congé.....                  | 456        |
| <b>Chapitre 2 : La contestation de la résiliation</b>            | <b>459</b> |
| 2.1. Objet de la preuve.....                                     | 459        |
| 2.1.1. Faits pertinents.....                                     | 459        |
| 2.1.1.1. Congé ordinaire.....                                    | 459        |
| 2.1.1.2. Mauvaise foi du bailleur.....                           | 460        |
| 2.1.1.2.1. Congé de représailles.....                            | 463        |
| 2.1.1.2.2. Congé-vente.....                                      | 464        |
| 2.1.1.2.3. Congé-rénovation.....                                 | 466        |
| 2.1.1.3. Conditions formelles.....                               | 467        |
| 2.1.2. Allégation et contestation.....                           | 468        |
| 2.2. Sujet de la preuve.....                                     | 470        |
| 2.3. Fardeau de la preuve.....                                   | 472        |
| 2.3.1. Fardeau objectif.....                                     | 472        |

|                                                                                                                         |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.3.1.1. Faits générateurs .....                                                                                        | 472        |
| 2.3.1.2. Faits dirimants.....                                                                                           | 473        |
| 2.3.1.3. Faits extinctifs.....                                                                                          | 474        |
| 2.3.1.4. Exceptions.....                                                                                                | 475        |
| 2.3.2. Fardeau subjectif .....                                                                                          | 477        |
| 2.4. Degré de la preuve.....                                                                                            | 478        |
| 2.5. Moyens de preuve .....                                                                                             | 479        |
| 2.6. Devoir de collaborer .....                                                                                         | 481        |
| 2.7. Introduction des moyens de preuve dans la procédure .....                                                          | 482        |
| 2.8. Appréciation des preuves.....                                                                                      | 483        |
| <b>Chapitre 3 : L'action en prolongation du bail</b>                                                                    | <b>485</b> |
| 3.1. Objet de la preuve.....                                                                                            | 485        |
| 3.1.1. Faits pertinents.....                                                                                            | 485        |
| 3.1.1.1. Les conséquences pénibles.....                                                                                 | 485        |
| 3.1.1.2. L'absence d'intérêt prépondérant du bailleur .....                                                             | 487        |
| 3.1.1.3. Efforts du locataire de trouver un local de remplacement .....                                                 | 490        |
| 3.1.1.4. Conditions formelles .....                                                                                     | 492        |
| 3.1.2. Allégation et contestation .....                                                                                 | 493        |
| 3.2. Sujet de la preuve .....                                                                                           | 495        |
| 3.3. Fardeau de la preuve.....                                                                                          | 496        |
| 3.3.1. Fardeau objectif.....                                                                                            | 496        |
| 3.3.1.1. Faits générateurs .....                                                                                        | 496        |
| 3.3.1.2. Faits dirimants.....                                                                                           | 496        |
| 3.3.1.3. Faits extinctifs.....                                                                                          | 498        |
| 3.3.2. Fardeau subjectif .....                                                                                          | 498        |
| 3.4. Degré de la preuve.....                                                                                            | 499        |
| 3.5. Moyens de preuve .....                                                                                             | 500        |
| 3.6. Devoir de collaborer.....                                                                                          | 501        |
| 3.7. Introduction des moyens de preuve dans la procédure .....                                                          | 502        |
| 3.8. Appréciation des preuves.....                                                                                      | 502        |
| <b>Chapitre 4 : L'action en constatation de la nullité<br/>                  ou de l'inefficacité de la résiliation</b> | <b>505</b> |
| 4.1. Objet de la preuve.....                                                                                            | 505        |
| 4.1.1. Faits pertinents.....                                                                                            | 505        |
| 4.1.2. Allégation et contestation .....                                                                                 | 508        |
| 4.1.3. Faits notoires .....                                                                                             | 511        |
| 4.2. Sujet de la preuve .....                                                                                           | 512        |
| 4.3. Fardeau de la preuve.....                                                                                          | 513        |

|                                                                                                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.3.1. Fardeau objectif .....                                                                                              | 513        |
| 4.3.1.1. Conditions de recevabilité de l'action en constatation de la nullité .....                                        | 513        |
| 4.3.1.2. Conditions de validité formelle du congé .....                                                                    | 514        |
| 4.3.1.2.1. Faits générateurs et dirimants relatifs au motif de<br>l'art. 266 <i>l</i> CO.....                              | 514        |
| 4.3.1.2.2. Faits générateurs et dirimants relatifs au motif de<br>l'art. 266 <i>n</i> CO.....                              | 515        |
| 4.3.1.2.3. Faits générateurs et dirimants relatifs au motif de<br>l'art. 266 <i>m</i> CO.....                              | 515        |
| 4.3.1.2.4. Faits dirimants et extinctifs entrant en ligne de compte<br>pour tous les motifs liés à la forme du congé ..... | 516        |
| 4.3.1.3. Conditions de validité matérielle du congé extraordinaire.....                                                    | 516        |
| 4.3.1.3.1. En général.....                                                                                                 | 516        |
| 4.3.1.3.2. En particulier pour le non-paiement du loyer .....                                                              | 516        |
| 4.3.1.3.3. En particulier pour la violation du devoir de diligence .....                                                   | 517        |
| 4.3.1.3.4. En particulier pour la résiliation pour justes motifs<br>et la faillite du locataire .....                      | 518        |
| 4.3.2. Fardeau subjectif.....                                                                                              | 519        |
| 4.4. Degré de la preuve .....                                                                                              | 519        |
| 4.5. Moyens de preuve.....                                                                                                 | 520        |
| 4.6. Devoir de collaborer .....                                                                                            | 521        |
| 4.7. Introduction des moyens de preuve dans la procédure .....                                                             | 523        |
| 4.8. Appréciation des preuves .....                                                                                        | 523        |
| <b>Chapitre 5 : Synthèse et discussion</b> .....                                                                           | <b>527</b> |
| 5.1. Objet de la preuve .....                                                                                              | 527        |
| 5.2. Sujet de la preuve.....                                                                                               | 530        |
| 5.3. Fardeau de la preuve .....                                                                                            | 531        |
| 5.4. Degré de la preuve .....                                                                                              | 532        |
| 5.5. Moyens de preuve .....                                                                                                | 533        |
| 5.6. Devoir de collaborer .....                                                                                            | 533        |
| 5.7. Introduction des moyens de preuve dans la procédure .....                                                             | 534        |
| 5.8. Appréciation des preuves .....                                                                                        | 534        |
| 5.9. Discussion.....                                                                                                       | 535        |
| <b>CONCLUSIONS</b> .....                                                                                                   | <b>537</b> |
| Complexité des faits pertinents.....                                                                                       | 537        |
| Maxime inquisitoire sociale partiellement vidée de son sens.....                                                           | 539        |
| Désavantage de fait du locataire dans la répartition du fardeau de la preuve .....                                         | 540        |
| Efficacité du devoir de collaborer à l'administration des preuves.....                                                     | 543        |
| Observations finales.....                                                                                                  | 543        |

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| <b>DEUTSCHE ZUSAMMENFASSUNG.....</b> | <b>545</b> |
| <b>ENGLISH SUMMARY .....</b>         | <b>547</b> |
| <b>INDEX ALPHABÉTIQUE.....</b>       | <b>549</b> |