

VD_FINDINFO HC / 2018 / 126 vom 12. Februar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___126

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 126 du 12 février 2018

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 126 del 12 febbraio 2018

Regeste

DOL{VICE DU CONSENTEMENT}, RESTITUTION ANTICIPÉE, BAIL À LOYER |
264 al. 1 CO, 28 al. 1 CO

Erwägungen

E. 1

CPC). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., p. 135).

E. 3

Le litige porte sur la question de l'invalidation du contrat signé par O. _____ (ci-après : l'appelante) avec les époux [...] et ses éventuelles conséquences sur l'obligation pour X. _____ et N. _____ (ci-après : les intimés) de s'acquitter du loyer jusqu'au 30 juin 2016. Sous l'intitulé « Il.- Moyens de faits » de son écriture, l'appelante indique confirmer les moyens de fait qu'elle a développés dans sa réponse du 9 novembre 2016 et énumère un certain nombre d'allégués de fait, preuves à l'appui, sans se livrer à une critique de l'état de fait tel qu'arrêté par les premiers juges. En cela, sa critique est irrecevable, étant rappelé qu'un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance n'est pas suffisant (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 4 ad art. 321 CPC et n. 3 ad art. 311 CPC).

E. 4.1

Dans sa critique en droit, l'appelante s'inscrit tout d'abord en faux contre l'affirmation des premiers juges selon laquelle la solvabilité du locataire ne constituerait pas un élément essentiel à la conclusion d'un bail à loyer (art. 259 CO [recte : art. 253 CO]). Elle souligne à cet égard que, contrairement à cette affirmation, l'art. 264 CO imposerait comme incombance essentielle au locataire qui souhaite restituer la chose de manière anticipée l'obligation de présenter un nouveau locataire qui soit notamment solvable.

E. 4.2

Aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser, le nouveau locataire devant en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 2 CO). Si le candidat est accepté par le bailleur, il reprend le bail, c'est-à-dire prend la place du locataire sortant dans la relation contractuelle ; le locataire sortant est libéré de ses obligations dès l'entrée du candidat dans le bail (TF 4A_75/2015 du 9 juin 2015, consid. 3.1.1 et les arrêts cités).

E. 4.3

En l'espèce, l'appelante perd de vue, dans sa critique, que ce qu'elle indique au sujet de l'art. 264 CO a précisément été mentionné par les premiers juges, lesquels ont relevé que si la présentation d'un candidat de remplacement solvable était une condition imposée au locataire sortant pour se départir du bail avant son terme (art. 264 CO), le bailleur était quant à lui parfaitement libre de conclure un bail avec un candidat insolvable et de libérer ainsi l'ancien locataire. Le raisonnement des premiers juges ne prête pas le flanc à la critique, dès lors que la solvabilité du candidat de remplacement est une condition de la résiliation du bail du locataire sortant mais ne saurait constituer une condition de la conclusion du nouveau bail, que l'appelante a librement choisi de conclure avec les époux [...]. Ainsi, l'on ne saurait reprocher aux premiers juges d'avoir mal interprété les conditions de l'art. 264 CO ou d'avoir occulté la condition imposée au locataire sortant de présenter un candidat de remplacement solvable. Par conséquent, le grief relatif aux incombances du locataire sortant est infondé et doit être rejeté.

E. 5.1

L'appelante reproche ensuite aux premiers juges d'avoir considéré qu'elle ne saurait se prévaloir de l'absence de constitution par les époux [...] de la garantie locative convenue pour invalider le contrat. Pour l'appelante, il ressortirait clairement du dossier de la cause que les époux [...] avaient l'obligation de fournir une garantie locative, ce qu'ils n'auraient pas fait. L'appelante conteste également qu'elle ne puisse pas tirer argument du fait que le contrat a été invalidé a posteriori. A cet égard, elle prétend qu'elle aurait été victime de dol (art. 28 al. 1 CO) de la part des époux prénommés, lesquels lui auraient volontairement caché leur insolvabilité. Elle se prévaut également du fait qu'elle n'aurait pas tardé à se déterminer sur la candidature proposée par les locataires sortants, affirmant qu'un délai de trente-quatre jours pour se prononcer sur les candidats proposés par les intimés serait compatible avec l'art. 35 al. 2 des Règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : RULV), dès lors qu'elle n'est pas une professionnelle du milieu immobilier.

E. 5.2.1

En vertu de l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Selon la jurisprudence (TF 4A_593/2012 du 14 janvier 2013 consid. 4), le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique. Il n'est pas nécessaire que la tromperie provoque une erreur essentielle ; il suffit que, sans l'erreur, la dupe n'eût pas conclu le contrat ou ne l'eût pas conclu aux mêmes conditions (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2, rés. in SJ 2011 I 267 ; ATF 132 II 161 consid. 4.1 ; ATF 129 III 320 consid. 6.3, JdT 2003 I 331).

Le dol est en principe un acte illicite qui autorise la dupe à réclamer, s'il y a lieu, des dommages-intérêts sur la base de l'art. 41 CO (ATF 108 II 419 consid. 5) ou à refuser la prestation qu'elle a promise même si elle a omis de déclarer l'invalidation du contrat dans le délai de l'art. 31 al. 1 CO (ATF 127 III 83 consid. 1a).

E. 5.2.2

En vertu de l'art. 35 RULV, le bailleur qui a des objections fondées contre un candidat doit indiquer sans délai au locataire les motifs de son refus. Avant de se prononcer, le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant. S'il ne satisfait pas aux exigences minimales en la matière, le locataire ne respecte pas son incombance, de sorte que son offre sera tenue pour insuffisante (TF 4A_373/2008 du 11 novembre 2008 consid. 3.1 et les réf. citées). C'est au locataire sortant qu'il incombe de fournir au bailleur tous les renseignements au sujet des candidats de remplacement (Bise/Planas, Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2017, n. 38 ab initio ad art. 264 CO), le bailleur devant pour sa part vérifier la solvabilité du locataire de remplacement (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 614). Si des documents manquent au dossier du candidat présenté, c'est également au bailleur qu'il appartient de le signaler au locataire sortant dans les plus brefs délais. Dans l'hypothèse où le bailleur ne solliciterait pas à cet effet le locataire sortant, il ne saurait en tous les cas pas refuser la candidature proposée en invoquant précisément l'absence de certains documents nécessaires qu'il n'a pas requis (Bise/Planas, op. cit., n. 93 ad art. 264 CO).

E. 5.3

Les premiers juges ont retenu que l'appelante ne démontrait aucunement qu'elle et son mari auraient été trompés par les époux [...] quant à leur situation financière au moment où ils ont conclu avec eux un contrat de bail à loyer, le 28 janvier 2016. Il n'était pas prouvé que les informations transmises par les intéressés aient été fallacieuses. L'appelante et son mari avaient, délibérément et en toute connaissance de cause, choisi de conclure un contrat avec les prénommés, sans avoir au préalable procédé à d'autres vérifications relatives à la solvabilité de leur cocontractants, ni exigé de leur part des documents ou informations complémentaires. Ils avaient ainsi renoncé à procéder à de plus amples vérifications et avaient accepté le risque lié à l'impécuniosité des époux [...], tout comme ils avaient d'ailleurs admis de contracter avec les intimés, alors même que X. _____ faisait l'objet de plusieurs actes de défaut de biens. C'était ainsi en vain que la défenderesse invoquait avoir été trompée. Par surabondance, les premiers juges ont relevé que les intimés avaient informé l'appelante de leur intention de restituer le logement litigieux de manière anticipée le 23 novembre 2015 et communiqué les coordonnées des époux [...] le 22 décembre 2015. Or il n'était pas démontré qu'entre cette dernière date et l'annonce de l'invalidation du contrat conclu avec les prénommés le 28 janvier 2016, soit plus d'un mois après, l'appelante aurait informé les intimés de ce que des informations complémentaires ou des documents faisaient défaut, ou qu'elle se serait entre-temps déterminée sur cette candidature. Dans ces circonstances, les intimés pouvaient de bonne foi penser que l'appelante avait entrepris les démarches usuelles directement avec les candidats et, à défaut de détermination communiquée dans un délai raisonnable, qu'ils étaient libérés de leurs obligations contractuelles.

E. 5.4

Rien ne démontre que les signataires du contrat de bail du 28 janvier 2016 auraient soumis l'existence de leur accord à la constitution d'une garantie locative. Quoi qu'il en soit, la critique est dénuée de pertinence sur le fond, dès lors que les raisons ayant motivé l'invalidation du contrat conclu avec les époux [...] importent peu. En effet, il revenait à la bailleuse et appelante de vérifier les données relatives à la solvabilité de ses nouveaux contractants avant de conclure le contrat, ce qu'elle a omis de faire, sans qu'aucun reproche puisse être formulé sur ce point à l'encontre des intimés. Sur cette question précise, les premiers juges ont clairement indiqué que l'appelante et son mari avaient, délibérément et en toute connaissance de cause, choisi de conclure un contrat avec les prénommés, sans avoir au préalable procédé à d'autres vérifications relatives à leur solvabilité, ni exigé de leur part des documents ou informations complémentaires, point central sur lequel l'appelante ne fait pas porter sa critique. L'appelante se contente en effet de dire, en lien avec la motivation subsidiaire des premiers juges qui porte sur l'absence de requête d'informations complémentaires de la part de la bailleuse entre la communication des coordonnées des époux [...] et l'annonce d'invalidation du contrat, qu'elle n'aurait pas tardé à se déterminer sur la candidature des époux [...], motif pris des fêtes de fin d'année et du fait qu'elle n'est pas une bailleuse professionnelle ni une gérante d'immeuble professionnelle. C'est toutefois oublier que l'appelante a décidé de signer le nouveau contrat, ce qui montre bien qu'elle a, dans un premier temps, accepté les nouveaux locataires, lesquels se sont par ailleurs acquittés d'un premier loyer, alors même qu'il lui revenait de prendre ses renseignements sur leur solvabilité avant de signer ledit contrat. A défaut de l'avoir fait, elle a libéré les anciens locataires de leurs obligations, sans qu'il importe que le contrat ait été invalidé par la suite. Le fait que l'appelante ne soit pas une professionnelle de l'immobilier ne lui est d'aucun secours. Il en va de même de l'art. 35 RULV puisqu'elle n'a pas procédé à des vérifications, ni n'a informé les intimés de quelconques motifs de refus avant de signer le contrat de bail avec les époux [...]. Ainsi, force est de constater que le jugement est exempt de tout reproche, de sorte que l'argument de l'appelante relatif à l'invalidation postérieure du contrat doit être écarté.

E. 6

Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 728 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante O. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de seconde instance.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.