

VD_GERICHTE HO12.000310 vom 18. April 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-04-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_HO12.000310

FR: VD_GERICHTE HO12.000310 du 18 avril 2012

IT: VD_GERICHTE HO12.000310 del 18 aprile 2012

Erwägungen

E. 1

Par contrat du 5 mai 2010, le bailleur W. _____ a remis en location à K. _____ un chalet de vacances sis [...], à St-Prex, comprenant

E. 4

La demanderesse fait valoir qu'elle a été victime d'une erreur essentielle au moment de la signature de la convention et que la transaction ne reflète pas sa volonté réelle dès lors que la prestation promise est notablement plus étendue que celle qu'elle voulait en réalité. Elle affirme que la transaction judiciaire est très éloignée de ce qu'elle aurait pu obtenir par le biais des différentes procédures alors pendantes. A teneur de l'art. 23 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de

- 10 - conclure, se trouvait dans une erreur essentielle. Les cas d'erreur sont énumérés à l'art. 24 CO. Cette disposition précise que l'erreur est essentielle, notamment lorsque la partie qui se prévaut de son erreur entendait faire un contrat autre que celui auquel elle a déclaré consentir (ch. 1); lorsqu'elle avait en vue une autre chose que celle qui a fait l'objet du contrat, ou une autre personne et qu'elle s'est engagée principalement en considération de cette personne (ch. 2); lorsque la prestation promise par celui des cocontractants qui se prévaut de son erreur est notablement plus étendue, ou lorsque la contre-prestation l'est notablement moins qu'il ne voulait en réalité (ch. 3); et lorsque l'erreur porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (ch. 4). On ne saurait suivre le raisonnement de la demanderesse fondé sur la prémisse qu'elle aurait obtenu gain de cause dans le cadre des procédures judiciaires en annulation du congé, subsidiairement en obtention d'une prolongation de bail de 4 ans, en réduction de loyer et en paiement de dommages-intérêts pour cause de défauts de la chose louée. En effet, la situation juridique est loin d'être aussi claire que la demanderesse le prétend et il n'est à l'évidence pas possible en l'état d'affirmer qu'elle aurait obtenu gain de cause sur tous les points litigieux. Elle perd ainsi de vue notamment qu'elle n'a pas contesté dans le délai de 30 jours la résiliation du bail le 20 avril 2011 pour le 31 juillet 2011, que rien n'indique qu'elle était incapable de discernement au moment de la réception du congé et que les loyers étaient impayés depuis mai 2011. En outre, elle n'allègue ni a fortiori n'établit qu'elle ignorait lors de l'audience les chances de succès de ses prétentions et qu'elle a découvert après celle-ci à quel point sa situation était favorable par rapport à la convention passée en audience. Aucun élément du dossier ne permet de penser qu'elle n'aurait pas réalisé la portée de ses engagements. Enfin, la demanderesse perd de vue qu'elle a été assistée d'un avocat, qui plus est expérimenté, lors de cette audience, et que la durée

- 11 - de celle-ci de près d'une heure et demie, y compris la suspension d'une vingtaine de minutes, établissent que la convention a été mûrement réfléchie.

E. 5

La demanderesse invoque la lésion, arguant qu'il y a une disproportion évidente entre les points qu'elle a consentis et ceux acceptés par le défendeur lors de l'audience du 28 novembre 2011. Là encore, la demanderesse oublie que le bail a été résilié pour le 31 juillet 2011, qu'elle a obtenu de pouvoir rester jusqu'au 30 juin 2012 et que les parties ont convenu de se donner quittance pour solde de tout compte et de toutes prétentions des loyers dus jusqu'au 30 novembre 2011, alors que les loyers des mois de mai à novembre 2011 n'ont été versés qu'en partie et quelques jours avant l'audience.

E. 6

L'appelante invoque enfin avoir contracté cette convention alors qu'elle se trouvait sous l'empire d'une crainte fondée au sens de l'art. 30 al. 1 CO, en raison de la menace d'expulsion que le défendeur a, selon elle, proféré lors de l'audience du 28 novembre 2011, en indiquant de surcroît que cette expulsion pourrait avoir lieu avant la fin de l'année. Vice du consentement, la crainte fondée est celle qu'une personne – partie ou tiers – inspire à une autre, intentionnellement et sans droit, pour la déterminer à faire une déclaration de volonté. La cause de la crainte est la menace d'un mal futur dans l'hypothèse d'un refus d'obtempérer; elle vicie la volonté au stade de sa formation (Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2ème éd., 1997, p. 363). Pour qu'un contrat – ou une déclaration de volonté – soit invalidé au titre de la crainte fondée, quatre conditions doivent être réunies : une menace dirigée sans droit contre une partie ou l'un de ses proches, la crainte fondée qui en résulte, l'intention de l'auteur de la menace de déterminer le destinataire à faire une déclaration de volonté et le lien de causalité entre la crainte et le consentement (ATF 111 II 349 c. 2, résumé in JT 1986 I 249).

- 12 - La crainte est réputée fondée lorsque la partie menacée devait croire, d'après les circonstances, qu'un danger grave et imminent la menaçait elle-même, ou l'un de ses proches, dans sa vie, sa personne, son honneur ou ses biens, la crainte de voir invoquer un droit ne pouvant être prise en considération que si la gêne de la partie menacée a été exploitée pour extorquer à celle-ci des avantages excessifs (art. 30 CO). La gravité et l'imminence du danger menaçant la vie, la personne, l'honneur ou les biens de la partie visée ou de l'un de ses proches ne doivent être appréciées que du point de vue de la partie menacée, c'est-à-dire subjectivement et sans référence à la réaction probable d'un être abstrait et raisonnable (TF 5C.290/2006 du 9 mars 2007 c. 3.2.1; Engel, *op. cit.*, p. 367). Un danger est grave si la réalisation de la menace déprécie sensiblement le bien visé. Il est imminent si le cocontractant y est exposé au moment même de la conclusion du contrat. En effet, celui qui a encore la possibilité d'écarter la menace ou d'échapper au danger avant de conclure le contrat n'agit pas sous l'empire de la crainte (Schmidlin, *Commentaire Romand, Code des obligations I*, n.

E. 9

ad art. 29-30 CO, p. 188). La menace doit tendre vers un but : arracher à la victime la conclusion du contrat. Des menaces quelconques ou des situations dangereuses et fatales qui peuvent motiver la conclusion du contrat ne le rendent pas annulable, puisque ces faits n'étaient pas dirigés directement vers la conclusion du contrat (Schmidlin, *op. cit.*, n. 5 ad art. 29-30 CO, p. 187; Schmidlin, *Berner Kommentar*, 1995, n. 12 ad art. 29/30 CO, p. 317).

En l'espèce, ce moyen confine à la témérité. Il n'y a absolument aucun élément du dossier qui permette de penser que la demanderesse aurait subi une pression quelconque. L'affirmation en audience d'un bailleur assisté d'un mandataire professionnel qu'il peut obtenir l'expulsion du locataire à bref délai, locataire lui-même assisté d'un avocat – à supposer qu'elle soit établie, ce qui n'est pas le cas –, n'est à l'évidence pas une menace de nature à constituer une crainte fondée.

- 13 - 7. Il s'ensuit que la demande de révision, manifestement infondée, doit être rejetée sans autre échange d'écritures en application de l'art. 330 CPC. La demande de révision étant dépourvue de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire formée par K._____ doit être rejetée (art. 117 let. b CPC). Les frais de justice à la charge de la demanderesse sont arrêtés à 178 fr. (art. 80 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens au défendeur, même s'il s'est spontanément déterminé, dès lors qu'aucun délai de réponse ne lui avait été imparti. Par ces motifs, la juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 330 CPC, prononce : I. La demande de révision déposée le 27 février 2012 par K._____ est rejetée. II. Les frais de justice, arrêtés à 178 fr. (cent septante-huit francs), sont mis à la charge de K._____. III. La requête d'assistance judiciaire déposée par K._____ est rejetée. IV. Il n'est pas alloué de dépens.

- 14 - La juge déléguée : Le greffier : Du 19 avril 2012 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me Patricia Spack Isenrich (pour K._____), - Me Jean-Claude Mathey (pour W._____). La juge déléguée de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de

- 15 - droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, - Mme la Présidente du Tribunal des baux du canton de Vaud. Le greffier :

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