

## **VD\_GERICHTE KC17.051930 vom 6. Juli 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-07-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_KC17.051930](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC17.051930)

FR: VD\_GERICHTE KC17.051930 du 6 juillet 2018

IT: VD\_GERICHTE KC17.051930 del 6 luglio 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 31**

CO n'instaure pas un délai de prescription, mais un délai de péremption (ATF 114 II 131 consid. 2b), qui ne peut être ni suspendu ni interrompu en application des art. 134 ss CO (Schwenzer, in Honsell/Vogt/Wiegand (éd.), Basler Kommentar, Obligationenrecht (OR), vol. I, Bâle, 6e éd. 2015, n. 11 ad art. 31 CO, pp. 259 s.). L'acte d'invalidation doit exprimer avec suffisamment de clarté, explicitement ou implicitement, que la victime n'entend pas maintenir le contrat pour vice de la volonté (ATF 106 II 346 consid. 3a, JdT 1982 I 77 ; TF 4A\_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 3.3 ; Schwenzer, op. cit., n. 3 ad art. 31 CO, p. 258 ; Schmidlin, in : Thévenoz/Werro (éd.), Commentaire romand, Code des obligations, vol I, 2e éd. 2012, n. 14 ad art. 31 CO ; Schmidlin, Berner Kommentar, OR, Berne 2013, n. 68 ss ad art. 31 CO, pp. 314 ss). Il n'est toutefois pas nécessaire que la déclaration se réfère à l'un des trois vices du consentement. Le fait de se prévaloir d'abord d'une erreur n'exclut par ailleurs pas d'invoquer ensuite le dol (ATF 106 II 349 consid. 3, JdT 1982 I 77 ; Schwenzer, op. cit., n. 9 ad art. 31 CO, p. 258). Une déclaration implicite d'invalidation peut résider dans le fait de réclamer la restitution des prestations déjà échangées, ou le refus d'accepter la prestation offerte par l'autre partie, si ce comportement peut être interprété de bonne foi par le cocontractant comme une mise à néant du contrat ; le seul fait d'indiquer qu'un montant a été perçu indûment ne suffit toutefois à cet égard pas (Schwenzer, op. et loc. cit. ; Schmidlin, op. cit., n. 71 ad art. 31 CO, p. 314 ; TF 4A\_173/2010, précité, consid. 3.4). Enfin, la déclaration d'invalidation est sujette à réception, ce qui signifie qu'elle n'a d'effet que si elle est arrivée dans la sphère d'influence du cocontractant (Schmidlin, op. cit., n. 68 ad art. 31 CO, p. 314 ; Schwenzer, op. cit., n. 10 ad art. 31 CO, p. 259). Lorsqu'un contrat est invalidé en raison d'un vice de la volonté et que cette invalidation est fondée, le contrat est résolu avec un effet ex tunc (ATF 128 III 70, JdT 2003 I 4).

- 12 - Tout ce qui vient d'être exposé sur l'invalidation du contrat vaut pour la reconnaissance de dette, qui peut aussi être invalidée pour vice du consentement, par exemple pour dol, erreur essentielle ou crainte fondée (TF 4C.335/1999 du 25 août 2000 consid. 3b ; ATF 96 II 25 consid. 1 et les réf. cit. ; ATF 33 II 405 ; ATF 26 II 403 ; CPF 20 août 2015/242 ; Engel, Traité des obligations en droit suisse, p. 157 ; Schmidlin, op. cit., n. 52 ad art. 17 OR, p. 505 ; Schwenzer, op. cit., n. 9 ad art. 17 OR, p. 130). Dans le cadre d'une procédure de mainlevée, la victime d'une erreur, d'un dol ou d'une crainte fondée ne peut simplement se prévaloir du fait qu'il a invoqué ce vice de la volonté dans le délai d'une année prévue à l'art. 31 CO. Il ne s'agit pas en effet d'un droit de révocation inconditionnelle. Le poursuivi doit au contraire rendre vraisemblable le vice de la volonté invoqué (TF 5A\_892/2015 du 16 février 2016 consid. 4.3.2, SJ 2016 I 437 ; Veuillet, in Abbet/Veuillet, La mainlevée d'opposition, n° 122 ad art. 82 LP). 3.2.3 La conclusion d'un bail à loyer est en principe valable sans forme, sous réserve des art. 269d et 270 al. 2 CO.

En vertu de cette dernière disposition, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté en adoptant la LFOCL (loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire, RSV 221.315), qui précise qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 % du parc locatif (art. 4). Par arrêté du 9 juillet 2001, entré en vigueur le 1er août 2001, puis par arrêté du 26 mars 2014, entré en vigueur le 1er avril 2014, le Conseil d'Etat a rendu obligatoire cette formule. La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée (sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1 bis OBLF [RS

- 13 - 221.213.11], applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l'art. 19 al. 3 OBLF). Elle a pour but de l'informer, en lui fournissant toutes les indications utiles, de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer. Elle sert, par ce biais, à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataires. L'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 140 III 583 consid. 3.1 et les réf. cit. ; TF 4A\_398/2015 du 19 mai 2016 consid. 3, non publié in ATF 142 III 369). Lorsque le bail a été conclu sans que soit communiquée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y soit motivée, le loyer fixé est nul (nullité partielle du contrat) (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2.2 ; TF 4A\_398/2015 déjà cité consid. 3). Comme, en matière de bail, le législateur présume l'ignorance du locataire quant à l'obligation du bailleur d'utiliser la formule officielle, contrairement au principe général « nul n'est censé ignorer la loi », il appartient au bailleur de prouver, s'il y a contestation, la remise de la formule officielle au locataire (art. 8 CC ; ATF 142 III 369 consid. 4.1 ; Fetter, La contestation du loyer initial, 2005, n. 202 p. 94). 3.3 En l'espèce, la recourante s'est engagée, par la signature de la reconnaissance de dette du 3 août 2017, à verser à l'intimé A.K.\_\_\_\_\_ la somme de 5'600 francs. Cet acte ne mentionne pas la cause de l'engagement pris. Les parties étaient cependant liées par un contrat de bail. Il convient en outre de relever que le document initialement préparé stipulait un montant de 6'400 fr., soit l'équivalent de 4 mois de loyer brut. On sait également que la recourante a résilié son bail de manière anticipée et qu'ainsi, elle restait en principe redevable des loyers jusqu'à la prochaine échéance contractuelle, soit jusqu'au 31 décembre 2017. Dans la mesure où l'état des lieux de sortie effectué le 3 août 2017 mentionne que l'appartement a été rendu en bon état, on peut par ailleurs exclure que le montant reconnu recouvre des frais de remise en état. Il est dès lors très vraisemblable que le montant de 5'600 fr. représente

- 14 - l'équivalent d'une fraction de quatre loyers mensuels de l'appartement occupé jusqu'alors par la recourante. Le contrat de bail qui liait les parties a été signé le 18 février 2016. Il n'est pas contesté que les intimés n'ont pas notifié à la recourante de formule officielle alors qu'elle était pourtant obligatoire. Il s'ensuit que la fixation du loyer initial est vraisemblablement nulle. Aucun élément du dossier ne permet de considérer que la recourante avait connaissance de la nullité du loyer initial au moment où elle a signé la reconnaissance de dette du 3 août 2017. Il faut donc en rester à la présomption d'ignorance rappelée par le Tribunal fédéral dans les jurisprudences citées ci-dessus. On peut en outre raisonnablement penser que la validité de la fixation du loyer était un point décisif, respectivement que la recourante n'aurait pas accepté de reconnaître devoir l'équivalent de

quatre loyers réduits si elle avait su que la fixation initiale du loyer était nulle et que ces loyers n'étaient donc pas dus. Il est ainsi vraisemblable qu'elle se trouvait dans une situation d'erreur essentielle au moment de la signature du document en cause. Pour le surplus, rien n'indique que, par la reconnaissance de dette, les parties ont entendu procéder à une novation de la dette résultant du contrat de bail, une telle novation n'étant d'ailleurs pas présumée (art. 116 al. 1 CO), de sorte que la recourante peut se prévaloir d'une erreur essentielle résultant de son ignorance, rendue vraisemblable, de la nullité du loyer initial. Cela étant, tant et aussi longtemps que le loyer initial n'est pas déterminé par le juge il n'est pas exigible (Fetter, op. cit., n. 246, p. 113) et le contrat de bail ne vaut pas titre de mainlevée (CPF 30 juin 2014/240 ; CPF 8 mai 2017/95). Pour le reste, la recourante a, par courrier du 20 décembre 2017 expressément déclaré invalider la reconnaissance de dette du 3 août 2017 pour erreur essentielle et dol. S'il est vrai qu'elle n'a alors pas fait valoir que son erreur résidait dans l'ignorance de la nullité de la fixation du loyer initial, elle l'a en revanche clairement indiqué dans le cadre de ses

- 15 - déterminations adressées à la justice de paix le 12 janvier 2018, ce qui, au vu de la jurisprudence rappelée ci-dessus, est suffisant. En définitive, la recourante rend vraisemblable l'existence d'une erreur essentielle ainsi que l'invalidation en temps utile de la reconnaissance de dette du 3 août 2017. La mainlevée provisoire de l'opposition ne pouvait dès lors pas être prononcée sur la base de ce document. 4. En conclusion, le recours doit par conséquent être admis et le prononcé entrepris réformé en ce sens que la requête de mainlevée provisoire est rejetée et l'opposition formée par Z.\_\_\_\_\_ maintenue, les frais judiciaires de première instance, d'un montant de 180 fr., étant mis à la charge de B.K.\_\_\_\_\_ et A.K.\_\_\_\_\_, lesquels devront en outre verser à la recourante des dépens à hauteur de 800 francs. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 360 fr., devront être mis à la charge des intimés qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ils devront également verser à la recourante des dépens de deuxième instance qu'il convient d'arrêter à 800 fr. (art. 3 et 8 TDC). Le conseil d'office de la recourante a droit à une rémunération équitable de la part du canton (art. 122 al. 1 let. a CPC). Celle-ci est fixée, pour les opérations nécessaires en deuxième instance dont la durée peut être estimée dans le cas présent à 570 fr., plus TVA à 7,7 % (art. 2 et 3 al. 2 et 3 RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile ; RSV 211.02.3]), soit à 613 fr. 90 (570 fr. + 43 fr. 90) au total. La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue, dans la mesure de l'art. 123 CPC, au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité du conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

- 16 -

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