

VS_GERICHTE C1 21 186 vom 27. Februar 2023

VS Kantonsgericht, 2023-02-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_21_186

FR: VS_GERICHTE C1 21 186 du 27 février 2023

IT: VS_GERICHTE C1 21 186 del 27 febbraio 2023

Regeste

C1 21 186 DÉCISION DU 27 FÉVRIER 2023 Tribunal cantonal du Valais Cour civile I Jérôme Emonet, juge; Galaad A. Loup, greffier ad hoc; en la cause W _____ X _____, à A _____, demanderesse et appelante, contre Y _____, à Genève, défendeur et appelé, représenté par Maître Z _____ (invalidation du contrat de bail pour dol pendant une procédure judiciaire; art. 28 al. 1 CO et abus de droit) appel contre la décision rendue le 2 juillet 2021 par la juge du district de B _____ (B _____ C1 20 158) Procédure

Erwägungen

E. 3

Selon la décision querellée, l'appelante, en remettant à l'appelé, lors des pourparlers contractuels, l'attestation de non-poursuite ainsi que les fiches de salaire, a déclaré un faux domicile – qui correspondait néanmoins à celui mentionné sur l'attestation de non-poursuite – et un salaire erroné, tout en taisant les nombreuses poursuites introduites à son encontre. Comme l'appelé avait expressément requis de sa part le dépôt d'un extrait récent des poursuites, et l'a ainsi bien questionnée au sujet de sa solvabilité, il incombait au contraire à l'appelante de lui fournir des informations exhaustives, et elle l'a par conséquent trompé. L'appelante ne pouvait ignorer sa situation financière réelle et ses conséquences quant à la volonté du bailleur de conclure avec elle un contrat de bail, et l'a ainsi trompé à tout le moins par dol éventuel. Son explication selon laquelle elle « prenait toujours les poursuites » auprès de l'Office de F _____ ne peut, en particulier, s'expliquer que par sa volonté de dissimuler l'existence des autres poursuites à son encontre. La solvabilité et la santé financière de l'appelante étaient des éléments essentiels pour l'appelé, qui n'aurait pas conclu le contrat s'il avait eu connaissance de la vérité, ce qui est démontré par sa requête qu'elle lui remette une attestation de poursuites récente; la garantie de loyer n'était pas suffisante à ses yeux. Il ne saurait lui être reproché de ne pas avoir effectué des démarches pour vérifier l'authenticité des documents fournis, vu qu'il n'avait aucun élément lui permettant de douter de l'exactitude des informations transmises. Le contrat de bail est entaché d'un dol. L'appelé l'ayant soulevé le 30 avril 2020, soit le lendemain de sa connaissance des (autres) extraits des poursuites concernant l'appelante, il a agi dans le délai légal d'un an conformément à l'art. 31 CO.

- 9 - Il ne peut être reproché à l'appelé d'avoir attendu l'introduction de la procédure de conciliation pour se prévaloir du dol, vu qu'il l'a invoqué dès qu'il en a eu connaissance. L'appelé a de plus un intérêt à exercer son droit à invalider le contrat, quand bien même les loyers ont été payés ou consignés, ne serait-ce que pour éviter une prolongation du bail, et ce faisant, il n'empêche pas l'appelante de faire valoir ses droits quant à d'éventuels défauts de la chose louée. Il n'a ainsi pas commis d'abus de droit. Comme l'exécution du contrat a

débuté le 1er septembre 2019, il convient d'admettre une résiliation extraordinaire ex nunc avec effet à l'invocation du dol, soit le 29 avril 2020. Comme le contrat est valable jusqu'au 29 avril 2020, les loyers perçus jusqu'à cette date doivent rester acquis à l'appelé; dès le 1er mai 2020, l'indemnité pour occupation illicite jusqu'à libération effective des locaux est fixée à 1'600 fr. mensuels. Ces sommes sont dues sous réserve de la question des défauts qui devra être tranchée subséquentement. Les loyers consignés doivent être libérés en conséquence. Quant à l'expulsion de la locataire, la requête de l'appelé n'ayant été introduite que contre celle-ci, alors qu'elle vit avec son époux, elle doit être rejetée.

E. 4

Selon l'appelante, l'Etat français a supprimé le prénom E _____ et n'a maintenu comme seul prénom que celui de W _____ le 10 juin 2013, ce qui a entraîné la création de deux dossiers distincts dans les offices des poursuites. Elle n'a ainsi plus de pièce d'identité au nom de E _____ G _____, et ne pouvait plus accéder au dossier des poursuites relié à ce prénom vu qu'elle ne pouvait plus s'identifier en tant que telle, raison pour laquelle elle n'a requis qu'un extrait au nom de W _____ X _____. Elle ne savait de plus pas, étant d'origine française, que l'office des poursuites, en Suisse, était lié au domicile. Elle avait ainsi pour habitude d'aller retirer ses poursuites à H _____, commune de son ancien domicile, depuis des années. Elle n'avait de surcroît pas d'obligation de déclarer spontanément son insolvabilité ou de démontrer l'existence de son domicile dans l'arrondissement des poursuites dans lequel elle requérait un extrait. En effet, le bailleur qui conclut un bail en ignorant que son locataire fait l'objet de poursuites n'est pas victime d'un dol; la solvabilité n'est pas un élément essentiel du contrat de bail, et n'était pas une clause nécessaire du contrat litigieux, pas plus que ne l'était un extrait des poursuites exhaustif.

- 10 - Elle a fait preuve de bonne foi en payant, comme demandé, un trimestre de loyers d'avance, en cautionnant deux mois en garantie de loyers, et en fournissant ses fiches de salaire; elle a également payé tous ses loyers. Elle a ainsi satisfait à toutes les exigences de garantie financière requises par l'appelé pour démontrer sa solvabilité, qui s'en est contenté et n'en a pas demandé d'autres avant la procédure judiciaire. Ce n'est dès lors pas l'attestation de non-poursuite ou le domicile de l'appelante qui l'ont fait apparaître solvable lors de la conclusion du contrat, mais bien le paiement en avance des sommes requises. Si le bailleur voulait connaître sa situation financière plus en détail, il avait le devoir de la vérifier et de requérir directement un extrait de l'office des poursuites avant la conclusion du contrat. Ce d'autant plus que les extraits du registre des poursuites n'ont qu'une pertinence limitée et ne sont pas un gage de solvabilité, vu qu'ils ne concernent que les poursuites menées dans l'arrondissement dans lequel ils sont demandés, comme ils le mentionnent d'ailleurs, et qu'ils dépendent de l'identification du débiteur telle qu'arrêtée par le créancier. Il revenait au bailleur, en tant que créancier, d'identifier l'appelante en reprenant les coordonnées personnelles indiquées sur ses fiches de salaire et documents de séjour; au vu de la discordance des noms qui s'y trouvaient, un devoir de vérification s'imposait. S'il ignorait que l'appelante faisait l'objet de poursuites, c'était ainsi dû à son propre manque de diligence et contrairement à ses devoirs. Dans un second temps, le bailleur a résilié le contrat de bail le 19 février 2020 de manière contraire aux règles de la bonne foi, vu qu'il a agi en réaction aux prétentions qu'elle a invoquées dès le 10 janvier 2020, et avant le terme de son propre délai fixé le 7 février 2020, alors qu'elle avait payé tous ses loyers. Il ne pouvait en sus plus résilier le bail pendant la procédure de conciliation

qu'elle avait intentée. Sachant qu'il ne pouvait dès lors pas – ou plus – se départir du contrat litigieux, il a attendu l'ouverture de la procédure de conciliation pour se renseigner sur la solvabilité de sa locataire, alors qu'il aurait bien plutôt dû le faire avant la conclusion du contrat de bail. Il n'a en réalité invoqué le dol –

E. 8

mois après la conclusion du contrat de bail – que pour se soustraire à la procédure intentée à son encontre et pour empêcher l'appelante de faire valoir ses droits en nullité, respectivement en annulation de la résiliation de bail. Au vu de la disproportion des intérêts en présence et du fait que l'appelante paie ses loyers, son invocation du dol est constitutive d'un abus de droit. 5. 5.1 Selon 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. Le dol est une tromperie intentionnelle

- 11 - qui détermine la dupe, dans l'erreur, à conclure un contrat qu'elle n'aurait pas conclu, ou du moins pas conclu aux mêmes conditions, si elle avait eu une connaissance exacte de la situation; le dol éventuel suffit. Le dol peut être commis aussi bien par une affirmation inexacte que par le silence relatif à un fait que l'auteur avait le devoir de révéler; ce devoir de renseigner peut découler de la loi, du contrat ou de la bonne foi. Dans le cadre de pourparlers contractuels, on admet qu'il existe un rapport de confiance qui oblige les parties à se renseigner de bonne foi dans une certaine mesure sur les faits qui sont de nature à influencer la décision de l'autre partie de conclure le contrat ou de le conclure à certaines conditions. L'étendue du devoir d'information des parties ne peut être déterminée de façon générale, mais dépend des circonstances du cas particulier, notamment de la nature du contrat, de la manière dont les pourparlers se sont déroulés, de même que des intentions et des connaissances des participants. Le fait que le cocontractant ait la possibilité de se procurer l'information n'exclut pas nécessairement un tel devoir d'informer; il tombe en revanche si la partie au futur contrat, au regard des circonstances concrètes, peut de bonne foi partir de l'idée que son cocontractant découvrira sans autre l'information. A cet égard, il suffit en principe que ce dernier puisse s'en rendre compte en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances. La tromperie doit être en rapport de causalité naturelle et adéquate avec la conclusion du contrat : sans cette tromperie, la dupe n'aurait pas conclu le contrat, ou l'aurait fait à des conditions plus favorables (arrêt 4A_437/2020 du 29 décembre 2020 consid. 4.1 et les réf.). 5.2 L'appelante fait preuve d'une mauvaise foi crasse dans ses arguments. Elle ne conteste en particulier plus avoir rempli la « Demande de location », y avoir indiqué comme nom « W _____ X _____ », sa date de naissance et son ancienne adresse à H _____, puis avoir, du fait des exigences inscrites sur ce formulaire, transmis à l'appelé une attestation de non-poursuite adressée au même nom, pour la même date de naissance et à la même adresse. Elle ne conteste plus non plus que, lorsqu'elle a requis l'extrait des poursuites à l'Office de F _____, elle en avait simultanément requis un autre de l'Office de B _____; elle était ainsi parfaitement au courant des nombreuses poursuites et actes de défaut de biens à son encontre. Elle ne conteste pas non plus avoir remis à l'appelé trois fiches de salaire attestant d'un revenu complètement erroné. Elle a donc sciemment transmis des informations fausses et incomplètes à son bailleur, informations qui étaient requises par ce dernier et donc déterminantes pour lui pour la conclusion du contrat de bail. Le dol est par conséquent manifeste.

- 12 - Certes, le prénom indiqué sur ces fiches de salaire était « E _____ X _____ » : la différence avec celui indiqué sur l'attestation de non-poursuite n'est néanmoins pas déterminante, vu que le nom de famille et les adresses concordaient, et que l'identité qu'elle avait inscrite sur la « Demande de location » correspondait à celle de l'extrait de non-poursuite. L'appelé, au vu du rapport de confiance introduit par les pourparlers contractuels, pouvait – ou, du moins, aurait dû pouvoir – bien entendu considérer que les renseignements communiqués par l'appelante, sur sa demande, étaient complets et véridiques. L'appelante ne peut raisonnablement affirmer qu'il revenait en réalité à son bailleur de présumer sa mauvaise foi à elle ainsi que le caractère erroné et incomplet des informations communiquées afin de mener sa propre enquête et de démasquer sa duperie. Peu importe les raisons qui ont mené au fait qu'elle semble disposer de deux identités, dès lors qu'elle avait bien accès à l'ensemble de ses dossiers de poursuite. En effet, elle avait été convoquée en tant que E _____ X _____ par l'Office de F _____ en 2016, ce qui démontre que l'alternative de prénoms n'était pas rédhitoire; elle avait également accès à son extrait de poursuites de B _____, vu qu'elle l'a demandé et reçu. Elle ne pouvait pas non plus ignorer que le registre des poursuites est lié au domicile, vu que cette information est clairement indiquée sur chaque extrait commandé. Peu importe également le fait qu'elle se soit acquittée de garanties de loyer ou qu'elle ait payé ces derniers : cela n'enlève rien au fait qu'elle a sciemment trompé son bailleur quant à des informations que ce dernier avait requises et qui étaient donc déterminantes pour lui. La situation est drastiquement différente de celle citée par l'appelante où le bailleur ignorait que son locataire faisait l'objet de poursuites parce qu'il n'avait pas requis d'attestation de non-poursuite et s'était donc désintéressé de la question (LACHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, 2019, p. 214 en rapport avec mp 1997 p. 20). Les griefs de l'appelante, manifestement infondés, ne peuvent qu'être rejetés. 6. 6.1 Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. En vertu de l'art. 271a al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (let. a); pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi (let. d);

- 13 - dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail à certaines conditions (let. e). Selon l'art. 271a al. 3 CO, les let. d et e de l'al. 1 ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné pour de justes motifs (art. 266g; let. e). Tout dol permet à la partie lésée d'invalidier le contrat sur la base de l'art. 28 CO. Ce principe souffre des exceptions. De manière générale, le droit d'invalidier le contrat doit s'exercer selon les règles de la bonne foi (art. 2 CC). Les questions concernant l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC doivent, à chaque stade de l'instance, faire l'objet d'un examen d'office dès que les circonstances y afférentes ont été régulièrement établies, sans qu'il faille soulever une exception particulière à cet égard (arrêt 4A_62/2017 du 22 novembre 2017 consid. 4.1 et les réf.). 6.2 Le contrat de bail à loyer est annulable lorsqu'il est conclu sous l'emprise de vices du consentement, et donc par exemple d'un dol (art. 28 al. 1 CO; LACHAT/RUBLI, *op. cit.*, pp. 213 sv.). La question de l'application dans les cas de vices du consentement des délais de résiliation et des normes de protection contre les congés dépend des circonstances du cas d'espèce : il faut procéder à une pesée des intérêts en présence. Certains motifs, comme la réalisation d'un dol, justifient une fin du contrat immédiate, sans délai (CALAMO, *Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnräumen*, 1994, p. 207). 6.3 Le comportement dolosif contractuel viole les

règles de la bonne foi (SCHMIDLIN/CAMPI, Commentaire romand – CO I, 3e éd. 2021, n. 4 ad art. 28) et constitue un acte illicite (TERCIER/PICHONNAZ, Le droit des obligations, 6e éd 2019, no 891 et les réf.). Dès lors, le dol ne mérite aucune protection (cf. SCHMIDLIN/CAMPI, Commentaire romand – CO I, 3e éd. 2021, n. 31 ad art. 31). En conséquence, conformément aux principes susmentionnés (cf. supra consid. 6.2), il convient d'admettre que l'appelante ne peut se prévaloir de l'existence d'une procédure judiciaire selon l'art. 271a CO pour contester l'invalidation du contrat pour dol. Ce résultat se justifie également par application analogique de l'art. 320 al. 3 CO. Selon celui-ci, lorsque le travailleur a fourni de bonne foi du travail pour l'employeur et que, par la suite le contrat de travail se révèle nul, il ne bénéficie ni de délais avant que le contrat ne soit résilié, ni des normes de protection contre les résiliations (WYLER, Commentaire Stämpfli – Contrat de travail, 2e éd. 2022, n. 39 ad art. 320 et les réf.; MEIER, Commentaire romand – CO I, 3e éd. 2021, n. 11 ad art. 320; WYLER/HEINZER, Droit du travail, 4e éd. 2019, p. 100 et les réf.).

- 14 - De surcroît, l'invocation le 30 avril 2020 par l'appelé du dol ne porte pas flanc à la critique, dès lors qu'il n'a appris l'étendue de la tromperie que le jour précédent (cf. supra consid. 2.3). On ne saurait ainsi priver le bailleur du droit d'invalider le contrat dans de telles circonstances, même si les parties étaient en litige sur d'autres éléments contractuels et que, jusque-là, les loyers étaient régulièrement payés. La seule existence de contentieux, même liés à la résiliation du 19 février 2020 – possiblement nulle ou invalide – ne permet pas de qualifier de contraire à la bonne foi le comportement du bailleur. Celui-ci a en effet invoqué, dès qu'il l'a connu, un motif originel d'invalidité du contrat, donc antérieur à la survenance des litiges, et dont la responsabilité incombe à la seule appelante. Celle-ci ne peut dès lors se soustraire aux conséquences de sa tromperie, mais doit au contraire en assumer les conséquences indépendamment d'un litige postérieur sur un autre aspect du contrat. Le grief doit être rejeté. 7. L'appel doit dès lors être rejeté, la décision querellée confirmée (art. 318 al. 1 let. a CPC), et la cause renvoyée à l'instance précédente pour suite de la procédure.

E. 8.1

Selon l'art. 117 let. b CPC, une personne a notamment droit à l'assistance judiciaire lorsque sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès. S'agissant de l'octroi de l'assistance judiciaire en deuxième instance, s'il est statué dessus directement dans la décision finale, l'autorité doit évaluer rétrospectivement les chances de succès de l'appel (COLOMBINI, Petit Commentaire – CPC, 2021, n. 57 ad art. 117 et les réf.). Il y a lieu d'examiner si un plaideur raisonnable se serait décidé à utiliser la voie de droit. La décision attaquée constitue le point de départ pour en juger. Il y a lieu de prendre en considération les points contestés et les arguments avec lesquels le requérant veut attaquer la décision et les griefs ou preuves nouvelles qui sont admissibles. Ce n'est que lorsque le recourant n'oppose aucun argument substantiel contre la décision de première instance qu'il risque de voir son recours considéré comme étant dénué de chance de succès, ce qui implique que les perspectives de le gagner sont notablement plus faibles que les risques de le perdre (COLOMBINI, n. 67 sv. ad art. 117 et les réf.). En l'espèce, les griefs soulevés par l'appelante contre la décision intimée dénotent une mauvaise foi évidente. Non contente d'affirmer que son comportement serait exempt de toute faute alors qu'elle a délibérément trompé son cocontractant, elle a de plus soutenu

- 15 - que c'était en réalité l'appelé qui avait commis un abus de droit. Son appel était manifestement mal fondé, et l'assistance judiciaire doit lui être refusée.

E. 8.2

Les frais de la procédure de première instance, non contestés, doivent être confirmés. Ceux de la procédure d'appel sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Eu égard à la valeur litigieuse, à l'ampleur et à la difficulté de la cause, aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 al. 1 et 2 LTar), l'émolument forfaitaire de décision d'appel (art. 95 al. 2 let. b CPC) est fixé à 800 fr. (art. 14 al. 1, 16 al. 1 et 19 LTar). Concernant les dépens de l'appelé en seconde instance, le travail utilement fourni par son conseil a, pour l'essentiel, consisté en la prise de connaissance de l'appel de vingt-neuf pages et en la rédaction d'une réponse de seize pages, ainsi que de plusieurs autres courriers. Il est, au surplus, tenu compte de la valeur litigieuse, de l'ampleur et de la difficulté de la cause (art. 27 al. 1 et 2 LTar). Les dépens qui lui sont alloués sont ainsi arrêtés à 1'500 fr., TVA et débours inclus (art. 29 al. 3, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar). L'appelante supportera pour le surplus ses propres frais d'intervention en seconde instance.

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