

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**

**A.** W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_, locataire, a déposé une demande le 17 août 2020 auprès du Tribunal du district de B \_\_\_\_\_. Elle concluait à la nullité, subsidiairement à l'annulation de la résiliation de bail du 19 février 2020, et encore plus subsidiairement à une prolongation du contrat de deux ans. Elle requérait, en sus et en substance, la remise en état de la chose louée, une réduction de loyer, et une indemnité pour les dégâts causés par la moisissure à divers vêtements. Le 27 août 2020, elle a précisé ses conclusions et a chiffré la valeur litigieuse à 12'645 francs.

Le 28 octobre 2020, Y \_\_\_\_\_, bailleur, a conclu au rejet des prétentions de W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ et a déposé une demande reconventionnelle. Il y requérait en substance l'invalidation du contrat de bail pour cause de dol, une indemnité mensuelle pour occupation illicite de 1'600 fr., la libération en conséquence des loyers consignés, l'expulsion immédiate de la locataire, et que celle-ci soit condamnée à lui verser diverses sommes notamment pour la remise en état de l'appartement.

W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ a précisé une nouvelle fois ses conclusions le 9 novembre 2020 et chiffré la valeur litigieuse finale à 99'925 francs.

Le 1<sup>er</sup> février 2021, elle a déposé sa réplique et sa réponse reconventionnelle; elle maintenait sa position et concluait au rejet de la demande reconventionnelle.

Le 3 mars 2021, Y \_\_\_\_\_ a, en substance, maintenu sa position dans sa duplique et requis qu'il soit statué à titre préjudiciel sur la validité du contrat pour cause de dol.

Les débats d'instruction ont eu lieu le 25 mars 2021, lors desquels la juge de B \_\_\_\_\_ a limité, avec l'accord des parties, la procédure à la question de la validité du contrat pour cause de dol.

**B.** Le 12 avril 2021, les parties ont déposé leurs conclusions motivées quant à la validité du contrat pour cause de dol. W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de la demande reconventionnelle sur ce point. Y \_\_\_\_\_ a maintenu sa position, concluant à l'invalidation du contrat, à l'octroi d'une indemnité mensuelle pour occupation illicite de 1'600 fr., à la libération des loyers consignés et à l'expulsion immédiate de la locataire.

L'Office des poursuites et faillites du district de B \_\_\_\_\_ a transmis le 19 avril 2021 des procès-verbaux d'interrogatoire de W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ et de son époux, ainsi qu'une copie de leur procès-verbal de taxation 2019 (dos., pp. 423 ss).

Les parties ont maintenu leurs positions une dernière fois les 21 et 28 avril 2021.

**C.** Le 2 juillet 2021, la juge de district a, par jugement préjudiciel, invalidé le contrat de bail du 11 septembre 2019 pour cause de dol avec effet au 29 avril 2020. Elle a en sus statué que les loyers perçus par Y \_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> septembre 2019 au 29 avril 2020 lui restaient définitivement acquis, et qu'une indemnité pour occupation illicite de 1'600 fr. lui était due dès le 1<sup>er</sup> mai 2020 jusqu'à libération des locaux, le tout sous réserve du jugement futur quant à une réduction de loyer pour défauts de la chose louée. Les loyers consignés ont été libérés en conséquence dès le 1<sup>er</sup> mai 2020 à hauteur de 880 fr. mensuels, et les autres conclusions rejetées.

**D.** W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ a interjeté appel le 11 août 2021 à l'encontre de cette décision. Elle concluait, préliminairement, à l'octroi de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel, et, au fond, à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de la conclusion de Y \_\_\_\_\_ quant à l'invalidation du contrat de bail, et donc à la validation de ce dernier.

Le 13 septembre 2021, Y \_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité, respectivement au rejet de l'appel.

Les 27 septembre, 4 et 11 octobre 2021, W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_, respectivement à nouveau W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ se sont déterminés spontanément.

### **Préliminairement**

#### **1.**

**1.1** En vertu de l'art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales et incidentes de première instance de nature patrimoniale sont attaquables, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était de 10'000 fr. au moins, par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC).

La décision querellée, se limitant à statuer à titre préjudiciel sur la validité du contrat de bail (art. 125 let. a CPC) et ne se prononçant en sus pas quant à d'éventuels défauts de la chose louée, est une décision partielle, soit une variante de la décision finale, qui peut faire l'objet d'un appel (HEINZMANN/BRAIDI, Petit Commentaire – CPC, 2021, n. 8 et 13 ad art. 236). Ce dernier est ouvert au vu de la valeur litigieuse de l'ensemble de la cause (et non simplement des conclusions faisant l'objet de la décision intimée : BASTONS

BULLETTI, Petit Commentaire – CPC, 2021, n. 7 ad art. 308), dépassant clairement 10'000 francs.

**1.2** L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC), sauf si ladite décision a été rendue en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

La procédure simplifiée était applicable en première instance (art. 243 al. 2 let. c CPC); l'appel, remis à la poste le 11 août 2021, l'a ainsi été dans le délai légal (art. 143 al. 1 et 145 al. 1 let. b CPC).

La présente cause peut ressortir à un juge unique (art. 5 al. 2 let. c LACPC).

**1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

L'instance d'appel n'est ainsi pas tenue d'examiner d'elle-même, comme une autorité de première instance, toutes les questions de fait et de droit qui se posent, lorsque les parties ne les soulèvent plus devant elle. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les griefs soulevés dans l'appel et la réponse (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4 et 4.3.2.1; arrêt 4A\_187/2021 du 22 septembre 2021 consid. 2).

Sur les griefs soulevés, l'autorité d'appel dispose en revanche d'un plein pouvoir d'examen. En droit, elle n'est liée ni par les arguments des parties ni par les considérants du tribunal de première instance; en fait, elle n'est pas liée par les constatations de l'instance précédente. Elle peut ainsi substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (ATF 144 III 462 consid. 3.2.2; 144 III 394 consid. 4.1.4 et 4.3.2.1; arrêt 4A\_187/2021 précité consid. 2). En particulier, elle peut librement revoir les faits et l'appréciation des preuves, ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (JEANDIN, Commentaire romand - CPC, 2<sup>e</sup> éd. 2019, n. 6 ad art. 310 CPC).

**Statuant en faits**

2. Les faits retenus par la décision querellée, pour l'essentiel, ne sont pas litigieux, et peuvent être résumés ainsi :

2.1 W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ sont entrés en pourparlers pour la conclusion d'un contrat de bail; le 13 août 2019, celle-là a rempli et signé un formulaire intitulé « Demande de location » (pce 53; dos., p. 173). Elle y a indiqué comme nom, « X \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ », comme date de naissance le xx.xx 1980, et comme domicile « C \_\_\_\_\_ » depuis le 2 juillet 2013. Elle a également indiqué être employée par la « Sté D \_\_\_\_\_ » depuis 2014.

Ce formulaire indiquait ce qui suit :

Documents nécessaires de la part des deux candidats pour la constitution du dossier

- Copie pièce d'identité ou permis d'établissement
- Copie des trois dernières fiches de salaires
- Original de l'attestation de l'Office des poursuites (de moins de 3 mois)
- Copie de l'assurance RC et ménage

Ces documents doivent être transmis par courrier postal à Monsieur Y \_\_\_\_\_ [...]

A la signature du contrat de location, une garantie de 3 mois est à déposer auprès d'un établissement bancaire en bonne et due forme; elle validera le bail à loyer.

Les soussignés certifient avoir visité l'objet, donné des renseignements exacts et complets, ainsi qu'avoir pris connaissance et accepté les conditions mentionnées ci-dessus.

Y \_\_\_\_\_ a demandé à W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ de lui remettre les documents susmentionnés avant de décider s'il lui octroyait le bail.

W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ a ainsi remis à Y \_\_\_\_\_ ses fiches de salaire pour les mois de mai à juillet 2019 établies par la « Société D \_\_\_\_\_ » et adressées au nom de « X \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ à C \_\_\_\_\_ », indiquant un revenu net mensuel de 7'586 fr. 93 (pce 55; dos., pp. 175 ss).

Elle lui a également transmis un extrait du registre des poursuites daté du 27 mai 2019 (pce 54; dos., p. 174), émis par l'Office des poursuites du district de F \_\_\_\_\_, attestant que « W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ à C \_\_\_\_\_, xx.xx1980 » ne faisait l'objet d'aucune poursuite ni d'acte de défaut de biens. Il y était indiqué les réserves juridiques habituelles, soit que les poursuites inscrites dans d'autres arrondissements n'y figuraient pas, et que si le domicile de la personne mentionnée se trouvait ou s'était trouvé au cours des cinq dernières années dans un autre arrondissement, un extrait devait également être demandé à l'office concerné.

Enfin, plus tardivement, elle lui a communiqué son permis de séjour au nom de W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_, née le xx.xx 1980 (pce 56; dos., p. 178).

**2.2** Le 14 août 2019, W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont signé un « Pré-contrat de location »; ils ont conclu un contrat de bail à loyer le 11 septembre 2019 pour un montant de 1'400 fr. mensuels, 200 fr. mensuels en sus à titre d'acompte sur les frais accessoires (pce 3 et 2; dos., pp. 30 ss). L'état des lieux contradictoire du même jour a énuméré une liste de documents à transmettre au bailleur dans un délai échéant au 30 septembre 2019, soit une copie de l'assurance RC/ménage, une copie du titre de séjour et une garantie bancaire de 3 mois (pce 4; dos., pp. 37 ss).

W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ a fait part oralement à Y \_\_\_\_\_ le 17 décembre 2019 de la présence de taches de moisissure, ce qu'elle a confirmé le 10 janvier 2020 par courrier en y exigeant la remise en état de la chose louée ainsi qu'une réduction de loyer de 30%. Celui-ci a contesté l'avis des défauts et la demande de réduction de loyer le 30 janvier 2020, et l'a mise en demeure d'utiliser le bail conformément au contrat, de lui transmettre une police d'assurance RC/ménage complète et de lui verser le troisième mois de loyer de la garantie bancaire.

Le 7 février 2020, il l'a mise en demeure de s'acquitter du loyer du mois de février dans un délai de 30 jours, sous peine de résiliation du bail, ce qu'elle a contesté le 14 février 2020.

Le 19 février 2020, Y \_\_\_\_\_ a résilié le bail avec effet au 31 mars 2020 (pce 39; dos., p. 85); W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ l'a contesté en introduisant une requête de conciliation le 23 mars 2020.

**2.3** Y \_\_\_\_\_ a appris à une date indéterminée, mais postérieurement à la signature du contrat de bail, que W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ avait en réalité quitté le territoire de la Commune de H \_\_\_\_\_ le 31 juillet 2016, ce qui l'a entraîné à effectuer des recherches.

Le 29 avril 2020, l'Office des poursuites du district de F \_\_\_\_\_ lui a indiqué qu'en date du même jour, aucune poursuite ni acte de défaut de biens n'étaient enregistrés au nom de W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ à H \_\_\_\_\_. En revanche, des poursuites pour un montant de 24'646 fr. 60 et neuf actes de défaut de biens pour 24'459 fr. 90 étaient inscrits au nom de E \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ à I \_\_\_\_\_, tous antérieurs à 2019 (pces 66 sv.; dos., pp. 204 sv.). L'Office lui a précisé le 11 juin 2020 avoir rencontré E \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ en 2016 pour la dernière

fois dans le cadre de poursuites à son encontre et « demand[er] obligatoirement une pièce d'identité afin d'identifier la personne ». Cependant, ils n'avaient jamais fait le rapprochement avec W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_, et « pens[aient] que cette personne a dû [leur] présenter deux pièces d'identités différentes » (pce 75; dos., pp. 236 sv.).

Le 29 avril 2020, l'Office des poursuites du district de B \_\_\_\_\_ a informé Y \_\_\_\_\_ que W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ et E \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ étaient la même personne (pce 57; dos., p. 180), et que des poursuites et, respectivement, trente-sept actes de défaut de biens étaient alors enregistrés au nom de « E \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ » domiciliée à A \_\_\_\_\_ pour un total de 137'638 fr. 95 et de 110'365 fr. 45 (pce 60; dos., p. 185). Le même jour, cet Office a également informé Y \_\_\_\_\_ que W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ avait demandé un extrait de ses poursuites le 27 mai 2019 (pce 59; dos., p. 184), qui faisait état, à l'époque et au nom de « W \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ » à J \_\_\_\_\_, de poursuites, respectivement de huit actes de défaut de biens pour un total de 68'589 fr. 10 et de 7'856 fr. 80 (pce 58; dos., p. 181).

L'Office des poursuites du district de K \_\_\_\_\_, pour sa part, a informé Y \_\_\_\_\_ qu'au 29 avril 2020, des poursuites, respectivement des actes de défaut de biens, étaient enregistrés au nom de « W \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ » à J \_\_\_\_\_ (anciennement L \_\_\_\_\_) à hauteur de 44'876 fr. 05 et de 29'947 fr. 70 (pce 61; dos., pp. 192 ss). Ils étaient tous antérieurs à août 2019.

W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ a admis être la même personne que E \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ lors des débats d'instruction du 25 mars 2021 (Q10 et Q11; dos., pp. 387 sv.). En réalité, après son départ de la Commune de H \_\_\_\_\_ le 31 juillet 2016, elle s'était installée durant un an à L \_\_\_\_\_, puis au M \_\_\_\_\_ – notamment de mai à juillet 2019 – pendant un peu moins d'un an, et enfin à A \_\_\_\_\_.

Y \_\_\_\_\_ a invoqué l'invalidation du contrat de bail pour cause de dol le 30 avril 2020, durant la procédure de conciliation.

**2.4** W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ et son mari sont associés de la société D \_\_\_\_\_ (débat d'instruction du 25 mars 2021, Q21; dos., p. 389); en réalité, W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ n'est pas employée par cette dernière mais travaille en tant qu'indépendante, sur les marchés.

La taxation fiscale du couple X \_\_\_\_\_-G \_\_\_\_\_ de 2019 fait état d'un revenu mensuel net pour W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ de 2'736 fr., allocations familiales incluses.

**2.5** Les faits supplémentaires allégués en appel peuvent souffrir de rester indécis, dès lors qu'ils ne sont pas nécessaires pour statuer dans la présente cause. Peu importe, en particulier, le fait que les loyers aient ou non été payés à temps, ou la raison pour laquelle l'appelante porte deux prénoms différents, dont seulement un apparaîtrait sur sa carte d'identité.

### **Considérant en droit**

**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.

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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 subséquemment. 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.

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.

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 – 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

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.

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 réhabilitaire; 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 (LCHAT/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);

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'invalider le contrat sur la base de l'art. 28 CO. Ce principe souffre des exceptions. De manière générale, le droit d'invalider 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, 3<sup>e</sup> éd. 2021, n. 4 ad art. 28) et constitue un acte illicite (TERCIER/PICHONNAZ, Le droit des obligations, 6<sup>e</sup> éd. 2019, no 891 et les réf.). Dès lors, le dol ne mérite aucune protection (*cf.* SCHMIDLIN/CAMPI, Commentaire romand – CO I, 3<sup>e</sup> 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, 2<sup>e</sup> éd. 2022, n. 39 ad art. 320 et les réf.; MEIER, Commentaire romand – CO I, 3<sup>e</sup> éd. 2021, n. 11 ad art. 320; WYLER/HEINZER, Droit du travail, 4<sup>e</sup> éd. 2019, p. 100 et les réf.).

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'invalidier 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.

**8.**

**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

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.

**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.

Par ces motifs,

### **Prononce**

L'appel est rejeté; en conséquence, il est statué :

1. Le contrat de bail du 11 septembre 2019 conclu entre Y \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ est invalidé pour cause de dol avec effet dès le 29 avril 2020.
2. Les loyers perçus par Y \_\_\_\_\_ pour la période allant du 1<sup>er</sup> septembre 2019 jusqu'au 29 avril 2020 lui restent définitivement acquis jusqu'à concurrence d'un montant de 1'360 fr. (1'600 fr. – 240 fr.) par mois pour les mois de septembre à novembre 2019, soit un montant total de 4'080 fr. pour cette période (1'360 fr. x 3 mois), et jusqu'à concurrence d'un montant de 880 fr. (1'600 fr. – 720 fr.) par mois pour les mois de décembre 2019 à avril 2020 inclus, soit un montant total de 4'400 fr. pour cette période (880 fr. x 4 mois).

3. W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ est condamnée à verser à Y \_\_\_\_\_ une indemnité pour occupation illicite de 880 fr. par mois (1'600 fr. – 45%), avec intérêt à 5% l'an dès chaque échéance, dès le 1<sup>er</sup> mai 2020 jusqu'à la libération effective des locaux.
4. A titre d'exécution du chiffre 3 qui précède, ordre est donné à la N \_\_\_\_\_ de libérer immédiatement en faveur de Y \_\_\_\_\_ les montants versés par W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ sur le compte de consignation no xxx1 (IBAN XXX2) à concurrence d'un montant de 880 fr. par mois depuis le 1<sup>er</sup> mai 2020.
5. La cause est renvoyée à l'instance précédente pour suite de la procédure.
6. Les frais de première instance, par 1'200 fr., sont mis à la charge de Y \_\_\_\_\_, à raison de 400 fr., et à la charge de W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_, à raison de 800 francs.
7. La requête d'assistance judiciaire est rejetée et les frais de seconde instance, par 800 fr., sont mis à la charge de W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_.
8. W \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ versera à Y \_\_\_\_\_ une indemnité de 3'500 fr. à titre de dépens (1<sup>ère</sup> instance : 2'000 fr.; 2<sup>ème</sup> instance : 1'500 fr.).

Sion, le 27 février 2023.