

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 30 janvier 2019

Composition : M. SAUTEREL, président
M. Pellet et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 56, 328 al. 1 let. c et 329 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **J.**_____ et **W.**_____, à [...], demandeurs, contre la décision rendue le 7 janvier 2019 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **Q.**_____ et **N.**_____, à [...] (Suède), défendeurs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 7 janvier 2019, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a rejeté, sans frais, la demande du 10 décembre 2018 de J._____ et W._____ tendant à la révision de la transaction judiciaire qu'ils ont conclue le 29 août 2017 avec Q._____ et N._____.

En droit, les premiers juges ont constaté qu'à l'audience du 29 août 2017, les parties avaient conclu une transaction judiciaire prévoyant notamment que le congé signifié le 17 janvier 2017 était valable, qu'une seule et unique prolongation au 31 décembre 2018 était accordée aux locataires, que le loyer initial se montait à 3'150 fr. tout compris et que la différence était compensée sur les loyers d'août, de septembre et, pour partie, d'octobre 2017. Ils ont retenu que la demande dont ils étaient saisis tendait en substance à l'annulation de cette transaction, à la fixation du loyer mensuel initial à 1'596 fr. 14 et au remboursement des parts de loyers payées en trop en fonction de ce montant. Elle tendait également au constat de la nullité, subsidiairement de l'inefficacité du congé notifié le 17 janvier 2017, plus subsidiairement à son annulation, le bail étant valable pour une durée de cinq ans du 1^{er} décembre 2016 au 30 novembre 2021. Les magistrats ont rappelé que selon la jurisprudence, en cas de transaction, seul le motif de révision de l'art. 328 al. 1 let. c CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) pouvait être invoqué, à l'exclusion de ceux de l'art. 328 al. 1 let. a et b CPC. Ils ont également rappelé que le délai pour demander la révision était de 90 jours à compter du moment où le motif de révision était découvert (art. 329 al. 1 CPC) et qu'il incombait ainsi aux demandeurs de démontrer (à tout le moins de rendre vraisemblable) qu'ils agissaient dans le délai péremptoire qui leur était imposé par la loi.

Le tribunal a considéré que les demandeurs, qui se fondaient sur l'art. 328 al. 1 let. a CPC pour demander la révision de la transaction, soit sur la découverte postérieure de faits pertinents, n'indiquaient pas à

quelle date ces faits auraient été découverts et n'apportaient aucun élément de preuve à l'appui de leurs dires. Il s'ensuivait que leur demande était manifestement irrecevable et manifestement infondée. Elle pouvait donc être rejetée sans avoir été au préalable notifiée aux parties adverses.

B. Par acte du 28 janvier 2019, J._____ et W._____ ont recouru contre la décision du 7 janvier 2019, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande de révision du 10 décembre 2018 soit admise. Ils ont produit un onglet de pièces sous bordereau, soit notamment une lettre du 6 décembre 2018 (cf. pièce 7).

Ils ont requis que la procédure d'expulsion engagée par le tribunal le 22 janvier 2019 soit suspendue.

C. La Chambre des recours retient les faits pertinents suivants :

1. Le 28 octobre 2016, Q._____ et N._____ (ci-après : les bailleurs), et J._____ et W._____ (ci-après : les locataires), ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une villa jumelle de 5,5 pièces, sise chemin des [...]. Le loyer mensuel a été fixé à 4'550 fr., frais accessoires par 250 fr. compris.

2. Par courrier recommandé et formule officielle du 17 janvier 2017, les bailleurs ont signifié aux locataires qu'ils résiliaient le bail avec effet au 28 février 2017. Ils ont notamment fait valoir que la garantie de loyer n'avait pas été constituée et que les locataires leur avaient fourni une liste des poursuites vierge, alors qu'ils faisaient l'objet d'actes de défaut de biens pour un montant de 337'153 fr. 50. Selon les bailleurs, l'insolvabilité notoire des locataires, sciemment cachée lors des pourparlers précontractuels, était de nature à rompre tout lien de confiance dans les relations entre les parties.

3. a) Par requête du 18 janvier 2017 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon (ci-après : la commission de conciliation), les locataires ont notamment conclu à ce que le loyer mensuel de la chose louée soit fixé à 2'604 francs. La cause a été portée devant le tribunal par demande du 18 avril 2017.

b) Par requête du 17 février 2017 adressée à la commission de conciliation, les locataires ont contesté le congé leur ayant été adressé par les bailleurs le 17 janvier 2017. La cause a été portée devant le tribunal par demande du 19 mai 2017.

4. Le 29 août 2017, les parties ont signé une convention devant le tribunal. Cette convention prévoyait notamment que le congé signifié le 17 janvier 2017 était valable, qu'une seule et unique prolongation au 31 décembre 2018 était accordée aux locataires, que le logement loué serait restitué à cette date au plus tard, que le loyer mensuel initial se montait à 3'150 fr. tout compris et que la différence était compensée sur les loyers d'août, de septembre et, pour partie, d'octobre 2017.

5. Le 10 décembre 2018, les locataires ont adressé au tribunal une demande de révision, faisant valoir que la transaction judiciaire du 29 août 2017 avait été conclue sur la base d'une erreur, soit dans l'ignorance que les fonds propres apportés par les bailleurs s'étaient élevés à 150'000 fr. seulement. Ils ont en substance conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la transaction judiciaire du 29 août 2017 soit annulée, à ce que le loyer initial soit fixé à 1'596 fr. 14, à ce qu'en conséquence les bailleurs soient reconnus leurs débiteurs solidaires des parts de loyer payées en trop, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2017, à ce que la résiliation du bail du 17 janvier 2017 soit déclarée nulle, subsidiairement soit déclarée inefficace ou soit annulée et à ce que le bail soit valable pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} décembre 2016, soit jusqu'au 30 novembre 2021.

6. Par avis du 22 janvier 2019, le tribunal a ordonné au lundi 11 février à 10 heures l'exécution forcée de la transaction du 29 août 2017.

En droit :

1. L'art. 332 CPC ouvre la voie du recours de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC contre les décisions sur les demandes en révision. La Chambre de céans, qui s'est déjà prononcée à ce sujet (notamment CREC 15 juillet 2016/798 ; CREC 10 mars 2014/91 ; CREC 23 octobre 2013/352 ; CREC 8 décembre 2011/241), considère en effet que c'est le recours *stricto sensu* de l'art. 319 CPC qui est ouvert contre la décision attaquée, l'art. 332 CPC faisant référence à cette voie de droit et non pas aux voies de droit dans un sens général. Le recours doit être formé dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC) et est de la compétence de la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

2.

2.1 Selon l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou pour constatation manifestement inexacte des faits (let. b). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, 3^e éd., 2017, n. 26 ad art. 319 CPC) ; elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, t. II, 2^e éd., 2010, n. 2508 p. 452).

2.2 Les pièces 1 à 4 produites par J._____ et W._____ (ci-après : les recourants) sont recevables, dès lors qu'elles figurent au

dossier de première instance. Les pièces 5 à 7, nouvelles, sont irrecevables (art. 326 CPC).

3.

3.1 A l'appui de leur requête d'effet suspensif, les recourants soutiennent que l'expulsion prévue le 11 février 2019 serait de nature à leur causer un préjudice difficilement réparable si la transaction devait être invalidée après qu'ils ont quitté leur logement.

Au fond, les recourants font valoir que ce serait à tort que les premiers juges ont déclaré irrecevable leur demande de révision du 10 décembre 2018 et ont considéré que celle-ci était fondée sur l'art. 328 al. 1 let. a CPC uniquement. Selon les recourants, cette demande se basait également sur l'art. 328 al. 1 let. c CPC, puisqu'elle tendait à l'annulation de la transaction judiciaire du 29 août 2017 en raison d'un vice du consentement. A cet égard, les recourants affirment que leur consentement aurait été vicié par une erreur essentielle au sens de l'art. 23 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) au moment de la conclusion de la transaction judiciaire du 29 août 2017. Ils n'auraient en effet pris connaissance que le 7 décembre 2018 du fait que l'emprunt effectué auprès d'un tiers par Q._____ et N._____ (ci-après : les intimés) ne pouvait pas entrer dans le calcul des fonds propres personnels investis. Ils en veulent pour preuve le contenu de la pièce 7, irrecevable (cf. *supra* consid. 2.2). Selon les recourants, le fait qu'ils se soient prévalu de l'art. 328 al. 1 let. a CPC en sus de l'art. 328 al. 1 let. c CPC ne serait pas de nature à rendre irrecevable la demande de révision dans son ensemble.

Les recourants font encore valoir que si le tribunal estimait que leur position était peu claire et incomplète, il devait les interpellier afin de leur donner l'occasion de clarifier et de compléter leurs déclarations, référence faite à l'art. 56 CPC.

3.2

3.2.1

3.2.1.1 Aux termes de l'art. 328 al. 1 CPC, une partie peut demander la révision de la décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance notamment lorsqu'elle découvre après coup des faits pertinents ou des moyens de preuve concluants qu'elle n'avait pas pu invoquer dans la procédure précédente, à l'exclusion des faits et moyens de preuve postérieurs à la décision (let. a) ou lorsqu'elle fait valoir que le désistement d'action, l'acquiescement ou la transaction judiciaire n'est pas valable (let. c).

L'invalidité de la transaction judiciaire ne peut être invoquée, notamment pour vices du consentement (art. 23 ss CO), que comme celle d'un jugement, par la voie de la révision (art. 328 al. 1 let. c CPC : TF 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 4.1.1, in Cahiers du Bail [CdB] 2017 p. 97). L'objet de la révision est l'acte de disposition des parties, soit la transaction, la décision de radiation ensuite de révision ne pouvant faire l'objet d'une révision. Il en résulte que seul le motif de révision de l'art. 328 al. 1 let. c CPC, à l'exclusion de ceux des art. 328 al. 1 let. a et b CPC, peut être invoqué. La partie qui prétend avoir accepté une transaction judiciaire alors que la formation de sa volonté avait été influencée par un acte de nature pénale ne peut dès lors pas invoquer valablement l'art. 328 al. 1 let. b CPC, mais doit démontrer que la transaction ayant mis fin au procès n'est pas valable au sens de l'art. 328 al. 1 let. c CPC (TF 4A_441/2015 du 24 novembre 2015 consid. 3, RSPC 2016 p. 253, note Schweizer).

Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. Dans le domaine des transactions judiciaires et extrajudiciaires, les art. 23 ss CO s'appliquent avec des restrictions. La transaction a pour but de mettre définitivement fin au litige et aux incertitudes existantes moyennant des concessions réciproques. Elle est précisément conclue pour éviter un examen complet des faits et de leur portée juridique. Ainsi, l'erreur sur un point douteux qui a été réglé par la transaction et qui l'a été de manière définitive selon la volonté des parties (erreur sur le *caput controversum*)

ne peut pas être prise en considération. En raison de la nature de la transaction, une contestation ultérieure pour cause d'erreur sur les points contestés et incertains au moment de la conclusion est exclue lorsque ceux-ci sont avérés plus tard, car sans cela on remettrait en cause précisément les questions qui avaient déterminé les intéressés à transiger (ATF 54 II 188 consid. 2 ; TF 5A_187/2013 du 4 octobre 2013 consid. 7.1, FamPra 2014 p. 409 ; TF 5A_688/2013 du 14 avril 2014 consid. 8.2, SJ 2014 I 369 ; CACI 14 janvier 2015/25 consid. 3b ; cf. ég. Colombini, Code de procédure civile, Condensé de jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 9.2.3.1 ad art. 328 CPC).

3.2.1.2 Aux termes de l'art. 329 al. 1 CPC, le délai pour demander la révision est de 90 jours à compter de celui où le motif de révision est découvert. Il incombe au demandeur de démontrer (à tout le moins de rendre vraisemblable) qu'il agit dans le délai péremptoire qui lui est imposé par la loi. Il doit encore établir qu'aucune négligence ne lui est imputable à faute et qu'un plaideur diligent n'aurait pas raisonnablement pu avoir une « connaissance sûre » de l'élément nouvellement découvert avant la date qu'il aura invoquée et démontrée (CACI 22 janvier 2013/42). On ne doit pas pouvoir reprocher à la partie lésée un quelconque manque de diligence (TF 5A_382/2014 du 9 octobre 2014 consid. 4, RSPC 2015 p. 53 ; TF 4A_472/2016 du 22 septembre 2016 consid. 3.1). Selon le Tribunal fédéral, il faut conclure à un manque de diligence lorsque la découverte d'éléments nouveaux résulte de recherches qui auraient pu et dû être effectuées dans la procédure précédente (TF 4A_339/2014 du 15 juillet 2014 consid. 3.3.1).

3.2.2 Conformément à l'art. 56 CPC, le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier et de les compléter. Le but général du devoir d'interpellation consiste à éviter qu'une partie soit privée de ses droits du fait de sa méconnaissance, le juge pouvant notamment intervenir en cas de défaut clair d'un acte. Le devoir d'interpellation du tribunal se trouve dans une relation de tension avec son devoir d'impartialité et de neutralité et ne

doit pas conduire à violer le principe d'égalité des parties. Il ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales (TF 4A_444/2013 du 5 février 2014 consid. 6.3.3, RSPC 2014 p. 314 ; TF 4A_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.1, non publié à l'ATF 142 III 102 ; TF 4A_628/2016 du 20 décembre 2016 consid. 4.2.3 ; TF 4A_284/2017 du 22 janvier 2018 consid. 3.2). 2.1. Dans tous les cas le devoir d'interpellation n'existe que si les conditions légales de l'art. 56 CPC sont réalisées, soit qu'il existe un acte ou une déclaration peu claire, contradictoire, imprécis ou manifestement lacunaire de la partie. Un devoir d'interpellation peut exister en cas d'offre de preuve manifestement incomplète ou incompréhensible, par exemple lorsque la partie oublie de donner l'adresse d'un témoin. En revanche, il n'existe pas lorsqu'une partie n'offre aucune preuve pour un fait important. La décision sur la force probante d'un moyen de preuve produit est relative à l'appréciation des preuves et ne peut être l'objet du devoir d'interpellation. De même la partie ne peut déduire d'une appréciation des preuves défavorable que ses écritures auraient été manifestement incomplètes, justifiant un devoir d'interpellation du tribunal (TF 4A_444/2013 du 5 février 2014 consid. 6.3.3, RSPC 2014 p. 314 ; TF 5A_380/2016 du 15 septembre 2016 consid. 5.1).

3.3 En l'espèce, force est tout d'abord de constater que c'est à raison que les premiers juges ont considéré que pour invalider la transaction judiciaire du 29 août 2017, seul pouvait être invoqué un motif fondé sur l'art. 328 al. 1 let. c CPC, à l'exclusion de l'art. 328 al. 1 let. a CPC.

Conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, la question de la quotité des fonds propres investis doit être considérée comme un point incertain, qui a été réglé par la transaction afin d'éviter un examen complet des faits et de leur portée juridique. Il s'ensuit qu'une contestation ultérieure pour cause d'erreur sur la base de l'art. 23 CO est exclue.

De plus, les recourants n'ont pas établi à satisfaction que les faits découverts le 7 décembre 2018 n'auraient pas pu l'être préalablement, sans qu'il n'y ait lieu de faire application de l'art. 56 CPC - comme plaidé à tort par les recourants. Il est à ce sujet rappelé que la partie qui demande la révision doit démontrer qu'elle n'a pas été en mesure de s'en prévaloir en cours de procédure, pour des raisons qui ne lui sont pas imputables (cf. Colombini, op. cit., n. 7.7.1 ad art. 328 CPC).

Par conséquent, c'est à raison que les premiers juges ont rejeté la demande de révision du 10 décembre 2018 sans l'avoir notifiée aux parties adverses.

4.

4.1 Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté selon l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC et la décision entreprise confirmée.

Il s'ensuit que la requête d'effet suspensif doit être déclarée sans objet.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 6 al. 3 et 70 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des recourants J._____ et W._____, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

I. Le recours est rejeté.

II. La décision est confirmée.

III. La requête d'effet suspensif est sans objet.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des recourants J._____ et W._____, solidairement entre eux.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à

- J._____ et W._____,
- Q._____ et N._____.

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La greffière :