

JUGE DELEGUÉE DE LA COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 avril 2012

Présidence de Mme FAVROD, juge déléguée
Greffier : M. Perret

Art. 23, 24, 30 CO; 328 al. 1 let. c, 330 CPC

Statuant à huis clos sur la demande de révision formée par **K.**_____, à St-Prex, contre la convention passée le 28 novembre 2011 devant le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal dans la cause divisant la prénommée d'avec **W.**_____, à St-Prex, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. La Juge déléguée de la Cour d'appel civile retient les faits suivants :

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 4 pièces au rez-de-chaussée et une chambre au premier étage. Conclu pour durer initialement du 5 mai 2010 au 1^{er} décembre 2010, avec un délai de résiliation d'un mois, le bail s'est ensuite renouvelé tacitement de mois en mois. Le loyer, payable au plus tard le 8 de chaque mois, a été fixé à 6'000 fr. par mois, toutes charges comprises. Outre l'occupation des locaux, ce montant comprend la jouissance de l'entier du mobilier, y compris la vaisselle et la literie, le lavage et le repassage de la literie, le nettoyage de l'appartement ainsi que l'usage d'un système d'alarme.

Par formule officielle du 20 avril 2011, le bailleur a résilié le bail pour le 31 juillet 2011, en raison de l'irrégularité de la locataire dans le paiement du loyer. La locataire ne s'est pas opposée à cette résiliation dans le délai de trente jours. Elle a procédé, les 29 avril et 31 mai 2011, au remboursement des arriérés de loyers dus à fin avril 2011.

2. a) Par requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles du 15 août 2011 adressée au Tribunal des baux du canton de Vaud, W._____ a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens, à l'encontre de K._____ :

"A. Préalablement

I. Le bail à loyer du 5 mai 2010, liant les parties et portant sur le chalet de vacances sis [...], à 1162 St-Prex, a été valablement résilié en date du 20 avril 2011.

B. A titre de mesures superprovisionnelles

II. Ordre est donné à Mme K._____ d'évacuer immédiatement de sa personne, de tiers et de ses biens, le chalet de vacances, sis [...], à 1162 St-Prex, en le laissant en bon état locatif.

- III. Dire qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, Madame K. _____ y sera contrainte par la force, selon les règles prévues aux articles 508 et suivants du Code de procédure civile.

C. *A titre de mesures provisionnelles*

- IV. Ordre est donné à Mme K. _____ d'évacuer immédiatement de sa personne, de tiers et de ses biens, le chalet de vacances, sis [...], à 1162 St-Prex, en le laissant en bon état locatif.
- V. Dire qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, Madame K. _____ y sera contrainte par la force, selon les règles prévues aux articles 508 et suivants du Code de procédure civile."

Par décision du 16 août 2011, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a rejeté la requête de mesures d'extrême urgence.

A l'audience de mesures provisionnelles tenue le 15 septembre 2011 par la présidente, l'intimée K. _____ ne s'est pas présentée, ni personne en son nom. Le requérant a modifié sa conclusion V en ce sens qu'il a retiré les termes "*aux articles 508 et suivants du Code de procédure civile*". A la date de l'audience, les loyers dus par la locataire pour les mois de mai à août 2011 n'étaient pas payés.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 15 septembre 2011, dont le dispositif et la motivation ont été envoyés aux parties respectivement les 20 septembre 2011 et 14 octobre 2011, la présidente a donné ordre à l'intimée de restituer au requérant, le 10 octobre 2011 à midi au plus tard, l'appartement litigieux, libre de tout occupant et de tout objet lui appartenant (I), dispensé le requérant d'ouvrir action au fond tendant à la validation des mesures ordonnées sous chiffre I ci-dessus (II), déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire, nonobstant recours ou appel (III), donné ordre aux agents de la force publique de procéder à l'exécution des mesures figurant sous chiffre I ci-dessus, sur simple présentation de l'ordonnance (IV), avisé l'intimée que les agents de la force publique procéderont au besoin à l'ouverture forcée (V), donné ordre aux agents de la force publique d'aviser les autorités administratives compétentes, afin que soient prises toutes les mesures nécessaires pour

que l'intimée ne soit pas momentanément sans logement et que les objets lui appartenant ne soient pas déposés sur la voie publique (VI), rendu l'ordonnance sans frais ni dépens (VII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

b) Par acte du 3 octobre 2011, K._____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, concluant, avec suite de dépens, principalement à son annulation, la cause étant renvoyée à la juridiction inférieure pour nouvelle décision, subsidiairement à sa réforme en ce sens que la requête de mesures provisionnelles est rejetée. Par ailleurs, K._____ a requis l'octroi de l'effet suspensif.

Le 7 octobre 2011, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a admis la requête d'effet suspensif.

Par écriture du 19 octobre 2011, K._____ a complété son acte d'appel.

Par réponse du 3 novembre 2011, W._____ a conclu au rejet de l'appel, avec suite de dépens.

A l'audience tenue le 28 novembre 2011 par le Juge délégué de la Cour d'appel civile (ci-après : le juge délégué) ont comparu les parties personnellement, chacune assistée de son conseil. K._____ a produit un relevé bancaire dont il résulte que le versement d'une somme de 21'000 fr. en faveur de W._____ a été effectué le 15 novembre 2011 en vue du paiement des loyers dus pour les mois de mai à novembre 2011, soit un montant de 3'000 fr. par mois. Dans le cadre de la conciliation tentée par le juge délégué, l'audience a été par deux fois suspendue. La conciliation a finalement abouti, et K._____ et W._____ ont passé une transaction judiciaire dont le contenu est le suivant :

- I. Parties se donnent réciproquement quittance pour solde de tout compte et de toute prétention du chef des loyers dus par l'appelante à l'intimé jusqu'au 30 novembre 2011.
- II. L'appelante prend irrévocablement l'engagement de libérer les locaux objet de la présente procédure pour le 30 juin 2012. A défaut, elle consent d'ores et déjà à une procédure d'exécution

- forcée, autorisant l'huissier de justice ou les agents de la force publique à concourir à cette exécution.
- III. Le montant du loyer dû pour la période allant du 1^{er} décembre 2011 jusqu'au 30 juin 2012 est de 5'000 fr. par mois, payable d'avance, la première fois le 1^{er} décembre 2011.
 - IV. L'appelante retire les procédures en contestation du loyer initial et en contestation de congé engagées contre l'intimé, pendantes devant le Tribunal des baux et la Commission préfectorale de conciliation.
 - V. Chaque partie garde ses frais et renonce à l'allocation de dépens."

Sur le siège, avec l'accord des parties, le juge délégué a pris acte de la convention pour valoir jugement au fond.

Par arrêt du 28 novembre 2011, le juge délégué a mis les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 534 fr., à la charge de l'appelante K._____ (I), rayé la cause du rôle (II) et déclaré l'arrêt exécutoire (III).

3. a) Parallèlement à la procédure susmentionnée, K._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges (ci-après : la Commission de conciliation) par requête du 21 septembre 2011 dirigée contre W._____, en concluant à l'annulation du congé et, subsidiairement, à une prolongation du bail litigieux d'une durée de quatre ans.

La Commission de conciliation a tenu audience le 21 novembre 2011. Elle a tenté la conciliation, qui n'a pas abouti.

Par décision du 21 novembre 2011, communiquée aux parties le 29 novembre suivant, la Commission de conciliation a déclaré la requête déposée le 21 septembre 2011 irrecevable (1) et rendu la décision sans frais ni dépens (2).

b) Par acte du 30 décembre 2011, K._____ a formé appel contre la décision de la Commission de conciliation, concluant en substance à l'annulation du congé et à une prolongation du bail d'une durée de quatre ans.

Par arrêt directement motivé du 16 janvier 2012 (n° 21), la Cour d'appel civile a déclaré l'appel irrecevable, faute d'intérêt de K._____ à former appel.

B. Le 27 février 2012, K._____ a déposé une demande de révision au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais judiciaires et dépens :

"Préalablement :

- I. L'exécution de la convention signée entre K._____ et W._____ le 28 novembre 2011 par devant le juge délégué de la Cour d'appel civile est suspendue jusqu'à jugement, définitif et exécutoire, rendu sur la reprise de cause;
- II. K._____ est mise au bénéfice de l'assistance judiciaire, comprenant l'exonération d'avances et de sûretés, l'exonération des frais judiciaires de même que l'assistance d'un conseil juridique en la personne de Me Patricia Spack Isenrich pour la procédure avec effet au 27 février 2012;

Principalement :

- III. La révision de la convention signée par les parties le 28 novembre 2011 par devant le juge délégué de la Cour d'appel civile est ordonnée;
- IV. La convention signée par les parties le 28 novembre 2011 par devant le juge délégué de la Cour d'appel civile est annulée et une nouvelle décision est rendue par la Cour d'appel civile du tribunal cantonal;"

A l'appui de cette demande, elle a produit un bordereau de pièces, ainsi qu'une liste de témoins et une réquisition de production de pièce n° 51. Par courrier du 1^{er} mars 2012, elle a produit une nouvelle pièce n° 24 annulant et remplaçant celle figurant dans le bordereau de pièces précité.

Par courrier du 5 mars 2012, le conseil de W._____ s'est spontanément déterminé sur la demande de révision.

Par décision du 7 mars 2012, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a rejeté la requête d'effet suspensif.

En droit :

1. Aux termes de l'art. 328 al. 1 let. c CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), une partie peut demander la révision de la décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance lorsqu'elle fait valoir que le désistement d'action, l'acquiescement ou la transaction judiciaire n'est pas valable.

La présente cause est dès lors de la compétence du juge délégué de la Cour d'appel civile.

Le délai pour demander la révision est de 90 jours depuis la découverte du motif de révision (art. 329 al. 1 CPC). En l'occurrence, déposée 90 jours après la date de la transaction litigieuse, la demande a été interjetée en temps utile. Elle est ainsi recevable en la forme.

2. La demande de révision d'une transaction judiciaire peut être formée par celui qui fait valoir qu'elle n'est pas valable; il faut comprendre par là une invalidité au sens du droit privé, telle qu'une incapacité de discernement, un dissentiment patent ou latent, un vice de la volonté, dol, erreur, crainte fondée, ou une lésion voire une immoralité cachée par exemple, voire encore un engagement excessif (Schweizer, CPC commenté, Bâle 2011, n. 37 ad art. 328 CPC).

La transaction judiciaire est un acte consensuel, destiné à mettre fin à un litige moyennant des concessions réciproques. Elle est non seulement une institution du droit de la procédure, mais aussi un contrat de droit privé, susceptible d'être entaché d'un vice du consentement (ATF

110 II 44 c. 4; TF 5A_126/2011 du 21 juillet 2011 c. 4.1.1). Les parties ne peuvent donc pas invoquer une erreur portant sur les points incertains, qu'elles entendaient régler définitivement en transigeant; elles peuvent par contre se prévaloir, selon les règles générales, d'une erreur sur un autre fait (TF 4A_279/2007 du 15 octobre 2007 c. 4.1). Enfin, le juge n'admettra pas à la légère l'invalidité d'une transaction dès lors qu'elle se conclut sur la base de concessions réciproques (Schweizer, op. cit., n. 38 ad art 328 CPC). Il convient en outre d'être particulièrement restrictif lorsque, comme en l'espèce, la partie a été assistée par un mandataire professionnel tout au long de la procédure (CREC II 5 novembre 2010/224).

3. La demanderesse fait valoir qu'elle était incapable de discernement lors de l'audience du 28 novembre 2011 en raison de ses problèmes de santé.

Le discernement comporte deux éléments : un élément intellectuel, la capacité d'apprécier le sens et les effets d'un acte déterminé, et un élément caractériel, la faculté d'agir en fonction de cette compréhension raisonnable, selon sa libre volonté. La capacité de discernement est la règle; elle est présumée d'après l'expérience générale de la vie, de sorte qu'il incombe à celui qui prétend qu'elle fait défaut de le prouver. Cette preuve n'est toutefois soumise à aucune prescription particulière; une vraisemblance prépondérante ("*überwiegende Wahrscheinlichkeit*") excluant tout doute sérieux suffit, notamment quand il s'agit de l'état mental d'une personne décédée, car la nature même des choses rend alors impossible une preuve absolue (ATF 130 III 321 c. 3.3; 117 II 231 c. 2b p. 234 et les arrêts cités).

La demanderesse produit divers certificats médicaux à l'appui de cette affirmation, qui établissent qu'elle a subi un accident vasculaire cérébral ischémique cérébelleux gauche en novembre 2009 et qu'elle se plaint d'une fatigue associée à un trouble attentionnel, lequel l'empêche de travailler à 100%. Le certificat médical du Dr [...] du 1^{er} novembre

2011 atteste qu'elle a souffert de troubles neurologiques durant la période d'avril à juin 2011 avec des troubles de l'attention majeurs, fatigabilité importante, ce qui a engendré sur le plan pratique pour elle une incapacité à gérer ses affaires courantes (cf. pièce 20). Le certificat du service de neuropsychologie et de neuroréhabilitation du CHUV du 15 juin 2011 met en évidence une dysfonction exécutive légère, sous la forme de difficultés en mémoire de travail, de flexibilité mentale et de programmation visuo-constructive, associée à des troubles attentionnels lors de la gestion de tâches parallèles mais également d'attention spatiale (exploration spatiale chaotique, sans omission ou signe de latéralisation). Ce certificat indique également que les fonctions instrumentales et la mémoire immédiate et antérograde sont globalement préservées, ce tableau neuropsychologique constituant une contre-indication à la conduite automobile et étant susceptible d'interférer avec son activité professionnelle. Le taux d'activité exigible a été évalué entre 70 et 90%, avec un rendement d'environ 70%, pour une capacité de travail résiduelle de 50 à 60% (cf. pièce 4).

Ces attestations ne font pas état de troubles qui pourraient entraîner une absence de capacité de discernement, que ce soit pendant les mois qui ont précédé l'audience ou lors de celle-ci. Certes, la demanderesse a connu des problèmes de santé, à la suite de son attaque cérébrale de novembre 2009, mais rien n'indique que lors de l'audience du 28 novembre 2011, ou pendant l'année 2011, ces troubles ont anéanti sa capacité de discernement.

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

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

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.

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.

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*, 2^{ème} 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).

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. 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.

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,
p r o n o n c e :

- 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.

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

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 :