

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 10 septembre 2013

Présidence de M. WINZAP, président
Juges : M. Giroud et Mme Crittin Dayen
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 329 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.P.**_____ et **B.P.**_____, tous deux à Lausanne, demandeurs, contre le jugement rendu le 21 juin 2013 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **R.**_____, à Lausanne, défenderesse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 21 juin 2013, dont la motivation a été envoyée le 24 juin 2013 pour notification, le Tribunal des baux a rejeté la demande de révision déposée le 30 janvier 2013 par les demandeurs A.P._____ et B.P._____ contre la défenderesse R._____, dans la mesure de sa recevabilité (I), prononcé que la demande d'effet suspensif des demandeurs est sans objet (II) et statué sur les frais et dépens (III et IV).

En droit, les premiers juges ont considéré que la demande de révision était irrecevable, car les demandeurs n'avaient pas établi à satisfaction de droit qu'ils avaient agi dans le délai péremptoire de 90 jours à compter de celui où le motif de révision avait été découvert pour demander la révision de la transaction judiciaire conclue lors de l'audience du 8 décembre 2010. Par surabondance, les premiers juges ont retenu qu'à supposer recevable, la demande de révision serait de toute manière rejetée aux motifs que les demandeurs n'étaient pas dans l'erreur au moment où ils avaient signé la transaction litigieuse et que même si l'erreur était établie, elle ne pourrait être qualifiée d'essentielle dès lors qu'elle portait sur un fait futur aléatoire, à savoir la date de début des travaux.

B. Par acte du 28 juin 2013, A.P._____ et B.P._____ ont recouru contre ce jugement en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à son annulation et, subsidiairement, dans l'éventualité où la cour de céans considérerait que la cause est en état d'être jugée, à l'annulation de la décision de classement prise à l'issue de l'audience du 8 décembre 2010 suite à la transaction intervenue entre les parties et à ce qu'il soit dit que dite convention ne les lie pas.

Par décision du 2 juillet 2013, le Président de la cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif des recourants.

Par décision du 4 juillet 2013, le Président de la cour de céans a rejeté la requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles des recourants.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier, qui est le suivant :

1. Par contrat signé les 14 et 17 décembre 1998, R._____ ont remis à bail à [...] une surface commerciale à la gare de Lausanne. Le contrat était conclu du 1^{er} janvier 1999 au 31 janvier 2009 et se renouvelait ensuite de cinq ans en cinq ans moyennant un préavis d'une année.

Par contrat du 25 avril 2006, A.P._____ et B.P._____ ont repris le bail à loyer du local commercial à partir du 1^{er} mai 2006.

2. Le 8 janvier 2008, R._____ ont résilié le bail à loyer de A.P._____ et B.P._____ avec effet au 31 janvier 2009.

3. Par décision du 24 octobre 2008, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de Lausanne a dit que le congé était valablement donné, qu'une seule et unique prolongation était accordée aux locataires au 31 janvier 2010 afin de leur permettre de trouver de nouveaux locaux et que les locataires avaient la possibilité de partir en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

4. Le 24 novembre 2008, A.P._____ et B.P._____ ont saisi le Tribunal des baux d'une requête tendant principalement à ce qu'il soit prononcé que la résiliation de bail du 8 janvier 2008 est nulle, subsidiairement à ce que la résiliation soit annulée et plus subsidiairement à ce que le bail à loyer soit prolongé d'une durée de six ans dès son échéance.

Le 6 janvier 2009, R._____ ont indiqué au Tribunal des baux que le motif du congé signifié aux locataires était les travaux de transformation de l'aile ouest de la gare de Lausanne.

Lors de l'audience de reprise d'instruction, cas échéant de jugement du 8 décembre 2010, les parties ont convenu de ce qui suit :

- « I. La résiliation du 8 janvier 2008 des locaux commerciaux loués par B.P._____ et A.P._____ est entièrement valable et prend effet au 31 janvier 2009.
Une seule et unique prolongation de bail est accordée aux locataires jusqu'au 30 juin 2013, les locataires pouvant résilier leur bail pour la fin d'un mois moyennant préavis écrit de trois mois.
Les locataires prennent l'engagement exprès de restituer les locaux au plus tard au 30 juin 2013.
- II. Une indemnité de 10'000 fr. (dix mille francs) sera versée aux demandeurs par la bailleuse à titre de participation aux frais de conseil et de procédure sur le CCP du mandataire des locataires n° [...], d'ici au plus tard le 31 janvier 2011.
- III. La bailleuse renonce à percevoir un loyer net des locataires du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011.
- IV. Chaque partie garde ses frais et renonce à l'allocation de dépens pour le surplus. »

Le Tribunal des baux a pris acte de la transaction pour valoir jugement définitif et exécutoire et rayé la cause du rôle sous réserve d'une décision à intervenir sur les frais.

5. Selon le compte-rendu du 7 juin 2012 d'une entrevue qui s'est tenue entre les parties, les locataires souhaitent pouvoir continuer à exploiter la surface commerciale en cause jusqu'au début des travaux.

6. Le 30 janvier 2013, A.P._____ et B.P._____ ont déposé une demande de révision auprès du Tribunal des baux, en prenant, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- « I. Annuler la décision de classement prise à l'issue de l'audience du 8 décembre 2010 suite à la transaction intervenue entre les parties, reprendre l'instruction de la cause et statuer à nouveau.
- II. Dire que la convention passée lors de l'audience du 8 décembre 2010 ne lie pas les demandeurs. »

Le 1^{er} février 2013, la présidente du Tribunal des baux a demandé aux recourants une avance de frais de 2'050 francs.

Le 8 mai 2013, R. _____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, ce qui suit :

- « 1. Déclarer irrecevable la demande en révision.
- 2. Subsidairement : Rejeter la demande en révision.
- 3. Plus subsidiairement : Annuler la décision de classement prise à l'issue de l'audience du 8 décembre 2010 suite à la transaction intervenue entre les parties, reprendre l'instruction de la cause et
 - a) dire que le congé notifié pour le 31 janvier 2009 est valablement donné et accorder aux requérants une prolongation de 4 ans et 5 mois, soit jusqu'au 30 juin 2013.
 - b) dire que la convention passée ne lie pas les parties, et
 - c) condamner les requérants à payer aux R. _____, sous réserve de réclamation du solde dû, la somme de CHF 30'000 plus intérêts de 5 % dès le 27 janvier 2011. »

Le 19 juin 2013, la présidente du Tribunal des baux a rejeté les mesures d'instruction demandées par les recourants dans la mesure où elles portaient sur des faits non pertinents pour statuer sur la demande de révision.

En droit :

1. Selon l'art. 319 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (let. a), ainsi que contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi (let. b ch. 1) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (let. b ch. 2).

La décision sur la demande en révision peut faire l'objet d'un recours (art. 332 CPC). 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). Il est de la compétence de la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable à la forme.

2. Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC, p. 1504). 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, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), ce grief ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19, p. 941 ad art. 97).

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). En l'espèce, la pièce 24 du

bordereau II du 28 juin 2013 produite par les recourants est irrecevable, car nouvelle. Le bordereau I du 30 janvier 2013, ainsi que les pièces 15 à 23 et 25 du bordereau II du 28 juin 2013 figurent déjà au dossier.

3. Selon l'art. 405 al. 2 CPC, la révision de décisions communiquées en application de l'ancien droit est régie par le nouveau droit.

4. a) 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 lorsqu'elle découvre après coup des faits pertinents ou des moyens de preuve concluants qu'elle n'avait 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). Le délai pour demander la révision est de 90 jours à compter de celui où le motif de révision est découvert (art. 329 al. 1 CPC).

Selon l'art. 23 CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220), le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. De jurisprudence constante, il peut y avoir erreur essentielle sur les motifs lorsqu'une partie a considéré comme certaine la survenance d'un fait futur déterminé qui ne s'est finalement pas produit, une erreur essentielle sur un fait futur expectatif ou aléatoire étant en revanche exclue (TF 4A_279/2007 du 15 octobre 2007 c. 4.1 ; ATF 118 II 297 c. 2b, JT 1993 I 399 ; ATF 109 II 105, JT 1984 I 134). La transaction judiciaire est un acte consensuel destiné à mettre fin à un litige moyennant des concessions réciproques (TF 5A_126/2011 du 21 juillet 2011 c. 4.1.1 ; ATF 110 II 44 c. 4), de sorte que les parties ne peuvent pas invoquer une erreur portant sur les points incertains qu'elles entendaient régler définitivement en transigeant (TF 4A_279/2007 du 15 octobre 2007 c. 4.1) ; par conséquent, le juge n'admettra pas à la légère l'invalidité d'une transaction, celle-ci se concluant sur la base de concessions réciproques (Schweizer, CPC commenté, n. 38 ad art. 328 CPC).

b) Les recourants exposent qu'ils ont signé la transaction en étant persuadés que les travaux débuteraient en 2013 et qu'ils ne l'auraient jamais acceptée s'ils avaient su que les travaux commenceraient en réalité en 2017. Ils soutiennent qu'ils ont accepté de transiger sous l'emprise d'une erreur essentielle portant sur un fait futur certain au moment de la conclusion de la transaction, preuve en est que le permis de construire a été confirmé par la Cour de droit administratif et public le 15 novembre 2010. Les recourants font aussi valoir qu'ils n'étaient pas en mesure de reconnaître qu'ils étaient dans l'erreur - respectivement de savoir que les travaux étaient reportés en 2017 - avant le début du mois de novembre 2012. L'intimée soutient pour sa part que le motif de la révision ne peut être invoqué pour remettre en question le *caput controversum* de la transaction, c'est-à-dire le différend qui a abouti à la transaction, et que les parties ne se sont pas mises d'accord sur une fin de bail en fonction du début des travaux. Elle considère que l'erreur ne peut être invoquée car il n'était pas sûr et certain à l'époque de la transaction que les travaux débuteraient en été 2013 et que si le début effectif des travaux avait vraiment importé aux recourants, ceux-ci s'en seraient soucié lors de la conclusion de la transaction.

En l'espèce, il ressort du compte-rendu de l'entrevue du 7 juin 2012 que les recourants ont exprimé le souhait de pouvoir continuer à exploiter leur surface commerciale jusqu'au début des travaux, soit au-delà de l'échéance de bail fixée au 30 juin 2013. Cela tend à démontrer que les recourants savaient à ce moment-là déjà que les travaux n'allaient pas commencer en été 2013, de sorte que leur demande de révision présentée en janvier 2013 serait tardive. Cette question n'est toutefois pas décisive puisque la demande de révision doit être rejetée sur le fond.

Les premiers juges ont retenu - sans que ce point ne soit remis en cause sous l'angle de l'arbitraire par les recourants - que les parties n'avaient pas entendu fixer la fin du bail en relation avec le début des travaux, contrairement à ce qui avait été proposé par les recourants au cours des pourparlers transactionnels. Savoir à quelle date les travaux

allaient commencer n'était donc pas un élément essentiel de la transaction. En outre, sachant qu'il n'est pas envisageable dans le cadre de l'art. 328 CPC de se fonder sur un fait survenu postérieurement à la transaction (Schweizer, CPC commenté, Bâle 2011, n. 21-22 ad art. 328 CPC), les recourants n'allèguent pas et établissent encore moins que le report des travaux au-delà du 30 juin 2013 leur était connu au moment de la signature de la transaction. Enfin, dans la mesure où les prolongations de bail accordées à d'autres locataires de locaux commerciaux de la gare de Lausanne jusqu'en 2017 ont eu pour effet de retarder le début des travaux en dépit de la délivrance du permis de construire (cf. recours, ch. 5 et 7, p. 18), la date de début des travaux concernait bel et bien un fait futur incertain sur lequel ne peut porter l'erreur essentielle.

C'est par conséquent à juste titre que les premiers juges n'ont pas donné suite aux réquisitions de preuve proposées par les demandeurs, lesquelles n'auraient de toute manière pas permis d'établir que les demandeurs pouvaient tenir pour certain, au moment de la signature de la convention, que les travaux litigieux commenceraient au cours de l'année 2013. Les allégués en relation avec ces moyens de preuve (all. 3, 20 à 23 et 25 à 28 de la demande de révision et du mémoire de recours) ne concernent du reste pas un tel état de fait.

c) Constatant que la même présidente a agi au cours de la procédure transactionnelle et de celle de révision, les recourants soutiennent qu'ils n'ont jamais été informés de la composition du tribunal et qu'ils n'ont jamais pu s'exprimer sur la récusation de la présidente en cause. Ils font valoir que celle-ci a refusé des mesures d'instruction et la tenue de débats en violation des règles de procédure rendant plus que vraisemblable un soupçon de partialité.

En l'espèce, outre le fait qu'aucun motif de récusation au sens de l'art. 47 al. 1 let. b CPC ne semble réalisé, force est de constater que les recourants n'ont pas déposé de demande récusation auprès du tribunal qui a statué en dernière instance aussitôt qu'ils ont eu connaissance du motif de récusation tel que le prévoient les art. 49 al. 1 et 328 al. 1 CPC.

En effet, au vu des diverses correspondances adressées par la présidente aux parties, et à commencer par la demande d'avance de frais du 1^{er} février 2013, les recourants ne pouvaient ignorer son identité. A cela s'ajoute que la présidente n'a pas eu à trancher le litige à l'audience du 8 décembre 2010, puisque les parties sont parvenues à un accord, et qu'elle n'a pas statué en tant que juge unique, mais avec deux assesseurs, dont l'un représente les propriétaires et l'autre les locataires (art. 6 al. 1 LJB [loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; RSV 173.655]).

Enfin, n'est pas un motif de récusation le fait pour un juge instructeur de rejeter une réquisition de preuve (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 19 ad art. 47 CPC et la référence citée) et la tenue de débats publics n'est pas prévue par le CPC dans le cadre d'une procédure de révision (cf. art. 328 à 333 CPC).

5. Il s'ensuit que le recours doit être rejeté dans la procédure de l'art. 322 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'350 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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

- I.** Le recours est rejeté.

- II.** Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'350 fr. (mille trois cent cinquante francs), sont mis à la charge des recourants A.P. _____ et B.P. _____, solidairement entre eux.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 10 septembre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du 9 octobre 2013

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 Leila Delarive (pour A.P. _____ et B.P. _____)
- R. _____

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 105'000 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, au :

- Tribunal des baux

La greffière :