

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 25 mars 2013

---

Présidence de M. CREUX, président  
Juges : MM. Winzap et Pellet  
Greffier : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

**Art. 59 al. 1 et 2 let. b et e, 208 al. 2, 328 al. 1 let. c, 332 CPC;  
274e aCO**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Q.**\_\_\_\_\_ et **G.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, demandeurs, contre la décision rendue le 17 janvier 2013 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **K.**\_\_\_\_\_, à Bâle, défenderesse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par décision rendue le 17 janvier 2013, le Tribunal des baux, faisant application des art. 59 al. 1 et 60 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), a déclaré irrecevable l'acte déposé le 31 octobre 2012 par les demandeurs Q.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ et rayé la cause du rôle, sans frais judiciaires ni dépens.

En droit, les premiers juges, considérant que les conclusions prises au pied de la demande du 31 octobre 2012 tendaient principalement au constat de la nullité de la résiliation de bail telle qu'elle résulte de la convention du 20 avril 2010 passée devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, subsidiairement à l'annulation de cette résiliation et plus subsidiairement à la prolongation du bail litigieux, ont estimé que le litige objet de la demande avait déjà fait l'objet d'une décision entrée en force et qu'elle devait dès lors être déclarée irrecevable en application de l'art. 59 al. 2 let. e CPC. En outre, les magistrats de première instance ont relevé que si cette demande était interprétée comme une demande de révision de la transaction du 20 avril 2010, elle devrait également être déclarée irrecevable en application de l'art. 59 al. 2 let. b CPC, la révision d'une décision entrée en force devant être demandée au tribunal qui a statué en dernière instance (art. 328 al. 1 CPC), soit l'autorité de conciliation précitée.

**B.** Par acte adressé le 20 février 2013 à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, Q.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ ont formé appel à l'encontre de cette décision et conclu, avec suite de frais et dépens, à l'annulation de la décision attaquée (II), ordre étant donné au Tribunal des baux de procéder à l'instruction et au jugement de leur demande (III).

Par décision rendue le 5 mars 2013, le Président de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans l'écriture du 20 février 2013.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

**C.** Les faits nécessaires à l'examen de la cause sont les suivants :

1. Le 26 mars 1997, Q.\_\_\_\_\_ a conclu avec K.\_\_\_\_\_ (ci-après : K.\_\_\_\_\_ ) un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 7 pièces d'une surface d'environ 166 m<sup>2</sup>, sis [...], à [...]. Le bail commençait le 15 avril 1997 et pouvait être résilié, après la fin des échelonnements de loyers prévus par le contrat, pour les échéances trimestrielles des 31 mars, 30 juin et 30 septembre, moyennant un préavis de trois mois.

Q.\_\_\_\_\_ partage cet appartement avec sa compagne G.\_\_\_\_\_ et l'enfant [...].

2. Le 28 juillet 2009, K.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne afin de porter son attention sur le conflit divisant depuis de nombreuses années Q.\_\_\_\_\_ d'avec deux autres locataires de l'immeuble à propos de nuisances sonores que leur reprochait le prénommé et la prier de les convoquer à une audience, en espérant que cette démarche pourrait résoudre le conflit.

3. Le 19 avril 2010, K.\_\_\_\_\_ a précisé les conclusions de sa requête du 28 juillet 2009 comme suit :

"Il est constaté que K.\_\_\_\_\_ est autorisée à résilier le bail la liant à Q.\_\_\_\_\_, conclu le 26 mars 1997 pour le 30 septembre 2010 ou une autre date utile, bail qui porte sur un appartement de 7 pièces d'environ 166 m<sup>2</sup> sis au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble [...] à [...] et sur deux caves à titre de dépendances."

4. A l'audience de conciliation du 20 avril 2010, Q.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ ont passé avec K.\_\_\_\_\_ une convention ainsi libellée :

"1. Le bail à loyer de l'appartement est résilié pour le 1<sup>er</sup> octobre 2012. Les locataires s'engagent à quitter irrévocablement les lieux à cette date au plus tard, libres de tout occupant et de tout objet leur appartenant. Ils peuvent partir dès ce jour moyennant un préavis de trente jours pour la fin de chaque mois.

2. La bailleuse s'engage à adresser d'ici fin avril 2010 une lettre à tous les locataires de l'immeuble leur rappelant le respect des RULV (bruit et paix publique).

3. La bailleuse procédera aux travaux d'entretien nécessaires."

Le procès-verbal de conciliation précisait que celui-ci valait transaction judiciaire, au sens de l'art. 274e al. 1 aCO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et que la Commission de conciliation prenait acte de cette transaction pour valoir jugement définitif et exécutoire.

5. Le 11 juillet 2012, Q.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation du district de Lausanne d'une requête dont les conclusions sont les suivantes :

1. La résiliation du bail conclu entre Q.\_\_\_\_\_ et la K.\_\_\_\_\_ le 25 mars 1997, portant sur l'appartement dans l'immeuble sis [...] à [...], telle qu'elle résulte de la convention du 20 avril 2010 est nulle et de nul effet.

2. La résiliation du bail conclu entre Q.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_ le 25 mars 1997, portant sur l'appartement dans l'immeuble sis [...] à [...], telle qu'elle résulte de la convention du 20 avril 2010 est annulée.

3. Le bail à loyer du 26 mars 1997 portant sur un appartement sis dans l'immeuble sis [...] à [...] conclu entre Q.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_ est prolongé pour une période de quatre ans.

Dans sa réponse du 25 octobre 2012, K.\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de la requête de conciliation du 11 juillet 2012.

A l'audience du même jour, la Commission de conciliation du district de Lausanne a constaté l'échec de la conciliation et délivré aux demandeurs une autorisation de procéder.

6. Par demande adressée le 31 octobre 2012 au Tribunal des baux, Q. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_ ont pris à l'encontre de K. \_\_\_\_\_ les

conclusions suivantes :

### **"Principalement**

#### **I.**

La résiliation du bail conclu entre Q. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_ le 25 mars 1997, portant sur l'appartement dans l'immeuble sis [...] à [...], telle qu'elle résulte de la convention du 20 avril 2010 **est nulle et de nul effet.**

### **Subsidiairement**

#### **II.**

La résiliation du bail conclu entre Q. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_ le 25 mars 1997, portant sur l'appartement dans l'immeuble sis [...] à [...], telle qu'elle résulte de la convention du 20 avril 2010 **est annulée.**

### **Très subsidiairement**

#### **III.**

Le bail à loyer du 26 mars 1997 portant sur un appartement dans l'immeuble sis [...] à [...] et conclu entre Q. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_ **est prolongé pour une période de quatre ans."**

7. Par lettre du 21 novembre 2012 adressée au conseil de Q. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_, le Tribunal des baux a indiqué qu'il envisageait de déclarer irrecevable la demande déposée le 31 octobre 2012, en application de l'art. 59 al. 2 let. e CPC, subsidiairement de l'art. 59 al. 2 let. b CPC, dès lors que les conclusions de cette demande avaient déjà fait l'objet d'une transaction judiciaire passée devant l'autorité de conciliation le 20 avril 2010 et qu'une telle transaction équivalait à une décision entrée en force (art. 208 al. 2 CPC) qui ne pouvait être remise en cause que par la voie de la révision devant l'autorité précitée (art. 328 al. 1 CPC).

8. Dans ses déterminations du 3 décembre 2012, le conseil de Q. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_ a invité le Tribunal des baux à entrer en matière sur la demande de ses clients, faisant valoir en bref que la résiliation consensuelle d'un contrat de bail à loyer ne devait être admise qu'avec d'extrêmes réserves, que compte tenu des circonstances dans lesquelles ses clients avaient signé la convention querellée, celle-ci devait être

considérée comme nulle et de nul effet, la nullité pouvant être invoquée en tout temps, et qu'au surplus la procédure de révision, qui limite à nonante jours le délai dans lequel elle peut être requise, ne saurait limiter le droit absolu des locataires à faire constater la nullité du congé. Enfin, le conseil des requérants a fait valoir qu'en déclarant la demande irrecevable, le Tribunal des baux refusait à ses clients le droit à une décision judiciaire sur la question de savoir si, après la résiliation consensuelle du contrat de bail, le locataire garde la possibilité d'introduire une demande en prolongation.

9. Par décision rendue le 23 janvier 2013, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné la suspension de la procédure d'expulsion et d'exécution forcée introduite par K.\_\_\_\_\_ à l'encontre de Q.\_\_\_\_\_ jusqu'à droit connu sur la présente procédure.

### **En droit :**

**1.** Selon l'appel déposé par Q.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, la requête qu'ils ont adressée le 31 octobre 2012 au Tribunal des baux et qui fait l'objet de la décision d'irrecevabilité entreprise doit être considérée comme une requête de révision au sens de l'art. 328 al. 1 let. c CPC.

La décision sur la demande en révision, respectivement la décision déclarant celle-ci irrecevable, peut faire l'objet d'un recours selon l'art. 332 CPC.

La doctrine est divisée sur le point de savoir si le "recours" envisagé par cette disposition fait référence aux voies de droit dans un sens général ou si elle fait référence au recours stricto sensu au sens des art. 319 ss CPC. Pour la doctrine majoritaire, il n'y a pas lieu de s'écarter du texte de la loi, de sorte que seul le recours au sens des art. 319 ss CPC est ouvert contre la décision d'un tribunal de première instance

(Freiburghaus/Ahlfedt, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO-Komm.], Zurich 2010, n. 1 ad. art. 332 CPC; Brunner, Kurzkomentar ZPO : Schweizerische Zivilprozessordnung [KUKO-ZPO], Basel 2010, n. 1 ad art. 332 CPC), en tous les cas lorsque celui-ci statue sur le rescindant, en se prononçant sur la recevabilité de la demande de révision (Herzog, Basler Kommentar, n. 1 ad art. 332 CPC). Seul Schweizer considère, de manière générale, que par "recours", il faut entendre une "voie de recours", qui dépend du type de décision rendue et de l'autorité saisie. Lorsque c'est une autorité de première instance qui est saisie d'une demande de révision, les voies de droit seraient celles des art. 308 ss (appel) et 319 ss (recours), selon leurs conditions de recevabilité respectives (Schweizer, CPC commenté, n. 4 et 5 ad art. 332 CPC).

Il y a lieu de suivre l'avis de la doctrine majoritaire, conforme au texte légal, qui tient compte du caractère extraordinaire de la voie de la révision, et de considérer que c'est le recours de l'art. 319 CPC qui est ouvert contre la décision attaquée (CREC 8 décembre 2011/241; CREC 29 octobre 2012/385). L'on ne saurait dès lors faire grief aux demandeurs d'avoir déposé un appel contre la décision déclarant irrecevable leur requête de révision, d'autant que la décision attaquée indiquait de manière erronée qu'un "appel au sens des art. 308 ss. CPC peut être formé dans un délai de 30 jours" contre ladite décision.

Il en résulte que l'appel est irrecevable et doit être traité comme un recours (art. 319 let. a CPC) par la Chambre des recours civile (art. 73 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]).

Le recours, écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC), doit s'exercer dans un délai de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

Motivé et déposé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent 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 Zivilprozess-ordnung, 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, 2ème éd., 2010, n. 2508, p. 452).

S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; RS 173.110), 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 ad art. 97, p. 941).

**3.** Les recourants font valoir que la requête du 11 juillet 2012 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer doit être considérée comme une demande de révision au sens de l'art. 328 al. 1 let. c CPC et que les conclusions prises alors seraient tout à fait claires et cadreraient très précisément au cas prévu par la disposition précitée. Ils soutiennent dès lors qu'en déposant leur action devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, ils ont agi conformément à l'art. 328 al. 1 CPC, cette autorité ne pouvant, en cas d'échec de la conciliation, que délivrer l'autorisation de procéder devant le Tribunal des baux, qui serait seul à même de juger de la révision d'une transaction intervenue devant le juge conciliateur.

**3.1** Le 11 juillet 2012, les recourants ont saisi l'autorité de conciliation d'une requête concluant, en substance, à la nullité de la résiliation du bail conclu entre parties le 25 mars 1997 telle qu'elle résulte

de la convention du 20 avril 2010 (1), à l'annulation de dite résiliation (2), et à la prolongation du bail à loyer pour une période de quatre ans (3). A l'audience du 25 octobre 2012, la Commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation et délivré aux demandeurs une autorisation de procéder.

Au vu de la teneur des conclusions précitées, il paraît douteux que les recourants aient entendu saisir l'autorité de conciliation d'une requête en révision. Bien au contraire, on constate à la lecture des déterminations qu'ils ont adressées le 3 décembre 2012 au Tribunal des baux que la procédure initiée par leur requête du 11 juillet 2012 à l'autorité de conciliation avait bel et bien pour but de faire constater principalement la nullité de la résiliation à laquelle les recourants avaient consenti dans le cadre de la convention passée devant l'autorité de conciliation, ceux-ci faisant valoir que la nullité pouvait être constatée en tout temps et que la procédure de révision ne saurait limiter le droit absolu des locataires à faire constater la nullité d'un congé. Si les recourants entendaient saisir l'autorité de conciliation d'une requête de révision, ils leur appartenait de prendre des conclusions claires et précises dans ce sens; manifestement, ils ne l'ont pas fait. Ils ne sauraient dès lors tirer argument de l'échec de la conciliation tentée par la Commission préfectorale de conciliation sur les conclusions en nullité de la résiliation du bail à loyer, subsidiairement en annulation de cette résiliation, plus subsidiairement en prolongation du contrat de bail, pour démontrer que le Tribunal des baux serait la seule autorité à même de statuer sur la prétendue requête de révision adressée le 11 juillet 2012 à l'autorité de conciliation.

En l'occurrence, les conclusions prises par les recourants reviennent à remettre en cause la résiliation du bail à loyer pour le 1<sup>er</sup> octobre 2012 et l'engagement pris par ceux-ci de quitter irrévocablement les lieux à cette date tels que prévus par la convention signée entre parties à l'audience de la Commission préfectorale de conciliation du 20 avril 2010. Selon l'art. 274e aCO, abrogé par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 du CPC, l'accord passé devant l'autorité de conciliation vaut

transaction judiciaire. La transaction a la même portée qu'un jugement (Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>ème</sup> édition, Lausanne 2008, p. 154). Il faut ainsi constater que le litige porté devant le Tribunal des baux a déjà fait l'objet d'une décision entrée en force, si bien que c'est à juste titre, au vu des conclusions prises au pied de la demande du 31 octobre 2012, que les premiers juges ont déclaré la demande irrecevable (art. 59 al. 2 let. e CPC).

**3.2** Au demeurant, à supposer que la procédure de révision ait été valablement introduite par la requête adressée le 11 juillet 2012 à l'autorité de conciliation, la cour de céans ne saurait partager le point de vue des recourants selon lequel le Tribunal des baux serait la seule autorité à même de juger la révision d'une transaction intervenue devant le juge conciliateur.

Selon 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. Le mot "décision" a un sens large, incluant d'innombrables actes d'autorité et les actes juridictionnels, tels les jugements. Or seuls ces derniers sont susceptibles d'être revêtus de l'autorité de la chose jugée qu'exige l'art. 328 al. 1 CPC (décision "entrée en force"). La révision ne concerne donc que les jugements qui ne peuvent plus faire l'objet des recours ordinaires prévus par la loi (Schweizer, op. cit., nn. 10-11 ad art 328 CPC). Selon l'art. 274e aCO, la transaction passée devant la Commission de conciliation a valeur de jugement. Il s'ensuit que cette autorité est compétente pour statuer sur la demande de révision, à l'exclusion du Tribunal des baux (Bohnet, CPC commenté, n. 12 ad art. 208 CPC; CREC 18 janvier 2013/13).

C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont retenu que, même si la requête du 30 octobre 2012 devait être interprétée comme une demande de révision de la transaction du 20 avril 2010, le Tribunal des baux serait également incompétent (art. 59 al. 2 let. b CPC) et devrait déclarer cette requête irrecevable (art. 59 al. 1 CPC), seule l'autorité de conciliation pouvant être saisie à cet égard (art. 328 al. 1 CPC).

**4.** En conclusion, le recours doit être rejeté dans la procédure de l'art. 322 al. 1 CPC et la décision confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1956 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5), sont mis à la charge des recourants (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

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.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'956 fr. (mille neuf cent cinquante-six francs) sont mis à la charge des recourants Q.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 26 mars 2013

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 Joël Crettaz (pour Q. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_),
- M. Jean-Marc Schlaeppli, aab (pour K. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours 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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

Le greffier :