

**CHAMBRE DES REVISIONS
CIVILES ET PENALES**

REVISION CIVILE

Arrêt du 16 février 2010

Présidence de M. HACK, président
Juges : M. Giroud, Mme Carlsson, M. Meylan et Mme Byrde
Greffier : M. Elsig

Art. 476 al. 1 ch. 2, 478 al. 1, 479, 480 CPC

La Chambre des révisions civiles et pénales prend séance à huis clos pour statuer sur la demande présentée le 3 décembre 2008 par **Q.**_____, à Crans-près-Céligny, tendant à l'invalidation de la transaction valant jugement définitif et exécutoire passée à l'audience du Tribunal des baux du 16 août 2006 dans la cause en résiliation de bail divisant le requérant d'avec **A.et B.N.**_____, à Founex, intimés.

Elle considère :

En fait :

A. Par transaction passée à l'audience du 16 août 2006, dont le Tribunal des baux a pris acte le même jour pour valoir jugement définitif et exécutoire, le requérant Q._____, d'une part, et les intimés A.et B.N._____, d'autre part, sont convenus qu'une seule et unique prolongation de bail était accordée au requérant jusqu'au 1^{er} avril 2008 à midi, le contrat de bail signé le 30 juin 2000 concernant l'appartement de trois pièces sis au deuxième étage de l'immeuble sis [...], à Coppet, ayant d'ores et déjà été valablement résilié (I), que le requérant s'engageait d'ores et déjà à quitter et à rendre libre de tous objets l'appartement susmentionné (II), ayant toutefois la possibilité de le quitter avant cette date, moyennant préavis de trente jours pour la fin d'un mois, étant précisé qu'il devrait informer les intimés dès qu'il saurait la date à laquelle il quitterait les lieux, afin de leur permette de s'organiser (III) et que chaque partie gardait ses frais et renonçait à l'allocation de dépens (IV).

Dite transaction mettait fin au litige survenu en raison de la résiliation du bail en cause le 10 février 2006 par les intimés, qui invoquaient leur besoin propre en raison de leur âge et de l'état de santé de B.N._____. Cette résiliation était intervenue moins d'un mois après la signature par les parties, le 17 janvier 2006, d'une transaction devant le Tribunal des baux au sujet d'une demande de baisse de loyer formulée par le requérant et moins d'une année après une transaction signée par les parties le 19 avril 2005 relative à une précédente résiliation du bail litigieux.

Le 23 mai 2008, les intimés ont fait notifier au requérant le commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de l'arrondissement de Nyon-Rolle portant sur le montant de 1'930 fr., plus intérêt à 5 % dès le 5 mars 2008 à titre de loyer du mois de mars 2008. Le requérant a formé opposition totale, opposition levée provisoirement à concurrence du montant requis par décision du Juge de paix des districts de Nyon et Rolle du 21 août 2008.

B. Q._____ a saisi le 3 décembre 2008 le Tribunal des baux d'une requête concluant à l'invalidation de la transaction du 16 août 2006 (I), à l'annulation de la résiliation de bail du 10 février 2006 (II), au paiement par les intimés de la somme de 23'183 fr. 50 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2008 (III) et à l'annulation du commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Nyon-Rolle (IV). Il a produit un bordereau de pièces et requis la production de pièces.

Par prononcé du 18 juin 2009, définitif et exécutoire, le Président du Tribunal des baux a décliné la compétence du Tribunal des baux (I) transmis la cause en l'état à la Chambre des révisions civiles et pénales du Tribunal cantonal (II) et rendu le prononcé sans frais ni dépens (III).

Dans leurs déterminations, les intimés ont conclu, avec dépens, à libération et, reconventionnellement, au paiement par le requérant de la somme de 10'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 20 janvier 2010. Ils ont produit un bordereau d'une pièce.

En droit :

1. Selon l'art. 478 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), la demande de révision, accompagnée des pièces justificatives, est adressée par écrit au Tribunal Cantonal. La jurisprudence a précisé que la demande de révision doit contenir des conclusions précises, être fondée sur l'un ou l'autre des motifs légaux de l'art. 476 CPC et être accompagnée des pièces justificatives, faute de quoi elle doit être écartée préjudiciellement (JT 1965 III 31; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 2 ad art. 478 CPC, p. 746).

En l'espèce, le requérant n'a pas formellement déposé une demande de révision. Toutefois, ses conclusions sont précises et sont accompagnées des pièces justificatives. On ne saurait sanctionner de l'irrecevabilité de la demande de révision le fait que le requérant n'a pas indiqué l'un des motifs légaux de l'art. 476 CPC dès lors qu'il invoque clairement le motif de sa requête en invalidation de la transaction, savoir qu'il ne l'aurait pas signée s'il avait su que les intimés n'emménageraient pas à son départ dans l'appartement litigieux.

Il y a en conséquence lieu de considérer que la requête remplit les exigences formelles posées par l'art. 478 CPC.

2. Le requérant expose en substance qu'il aurait signé la transaction du 16 août 2006 en croyant, sur la base des certificats médicaux produits par les intimés et après l'audition du médecin de B.N._____, que le besoin urgent des intimés d'utiliser eux-mêmes l'appartement litigieux était avéré; or, il aurait appris, à une date non précisée, que les intimés n'avaient jamais quitté leur villa pour habiter ledit appartement, mais loué celui-ci à un tiers. Il déduit de ces éléments que, s'il avait su que le prétendu besoin urgent des intimés fondé sur des motifs médicaux était faux, il n'aurait jamais signé la transaction litigieuse.

Selon la jurisprudence, en droit vaudois, l'invalidation d'une transaction judiciaire pour vice de la volonté au sens des art. 23 ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) ne peut avoir lieu que par la voie de la révision, et pour les motifs limités de celle-ci (JT 2004 III 99, c. 2a; JT 1998 III 82 c. 2a).

Ces motifs sont le fait qu'une procédure pénale établit que le jugement a été influencé au préjudice du requérant par un crime ou un délit, même si aucune condamnation n'est intervenue, la preuve pouvant être administrée d'une autre manière si l'action pénale n'est pas possible (art. 476 al. 1 ch. 1 CPC), le fait que le requérant recouvre un titre qui

aurait été important dans les débats, mais qu'il ignorait ou ne pouvait faire produire au dossier (art. 476 al. 1 ch. 2 CPC) et le fait, en procédure de divorce, que les conditions de l'art. 148 al. 2 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210) sont réalisées.

La jurisprudence a précisé que seul un titre existant au moment du jugement peut être invoqué à l'appui de la demande de révision fondée sur l'art. 476 al. 1 ch. 2 CPC (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit. n. 3 ad art. 476 CPC, p. 744; Ch. rev. du 11 novembre 2009 n° 9).

En l'espèce, l'on ne se trouve pas dans le cadre d'une procédure de divorce et le requérant ne fonde pas sa requête sur une procédure pénale. Seul entre donc en ligne de compte le motif de l'art. 476 al. 1 ch. 2 CPC. Or, on cherche en vain quel serait le titre qui existait avant les débats du Tribunal des baux que le requérant ignorait ou ne pouvait faire produire au dossier, qu'il aurait recouvré et qui aurait été important pour lesdits débats. A cet égard, la cour de céans ne saurait donner suite à la requête en production par les intimés du contrat de bail à loyer portant sur les locaux litigieux que ceux-ci auraient signé avec un tiers. En effet, nonobstant le fait que l'art. 479 al. 2 CPC dispose que la cour de céans peut ordonner toutes enquêtes utiles, le Code de procédure civile ne prévoit pas la possibilité pour le requérant de compléter sa demande, notamment par le dépôt de nouvelles pièces. La faculté conférée par l'art. 479 al. 2 CPC n'impose pas à la Chambre des révisions civiles et pénales de donner suite à des réquisitions de production de pièces d'une procédure tierce, telle une procédure pénale. Il appartient en effet en premier lieu au requérant de produire les éléments fondant la demande de révision (Ch. rév. du 15 juillet 2009 n° 7 et références). Au surplus, le requérant ne prétend pas que ce contrat aurait été signé avant l'audience du Tribunal des baux du 16 août 2006, ce qui paraît peu vraisemblable vu la durée de la prolongation de bail convenue, de sorte que cette pièce ne serait pas de nature à ouvrir la voie de la révision.

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de rejeter la requête de révision en tant qu'elle vise à l'invalidation de la convention du 16 août 2006 (conclusion I de la requête).

3. Les autres conclusions (II à IV) du requérant, ainsi que la conclusion reconventionnelle des intimés ne sont pas de la compétence matérielle de la cour de céans, qui ne peut qu'annuler le jugement entrepris, mais pas le réformer ou statuer sur le fond d'une autre manière (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., note ad art. 480 CPC, pp. 747-748). Il convient de relever à cet égard que la transaction du 16 août 2006 constate que le congé litigieux est valable. Le requérant a ainsi renoncé à persister dans sa contestation de la validité du congé (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., 2008, p. 726); cette renonciation le lie dès lors que dite transaction n'a pas été invalidée et il ne saurait requérir l'annulation dudit congé, objet de la conclusion II de sa requête.

En revanche, les conclusions III et IV de la requête n'ont pas été prises dans la procédure ayant abouti à la transaction attaquée et se fondent sur des faits postérieurs à l'audience du Tribunal des baux du 16 août 2006. Elles peuvent donc donner lieu à une action au fond, l'autorité de la chose jugée du jugement du 16 août 2006 étant dans ce cas inopérante faute d'identité d'objets (Cf. Hohl, *Procédure civile*, tome I, 2001, nos 1304 et 1305, p. 246; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 et 5 ad art. 475 CPC, pp. 740-741 et références). Il n'y a toutefois pas lieu de renvoyer le dossier au Tribunal des baux pour qu'il statue sur ces conclusions, le jugement de déclinatoire du 18 juin 2009 étant entré en force. Ce jugement n'interdit cependant pas au requérant d'ouvrir une nouvelle action devant ce Tribunal des baux dès lors qu'il n'a pas été statué définitivement au fond sur ces prétentions.

4. En conclusion, la demande de révision doit être rejetée et les conclusions II, III et IV de la requête du 3 décembre 2008, ainsi que la conclusion reconventionnelle du 20 janvier 2010 déclarées irrecevables.

Les frais de la procédure de révision du requérant sont arrêtés à 530 fr. (art. 232 et 250 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Les intimés obtiennent gain de cause sur la question de la révision et sur les conclusions II à IV de la requête. Ils perdent sur leur conclusion reconventionnelle. Toutefois cette conclusion n'a pas fait l'objet de déterminations du requérant et n'a pas donné lieu à une instruction. Il convient dès lors d'allouer aux intimés de pleins dépens, par 600 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 1 al. 1 ch. 35, art. 3 et 5 TAv; tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3).

Par ces motifs,
la Chambre des révisions civiles et pénales,
statuant à huis clos,
prononce :

- I.** La demande de révision présentée par Q._____ est rejetée.
- II.** Les conclusions II, III et IV prises par le requérant Q._____ dans cette même requête sont irrecevables.
- III.** La conclusion reconventionnelle prise par les intimés A.et B.N._____ dans leur mémoire du 20 janvier 2010 est irrecevable.
- IV.** Les frais d'arrêt à la charge du requérant sont arrêtés à 530 fr. (cinq cent trente francs).
- V.** Le requérant Q._____ versera aux intimés A.et B.N._____, solidairement entre eux, la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens.

VI. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Alain Vuithier (pour Q. _____),
- Me Patricia Michellod (pour A. et B.N. _____).

La Chambre des révisions civiles et pénales considère que la valeur litigieuse est de 23'033 fr. 50.

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 photocopie à :

- Tribunal des baux.

Le greffier :