

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 7 mars 2017

Composition : Mme GIROUD WALTHER, vice-présidente
M. Muller et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 53, 152, 257 et 328 CPC

Statuant sur l'appel et la demande de révision interjetés par **V._____SÀRL**, à [...], contre le jugement rendu le 12 janvier 2017 par le Président du Tribunal des baux, respectivement contre l'arrêt rendu le 18 avril 2007 par la Chambre des recours du Tribunal cantonal, dans la cause divisant l'appelante et demanderesse en révision d'avec **T._____**, à [...], **H._____**, à [...], **F._____**, **W._____**, **A._____**, **S._____**, **C._____** et **L._____**, tous à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 12 janvier 2017, notifié aux parties le 19 janvier 2017, le président du Tribunal des baux a dit que la requête était irrecevable en tant qu'elle était introduite par F._____, A._____, S._____, C._____, L._____ et W._____ (I), a ordonné à V._____Sàrl de quitter et rendre libre de tout occupant et de tout objet l'ensemble des locaux faisant l'objet des contrats de bail des 20 février 2003 et 11 février 2004, soit le pub, restaurant et hôtel sis [...], à [...], et la véranda attenante au rez-de-chaussée, au plus tard le 1^{er} avril 2017 (II), a dit qu'à défaut pour l'intimée de quitter volontairement les locaux, l'huissier du Tribunal des baux était chargé de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de T._____ et H._____, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (III), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en étaient requis (IV), a arrêté les frais judiciaires à 800 fr., les a mis à la charge de l'intimée V._____Sàrl et a dit que l'intimée devait payer aux requérants la somme de 800 fr. à titre de remboursement de l'avance de frais (V à VII), a réglé les dépens (VIII) et a déclaré irrecevable toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

En droit, le premier juge a considéré que la requête déposée le 15 novembre 2016 devait être déclarée irrecevable en tant qu'elle avait été introduite par F._____, A._____, S._____, C._____, L._____ et W._____, ces requérants étant dépourvus de la qualité pour agir. Cette requête était en revanche recevable en tant qu'elle avait été déposée par les exécuteurs testamentaires de la succession de feu B._____, à savoir T._____ et H._____. Le premier juge a considéré que la transaction judiciaire du 8 mars 2007 s'imposait aux parties et au Tribunal des baux, à l'instar de toute décision judiciaire, les objections soulevées par V._____Sàrl quant à la validité de la transaction devant être écartées, sans qu'il n'y ait lieu de se prononcer sur leur bien-fondé, ce qui permettait la mise en application de la procédure sommaire des cas clairs.

B. Par acte du 30 janvier 2017, V._____Sàrl a interjeté appel contre ce jugement, en concluant avec suite de frais et dépens, principalement, à sa réforme en ce sens que la requête du 15 novembre 2016 déposée par F._____, A._____, S._____, C._____, L._____, W._____, T._____ et H._____ soit déclarée irrecevable, respectivement rejetée. Subsidiairement, elle a conclu au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

C. Le 3 mars 2017, V._____Sàrl a déposé une demande de révision de l'arrêt rendu le 18 avril 2007 par la Chambre des recours du Tribunal cantonal, en concluant avec suite de frais et dépens à ce que la convention du 8 mars 2007 entre feu B._____ et la société V._____Sàrl portant sur les contrats de baux à loyer des 20 février 2003 et 11 février 2004 soit invalidée, les deux contrats de baux à loyer précités reprenant leur cours, et à ce que l'arrêt du 18 avril 2007 rendu par la Chambre des recours du Tribunal cantonal ratifiant pour valoir jugement la convention du 8 mars 2007 entre feu B._____ et la société V._____Sàrl soit annulé, la procédure de recours, respectivement d'appel, contre le jugement du 6 juillet 2006 du Tribunal des baux reprenant son cours. V._____Sàrl a en outre requis l'octroi de l'effet suspensif.

D. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Par contrat du 20 février 2003, B._____ a remis à bail à V._____Sàrl des locaux à l'usage de pub-restaurant-hôtel sis à [...].

Par contrat du 11 février 2004, B._____ a remis à bail à V._____Sàrl la véranda attenante au pub-restaurant-hôtel.

Le 4 juillet 2005, B._____ a résilié les baux à loyer précités pour le 1^{er} avril 2013.

Par jugement du 6 juillet 2006, le Tribunal des baux a annulé les congés donnés à V._____Sàrl.

2. A la suite d'un recours interjeté par B._____ devant la Chambre des recours du Tribunal cantonal (ci-après : la Chambre des recours), ce dernier et V._____Sàrl ont conclu une transaction en date du 8 mars 2007, qui prévoyait notamment que les contrats conclus le 20 février 2003 et le 11 février 2004 entre B._____ et V._____Sàrl, portant sur les locaux litigieux, étaient prolongés de manière ultime et définitive jusqu'au 1^{er} avril 2017, le bail prenant fin à la seule expiration de cette date.

Par arrêt du 18 avril 2007, la Chambre des recours a pris acte de cette transaction pour valoir jugement.

3. Par courrier du 14 avril 2014, B._____ a confirmé à V._____Sàrl la teneur de la convention du 8 mars 2007 et l'a priée de libérer les locaux commerciaux au 1^{er} avril 2017.

Par courrier du 2 février 2015, V._____Sàrl a informé B._____ qu'elle invalidait purement et simplement la convention du 8 mars 2007 pour cause de vice de consentement. Elle a notamment dit avoir appris que les locaux litigieux avaient été loués à M. [...].

4. B._____ est décédé le [...] 2016, laissant pour héritiers S._____, W._____, L._____, C._____, A._____ et F._____. T._____ et H._____ ont été désignés en qualité d'exécuteurs testamentaires de la succession.

5. Par requête du 15 novembre 2016, F._____, A._____, S._____, C._____, L._____, W._____, T._____ et H._____ ont notamment conclu à ce qu'ordre soit donné à V._____Sàrl, par son

associé gérant, J._____, de quitter pour le 1^{er} avril 2017 au plus tard l'ensemble des locaux faisant l'objet des baux des 20 février 2003 et 11 février 2004, soit le pub, restaurant et hôtel, sis [...] et la véranda attenante au rez-de-chaussée, en restituant les locaux libres de tout occupant et tout objet leur appartenant.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient pas réalisées ; le dommage correspond à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, comprend ainsi le temps nécessaire pour que

l'instance d'appel statue – après avoir recueilli les déterminations de la partie bailleresse – par un arrêt motivé, puis que la partie bailleresse introduise une nouvelle demande en procédure ordinaire, que celle-ci soit instruite et aboutisse enfin à un prononcé d'expulsion. Compte tenu de ces éléments, on part du principe que la durée prévisible ne sera, en règle générale, pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

En l'espèce, compte tenu du montant du loyer mensuel (13'500 fr.), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

1.2 S'agissant de la demande de révision, l'arrêt attaqué rendu le 18 avril 2007 l'a été sous l'empire de l'ancien code de procédure vaudois. Selon l'art. 405 al. 2 CPC, la révision de décisions communiquées en application de l'ancien droit est régie par le nouveau droit, de sorte que les art. 328 ss CPC sont applicables à la demande de révision.

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.

La Chambre des recours selon l'ancienne loi cantonale sur l'organisation judiciaire a été remplacée par la Cour d'appel civile. C'est dès lors la cour de céans qui est compétente pour connaître de la demande de révision de V. _____ Sàrl.

1.3 En application de l'art. 125 let. c CPC, les causes seront jointes.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et

doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; CACI 23 décembre 2016/715 consid. 2).

3.

3.1 L'appelante fait tout d'abord valoir une violation du droit à la preuve et de son droit d'être entendu, en lien avec la production requise des pièces n^{os} 151 et 152, consistant en la production du contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 19 août 2014 conclu entre feu B._____, d'une part, et [...] et [...], d'autre part, dans son intégralité et non caviardé, ainsi que tout document établissant un accord entre ces personnes au sujet des locaux commerciaux sis [...], notamment concernant le fonds de commerce de l'établissement public.

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Pour tout le domaine du droit civil fédéral, la loi régit non seulement la répartition du fardeau de la preuve mais aussi les conséquences de l'absence de preuve (ATF 114 II 289 consid. 2a). Un droit à la preuve et à la contre-preuve est également déduit de l'art. 8 CC (ATF 129 III 18 consid. 2.6). Le juge enfreint en particulier l'art. 8 CC s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par l'autre, ou s'il refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents en droit (ATF 130 III 591 consid. 5.4 ; ATF 114 II 289

consid. 2a ; ATF 105 II 143 consid. 6a/aa). En présence de deux affirmations opposées des parties, les juridictions cantonales ne sauraient dès lors admettre celle qui leur paraît la plus plausible, sans avoir fait administrer des preuves, ne fût-ce que par des indices ou par l'interrogatoire des parties (ATF 71 II 127).

3.2.2 Selon l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Ce droit comprend comme noyau celui d'être informé - à savoir de recevoir les différentes prises de position exprimées dans la procédure, qu'elles émanent des autres parties ou, le cas échéant, de l'autorité intimée (Haldy, CPC Commenté, 2011, n. 3 ad art. 53 CPC) - et de s'exprimer sur ces éléments, oralement ou par écrit (Haldy, op. cit., n. 4 ad art. 54 CPC). Le droit d'être entendu inclut celui de faire administrer des preuves à l'appui de ses demandes ou défenses en justice (art. 29 al. 2 Cst [Constitution fédérale de la Confédération suisse ; RS 101] ; Schweizer, CPC Commenté, 2011, n. 1 ad art. 152 CPC).

Selon l'art. 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile. Cette disposition, qui garantit le droit - non absolu - à la preuve, fixe les conditions minimales auxquelles une partie a le droit de faire administrer une preuve qu'elle propose, « toutes maximes confondues ». Le tribunal doit administrer une preuve offerte, pour autant qu'elle soit adéquate, autrement dit qu'elle soit apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé (ATF 131 I 153 consid. 3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6), de sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas inutile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves, est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective).

Le droit d'être entendu étant de nature formelle, sa violation conduit à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2 ; ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). La jurisprudence permet toutefois de renoncer à l'annulation d'une décision violant le droit d'être entendu lorsque l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen lui permettant de réparer le vice en seconde instance et lorsque l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (Haldy, op. cit., n. 20 ad art. 53 CPC) ou sur la procédure, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de la seule violation du droit d'être entendu conduisant alors uniquement au prolongement de la procédure, en faisant fi de l'intérêt des parties à un règlement rapide du litige.

3.3

3.3.1 Sur le siège et sans indication de motifs au procès-verbal, le président du Tribunal des baux a renoncé à ordonner la production des pièces requises. Or pour l'appelante, les preuves requises étaient à même d'étayer sa position s'agissant du caractère vicié de la transaction judiciaire du 8 mars 2007. Comme il n'y avait selon elle aucune raison de renoncer à la production des pièces requises, l'appelante en infère une violation de son droit à la preuve. Elle dénonce aussi une violation de son droit d'être entendue, dès lors que la décision du premier juge de renoncer à la production de ces éléments probatoires n'est pas motivée.

3.3.2 Si l'on devait effectivement retenir que le jugement de première instance ne contient aucune motivation à cet égard, la violation du droit d'être entendu y relative pourrait être réparée en appel, le pouvoir d'examen des magistrats d'appel n'étant pas limité, ce qui ne justifierait dès lors pas une annulation et un renvoi au premier juge.

Dans le cas d'espèce, en refusant d'ordonner la production des pièces litigieuses, le premier juge s'est en réalité livré à une appréciation anticipée des preuves, estimant que les pièces en question n'étaient pas pertinentes pour la solution du litige, qui concerne le bail conclu entre le

défunt B._____ et V._____Sàrl, sans qu'il ne soit d'aucune pertinence d'être renseigné sur les baux signés ultérieurement par feu B._____ et des tiers. Il s'agit là d'une question d'appréciation des preuves, qui exclut toute violation de l'art. 8 CC.

Pour le surplus, il ressort de la demande de révision de V._____Sàrl que cette dernière était déjà en possession du contrat de bail conclu entre B._____ et les nouveaux locataires, qui lui avait été transmis par bordereau du 17 novembre 2016 dans le cadre de la requête anticipée d'exécution forcée introduite par les intimés.

Le grief est inconsistant et doit être rejeté.

4.

4.1 L'appelante dénonce ensuite une violation de l'art. 257 CPC.

4.2 Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b).

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6959 ch. 5.18 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard

et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (« voller Beweis ») des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (« Glaubhaftmachen ») ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est par conséquent irrecevable (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; ATF 138 III 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

4.3

4.3.1 L'appelante soutient que c'est à tort que le premier juge a considéré que la requête de conciliation déposée le 10 novembre 2016, au sujet d'une prolongation des baux litigieux, se heurterait à l'autorité de la chose jugée dont est assortie la transaction judiciaire du 8 mars 2007, puisqu'il ne peut y avoir d'identité d'objet au sens de l'art. 59 al. 2 let. e CPC. L'appelante indique notamment à cet égard que : « la transaction judiciaire du 8 mars 2007 portait sur la prolongation des contrats de baux à loyer jusqu'au 1^{er} avril 2017 et intervenait dans le cadre d'une annulation de la résiliation donnée par le bailleur. Elle transformait ainsi des contrats de durée indéterminée en contrat de durée déterminée. Ce constat s'impose d'autant plus que la transaction ne validait pas la résiliation des contrats de baux à loyer, mais prévoyait uniquement une prolongation. Les résiliations demeuraient annulées. La demande de

prolongation du 10 novembre 2016 se fonde sur l'art. 273 al. 2 let. b CO qui permet au locataire de requérir la prolongation du bail de durée déterminée au plus 60 jours avant l'expiration du contrat [...] ».

4.3.2 L'argument est infondé. En effet, il ne faut pas perdre de vue que la transaction conclue le 8 mars 2007 est intervenue dans le cadre de la procédure de recours, interjeté par feu B._____ contre le jugement du 6 juillet 2006, qui annulait les résiliations des baux litigieux pour le 1^{er} avril 2013. Par ailleurs, il est expressément mentionné dans cette transaction, de manière claire et nullement équivoque, que les baux à loyer sont prolongés « de manière ultime et définitive jusqu'au 1^{er} avril 2017 (premier avril deux mille dix-sept), le bail prenant fin à la seule expiration de cette date ».

Ce moyen doit être rejeté. En définitive, c'est à bon droit que le premier juge a retenu le cas clair, les objections émises par la locataire appelante étant manifestement mal fondées.

5.

5.1 Dans le cadre de sa demande de révision, l'appelante soutient qu'elle aurait été victime d'un vice de consentement lors de la conclusion de la transaction du 8 mars 2007, ratifiée par arrêt du 18 avril 2007 de la Chambre des recours pour valoir jugement, de sorte que cet arrêt devrait être révisé pour aboutir à une annulation, la procédure de recours, respectivement d'appel reprenant son cours. Elle se réfère notamment à un courrier de B._____ du 22 janvier 2007, précisant les points de la convention qu'il avait acceptés.

5.2 La voie de la révision au sens de l'art. 328 al. 1 let. c CPC est ouverte contre une transaction judiciaire, étant précisé que la révision de décisions communiquées en application de l'ancien droit de procédure, comme en l'espèce, est régie par le nouveau droit (art. 405 al. 2 CPC).

L'art. 328 al. 1 let. c CPC prévoit qu'une partie peut demander la révision d'une 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. Il faut comprendre par là une invalidité au sens du droit privé, telle qu'un vice de la volonté au sens des art. 23 ss. CO, soit un dol ou une erreur, par exemple (Schweizer, CPC commenté, op. cit., n. 37 ad art. 328 CPC). Selon l'art. 329 al. 1 CPC, le délai pour demander la révision est de nonante jours à compter de celui où le motif de révision est découvert et la demande est écrite et motivée.

Dans le domaine des transactions judiciaires et extrajudiciaires, les art. 23 ss CO s'appliquent avec des restrictions (Schmidlin, Berner Kommentar, 2013, nn. 281 et 290 ss ad art. 23/24 CO). 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, de sorte que le point litigieux ou incertain, qui fait justement l'objet de l'accord, est définitivement réglé par la transaction (ATF 130 III 49 consid. 1.2, JdT 2005 I 517). Tout recours à l'invalidation pour erreur est exclu. Cependant, cela n'empêche pas le recours à l'erreur de base si la transaction ne concerne pas le point litigieux ou incertain, mais d'autres circonstances que l'une ou les deux parties considèrent comme le fondement de l'accord transactionnel ou lorsque la partie était dans une erreur essentielle lorsqu'elle a passé la transaction (Schmidlin, Commentaire romand CO I, 2^e éd., 2012, n. 91 ad art. 23-24 CO et les références ; ATF 132 III 737 consid. 1.3 ; ATF 130 III 49 précité).

L'art. 28 al. 1 CO prévoit que la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Le dol au sens de l'art. 28 CO consiste à induire intentionnellement une personne en erreur, à l'entretenir ou la confirmer dans l'erreur, pour la déterminer à faire une déclaration de volonté, par exemple un acte juridique ; il peut être l'affirmation de faits faux ou la dissimulation de faits vrais (ATF 116 II 431 consid. 3a, JdT 1991 I 45 ;

Schmidlin, Commentaire romand CO I, op. cit., n. 1 ad art. 28 CO). Le fardeau de la preuve incombe à la partie qui prétend avoir été induite à contracter par le dol de l'autre (Schmidlin, Berner Kommentar, op. cit., n. 162 ad art. 28 CO ; Schwenger, Basler Kommentar, 6^e éd., 2015, n. 26 ad art. 28 CO).

5.3

5.3.1 L'appelante soutient l'existence d'un vice de consentement s'agissant de la transaction du 8 mars 2007 en invoquant qu'au travers de la requête du 15 novembre 2016 et des pièces afférentes, elle aurait appris l'identité du nouveau locataire et qu'il n'était pas un proche de feu B._____. Or ce serait uniquement en raison de la volonté de ce dernier de remettre les locaux commerciaux à un proche que l'appelante aurait consenti à la transaction du 8 mars 2007.

En l'espèce, il convient tout d'abord de relever qu'il ne ressort aucunement de la transaction passée entre les parties que celle-ci était conclue afin de respecter la volonté du bailleur de remettre les locaux commerciaux à un proche. D'ailleurs, une telle condition ne ressort pas des conditions posées par le propriétaire dans sa correspondance du 22 janvier 2007. De même, il importe peu que le Tribunal des baux ait annulé le congé donné à l'appelante en estimant que le motif donné, soit la location des locaux à l'un des enfants du bailleur, constituait un prétexte, dès lors que la transaction est intervenue dans le cadre de la procédure de recours, interjetée par le bailleur contre le jugement du Tribunal des baux.

5.3.2 Pour le surplus, le délai de 90 jours de l'art. 329 al. 1 CPC est largement échu, la demanderesse en révision et appelante reconnaissant elle-même qu'en février 2015 déjà, elle avait été informée indirectement de ce que les locaux commerciaux qu'elle louait aux intimés auraient été loués à un tiers qui n'était pas un proche de feu B._____, ce qui l'avait amenée à invalider la transaction du 8 mars 2007 par courrier du 2 février 2015, duquel il ressort expressément que « l'opération avec M. [...] intervient dans des circonstances autres que celle qui prévalaient dans l'accord du 8 mars 2007 ».

En définitive, la demande de révision doit être rejetée dans la mesure de sa recevabilité.

6. L'appelante soutient également que le propriétaire aurait vendu le fonds de commerce des locaux, ce qui lui causerait un préjudice.

En l'espèce, la vente du fonds de commerce ne relève pas du présent litige qui a trait au seul bail à loyer, lequel fait déjà l'objet de la transaction litigieuse.

7.

7.1 L'appelante dénonce enfin une violation des art. 106 et 107 CPC, au motif que les frais ont été entièrement mis à sa charge alors que la requête formulée par les hoirs de feu B._____ a été déclarée irrecevable.

7.2 Conformément à l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante ; celle-ci est le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière et en cas de désistement d'action ; elle est le défendeur en cas d'acquiescement. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Par partie succombante au sens de l'art. 106 al. 1 CPC, il faut entendre la partie qui perd le procès au sens courant, soit le demandeur dont les prétentions sont rejetées ou écartées, ou le défendeur qui est condamné dans le sens demandé par son adversaire (Tappy, op. cit., n. 12 ad art. 106 CPC).

Selon l'art. 107 CPC, le tribunal peut s'écarter des règles générales prévues par l'art. 106 CPC et répartir les frais selon sa libre appréciation lorsque le litige relève du droit de la famille (let. c) ou lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable (let. f). Il résulte du texte clair de l'art. 107

CPC que cette disposition est de nature potestative. Le tribunal dispose d'un large pouvoir d'appréciation non seulement quant à la manière dont les frais sont répartis, mais également quant aux dérogations à la règle générale de l'art. 106 CPC (ATF 139 III 358). La libre appréciation prévue par l'art. 107 al. 1 CPC se confond, en pratique, avec une répartition en équité laissant une grande marge d'appréciation au juge : il peut notamment retenir des solutions différenciées en fonction de la nature des frais en question, par exemple en renonçant à l'allocation de dépens tout en répartissant les frais judiciaires (Tappy, op. cit., nn. 5 et 6 ad art. 107 CPC).

7.3 Le premier juge a fait application de l'art. 106 CPC et a pris soin de préciser que le fait que la requête ait été déclarée irrecevable en tant qu'elle avait été introduite par certains requérants ne justifiait pas un mode de répartition différent, la question essentielle demeurant celle de l'expulsion.

Cette appréciation peut être suivie, dès lors qu'elle ne heurte pas les principes dégagés en matière de répartition des frais. La répartition retenue pouvait même, cas échéant, être motivée sur la base de l'art. 107 CPC. On ne saurait dire, au regard des circonstances d'espèce, que la répartition est inéquitable.

Compte tenu de ce qui précède, le premier juge n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en décidant de mettre l'entier des frais de justice de première instance à la charge de la partie intimée dans le cadre de la requête d'expulsion. Le grief est infondé.

8. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

La demande de révision doit également être rejetée et l'arrêt rendu par la Chambre des recours du Tribunal cantonal le 18 avril 2007 confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'620 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

9. Aux termes de l'art. 334 CPC, le dispositif d'une décision peut être interprété ou rectifié, sur requête ou d'office, lorsqu'il est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation (al. 1). En cas d'erreur d'écriture ou de calcul, le tribunal peut renoncer à demander aux parties de se déterminer (al. 2).

En l'espèce, le dispositif notifié aux parties le 8 mars 2017 est incomplet en ce sens que malgré le rejet de l'appel et de la demande de révision, il ne confirme pas formellement le jugement entrepris ainsi que l'arrêt du 18 avril 2007 de la Chambre des recours du Tribunal cantonal. Il doit partant être complété par l'ajout du chiffre II^{bis}, soit que le jugement du 12 janvier 2017 du président du Tribunal des baux est confirmé et par le chiffre III^{bis}, prévoyant que l'arrêt du 18 avril 2007 de la Chambre des recours du Tribunal cantonal est confirmé.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. Les causes [...] et [...] sont jointes.

II. L'appel est rejeté.

II^{bis}. Le jugement du 12 janvier 2017 du président du Tribunal des baux est confirmé.

III. La demande de révision est rejetée.

III^{bis}. L'arrêt du 18 avril 2007 de la Chambre des recours du Tribunal cantonal est confirmé.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'620 fr. (deux mille six cent vingt francs), sont mis à la charge de la partie appelante V. _____ Sàrl.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

La vice-présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 8 mars 2017, est notifié en expédition complète à :

- Me Philippe Dal Col (pour V. _____ Sàrl),
- Me Jérôme Bénédic (pour T. _____, H. _____, F. _____, W. _____, A. _____, S. _____, C. _____ et L. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal des baux.

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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le 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).

La greffière :