

# **BGer 4A\_150/2020 vom 17. September 2020**

Bundesgericht, 2020-09-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_150\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_150_2020)

FR: TF 4A\_150/2020 du 17 septembre 2020

IT: TF 4A\_150/2020 del 17 settembre 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Formé en temps utile (art. 100 al. 1 et 45 al. 1 LTF), dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ), rendue sur appel des demandeurs par le tribunal supérieur du canton de Vaud ( art. 75 LTF ) dans une affaire relevant du droit du bail ( art. 72 al. 1 LTF ), dont la valeur litigieuse excède 15'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. a LTF ), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

#### **E. 1.1**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ).

#### **E. 1.2**

Sous réserve de la violation des droits constitutionnels ( art. 106 al. 2 LTF ), le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal ou, cas échéant, à l'état de fait qu'il aura rectifié. Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs ( ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400 et l'arrêt cité).

### **E. 2**

La question litigieuse est de savoir si le loyer fixé par transaction judiciaire le 13 février 2012, entré en vigueur le 1er juillet 2012, peut simplement être modifié par l'action ultérieure (menée par les demandeurs) tendant à la constatation de la nullité du loyer initial (et à la restitution du trop-perçu) qui couvre une période plus large (débutant au 1er juillet 2009) ou si la modification du loyer transigé ne serait possible que si la transaction avait été (préalablement) annulée par la voie de la révision.

#### **E. 2.1**

Les recourants insistent sur le fait que les prétentions matérielles ne sont pas les mêmes: le loyer fixé dans la transaction judiciaire repose sur la baisse du taux hypothécaire, tandis que la présente procédure fait suite à un vice de nature formelle affectant la fixation du loyer initial. Ils considèrent que la transaction reste valable, qu'il n'est toutefois pas nécessaire de procéder par le biais de la révision, mais que le loyer transigé doit simplement être revu (donc réduit) - ou, pour reprendre la terminologie employée par les recourants, que le loyer

transigé doit être " en quelque sorte écras[é] " - en tenant compte du loyer initial nouvellement fixé par les autorités cantonales.

## **E. 2.2**

D'après l' art. 208 al. 1 CPC , la transaction (judiciaire) passée durant la procédure de conciliation est consignée au procès-verbal et signée par les parties. En vertu de l' art. 208 al. 2 CPC , elle a les effets d'une décision entrée en force: elle a force exécutoire ( art. 80 al. 2 ch. 1 LP ) et est revêtue de l'autorité de la chose jugée (arrêt 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 4.1.1 et la référence aux travaux préparatoires).

La transaction judiciaire au sens des art. 208 et 241 CPC est passée par les parties en cours de procédure, soit directement devant l'autorité ou le juge, soit hors de sa présence, mais pour lui être remise (cf. art. 73 al. 1 PCF ; arrêt 4A\_254/2016 précité consid. 4.1.1 et les auteurs cités).

La transaction judiciaire elle-même, en tant qu'acte juridique des parties, met fin au procès ( ATF 139 III 133 consid. 1.3 p. 134). Le juge se borne à en prendre acte; il ne rend pas de décision judiciaire, même si, formellement, il raye la cause du rôle ( art. 241 al. 3 CPC ). Toutefois, l'invalidité de la transaction judiciaire ne peut être invoquée, notamment pour vice du consentement ( art. 23 ss CO ), que comme celle d'un jugement, par la voie de la révision ( art. 328 al. 1 let . c CPC; arrêt 4A\_254/2016 précité consid. 4.1.1).

Selon la jurisprudence, une partie ne peut pas remettre en cause un jugement revêtu de l'autorité de la chose jugée en réclamant dans un second procès des dommages-intérêts fondés sur un comportement dolosif de l'autre partie dans la conduite du premier procès; dans ce cas, elle doit d'abord obtenir l'annulation du premier jugement par la voie de la révision (sur l'ensemble de la question, cf. ATF 145 III 143 consid. 5.1 p. 150; 127 III 496 consid. 3 pp. 498-503).

## **E. 2.3**

En l'occurrence, il résulte de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral que les parties ont conclu, le 13 février 2012, une transaction judiciaire (arrêt 4A\_254/2016 précité consid. A.b et 4). Cette transaction, conclue à l'issue de la précédente procédure de baisse de loyer (fondée sur la baisse du taux hypothécaire), fixe le loyer à 1'358 fr. dès le 1

er juillet 2012. Revêtue de l'autorité de la chose jugée, elle règle, à partir de cette date, le loyer dû par les locataires aux bailleurs.

La présente action porte principalement sur la fixation du loyer initial (les locataires, qui invoquent la nullité pour défaut de formule officielle, sollicitant une baisse du loyer à 750 fr.), la restitution des prestations effectuées sans cause n'étant que la conséquence d'une nouvelle fixation du loyer initial (cf. arrêt 4A\_254/2016 précité consid. 3.1.3.1).

Lorsque les recourants soulignent que chaque procédure repose sur des prétentions matérielles différentes (pour en inférer d'emblée qu'une révision de la transaction judiciaire n'était formellement pas nécessaire), ils omettent de préciser que, dans l'arrêt de renvoi, le Tribunal fédéral a signalé que l'instance cantonale devait aussi se prononcer sur la contestation du loyer initial au motif que " les périodes de loyers considérées [n'étaient] pas non plus les mêmes " (arrêt 4A\_254/2016 précité consid. 4.2.2).

C'est en tenant compte de ces deux éléments que le Tribunal fédéral a considéré que la transaction judiciaire du 13 février 2002 n'interdisait pas au tribunal d'entrer en matière sur

l'action en fixation du loyer initial (et, comme conséquence de celle-ci, sur l'action en restitution du trop-perçu).

C'est d'ailleurs dans ce cadre que le tribunal de première instance a prononcé la réduction de loyer jusqu'au 30 juin 2012. Il ne pouvait en revanche pas en prononcer la réduction après cette date: l'application de la baisse de loyer résultant de la contestation du loyer initial durant la période couverte par la transaction judiciaire (depuis le 1

er juillet 2012) ne pouvait se faire sans remettre en question le montant du loyer (déjà) arrêté dans cette transaction. En conséquence, les locataires ne pouvaient obtenir une modification du loyer fixé par transaction judiciaire depuis le 1er juillet 2012 sans obtenir l'annulation de la transaction judiciaire (valant jugement) par la voie de la révision.

Aucun des arguments soulevés par les locataires - qui tentent de convaincre qu'il serait quand même possible, sans passer par une révision, de revenir sur le loyer arrêté dans la transaction judiciaire et de l'adapter (de l'" écraser ") en fonction du loyer résultant de la contestation du loyer initial (intervenue postérieurement) - n'est susceptible de remettre en question cette conclusion. Force est de constater que, pour aller au bout de leur raisonnement, les recourants sont finalement contraints d'user d'une pirouette dialectique - ordonnant au juge de venir " écraser " le loyer fixé dans la transaction judiciaire - qui est l'expression de la faiblesse irréductible entachant leur argumentation, fondée sur un procédé (l'" écrasement ") pour le moins singulier, étranger au système juridique suisse.

On relèvera enfin que la conclusion qui s'impose en l'espèce n'est que le reflet de la décision rendue par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 19 février 2019: il avait alors retenu qu'un (premier) jugement revêtu de l'autorité de la chose jugée doit nécessairement être annulé par la voie de la révision si une partie entend réclamer dans un second procès des dommages-intérêts fondés sur un comportement dolosif de l'autre partie dans la conduite du premier procès ( ATF 145 III 143 consid. 5.1 p. 150).

Le moyen soulevé par les recourants est dès lors infondé.

#### **E. 2.4**

Les autres critiques, qui reposent sur la prémisse - erronée - qu'une révision de la transaction judiciaire ne serait pas nécessaire, tombent dès lors à faux.

En particulier, c'est en vain que les recourants soutiennent que la décision cantonale favoriserait les bailleurs négligents (qui ont omis de remettre aux locataires la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion du bail), en ce sens que, en cas de contestation ultérieure (et lorsque le loyer a été modifié par jugement - ou transaction judiciaire - en cours de bail), les locataires ne pourraient plus réclamer les montants versés sans cause pour la période postérieure à ce jugement (ou à la transaction judiciaire). Il incombait en effet aux locataires de déposer une demande de révision, dans le délai de 90 jours à compter de la découverte du motif de révision ( art. 329 al. 1 CPC ), ce qui leur aurait ensuite peut-être permis d'obtenir l'annulation de cette transaction et de recouvrer les montants qu'ils estiment avoir versés sans cause pour la période couverte par la transaction judiciaire.

#### **E. 3**

Il résulte des considérations qui précèdent que le recours en matière civile doit être rejeté.

En l'occurrence, la procédure entreprise devant le Tribunal fédéral était dépourvue de chances de succès, ce qui entraîne le rejet de la demande d'assistance judiciaire. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner si la condition de l'indigence est réalisée.

Il n'est pas alloué de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.