

VD_FINDINFO HC / 2024 / 265 vom 29. Februar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-02-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___265

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 265 du 29 février 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 265 del 29 febbraio 2024

Regeste

DEMANDE ADRESSÉE À L'AUTORITÉ, RÉVISION{DÉCISION}, BAIL À LOYER, VICE DU CONSENTEMENT | 21 CO, 23 CO, 328 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'art. 332 CPC ouvre la voie du recours de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC contre les décisions sur les demandes en révision. La Chambre de céans, qui s'est déjà prononcée à ce sujet (notamment CREC 4 août 2021/210, CREC 19 mai 2021/151 et CREC 29 janvier 2019/41), considère en effet que c'est le recours stricto sensu de l'art. 319 CPC qui est ouvert contre la décision attaquée, l'art. 332 CPC faisant référence à cette voie de droit et non pas aux voies de droit dans un sens général. La voie du recours stricto sensu est admise chaque fois que le tribunal de première instance a statué sur le rescindant. 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) et est de la compétence de la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]). Les conditions de recevabilité sont celles des art. 319 ss CPC applicables aux recours et rappelées ci-dessous (cf. consid. 2.2 infra) (Schweizer, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR CPC], Bâle 2019,

E. 1.2

En l'espèce, le recours, écrit et motivé, a été déposé en temps utile et par une personne qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il est partant recevable, sous réserve de ce qui est précisé ci-dessous (cf. consid. 2.3 infra).

E. 2

e éd., n. 5 ad art. 332 CPC).

E. 2.1

Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit. 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et réf. cit.). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst.) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais

aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1).

E. 2.2

Pour être recevable, le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 in initio CPC). Il incombe ainsi au recourant de s'en prendre à la motivation de la décision attaquée pour tendre à en démontrer le caractère erroné (ATF 147 III 176 précité consid. 4.2.1 et réf. cit. ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3). Afin de satisfaire à cette exigence, le recourant doit discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque. Il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée (ATF 141 III 569 précité consid. 2.3.3 et réf. cit. ; parmi d'autres : TF 5A_734/2023 du 18 décembre 2023 consid. 3.3. et réf. cit. ; TF 4A_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.3.1). Le recourant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par le premier juge (notamment : TF 4A_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.3 ; TF 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 précité consid. 2.3.3 ; TF 4A_462/2022 précité consid. 5.1.1 ; TF 5A_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1).

E. 2.3

L'écriture de la recourante comporte une partie intitulée « Faits » dans laquelle elle égrène des allégations sans toutefois procéder à une quelconque critique correctement motivée de l'état de fait de la décision attaquée. Cette partie de son recours ne réalise pas les exigences de motivation rappelées ci-dessus, si bien qu'elle est irrecevable. Il n'en sera donc pas tenu compte.

E. 3

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 notamment lorsqu'elle découvre après coup des faits pertinents ou des moyens de preuve concluants qu'elle n'avait pas 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 la révision est découvert (art. 329 al. 1 CPC). Le terme « décision » visé par l'art. 328 al. 1 CPC 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 que les jugements entrés en force qui ne peuvent plus faire l'objet des recours ordinaires prévus par la loi (Schweizer, CR CPC, nn. 10-11 ad art. 328 CPC). Selon l'art. 241 al. 2 CPC, la transaction judiciaire a les effets d'une décision entrée en force. Il s'ensuit que le tribunal ayant statué en dernière instance est compétent pour traiter la demande de révision de la transaction judiciaire critiquée (cf. CREC 30 octobre 2019/290 ; CREC 23 décembre 2014/453). Une partie ne peut demander la révision d'une décision entrée en force que pour des motifs reperta, soit des faits ou des preuves préexistants révélés a posteriori, et non pour des faits ou des preuves nés après l'entrée en force de la décision (Schweizer, CR CPC, n. 21 ad art. 328 CPC). Vu la portée temporelle de la chose jugée, les faits survenus après que le juge a statué

sont susceptibles de faire l'objet d'une procédure nouvelle et la révision est exclue (Schweizer, CR CPC, n. 22 ad art. 328 CPC). L'invalidité d'une transaction judiciaire ne peut être invoquée que par la voie de la révision (art. 328 al. 1 let. c CPC : TF 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 4.1.1, Cahiers du Bail [CdB] 2017 p. 97 ; CREC 30 octobre 2019/290 précité).

E. 4.1

La recourante se prévaut d'une lésion. A son sens, l'abandon de sa prétention en réduction de loyer, qu'elle chiffre à 13'230 fr., serait d'une valeur bien supérieure aux engagements pris par l'intimée, soit le remplacement des fenêtres de l'appartement par des fenêtres à triple vitrage d'ici au 31 juillet 2024, l'absence de report de ces travaux sur le loyer, l'octroi d'un délai de résiliation plus court et la remise d'une attestation du paiement régulier du loyer. Elle fait en outre valoir qu'elle aurait été soumise à la pression exercée par son précédent avocat, la partie adverse et les premiers juges. Elle invoque par ailleurs une faute professionnelle de son ancien conseil.

E. 4.2

Aux termes de l'art. 21 CO, en cas de disproportion évidente entre la prestation promise par l'une des parties et la contre-prestation de l'autre, la partie lésée peut, dans le délai d'un an, déclarer qu'elle résilie le contrat et répéter ce qu'elle a payé, si la lésion a été déterminée par l'exploitation de sa gêne, de sa légèreté ou de son inexpérience (al. 1). La lésion suppose, objectivement, une disproportion évidente entre les prestations échangées. Subjectivement, elle requiert la gêne, l'inexpérience ou la légèreté de la partie lésée et l'exploitation de la situation par l'autre partie au contrat (TF 4A_255/2022 du 16 septembre 2022 consid. 4.1 ; 4A_73/2021 du 1^{er} juin 2021 consid. 5.1 ; 4A_491/2015 du 14 janvier 2016 consid. 4.1 ; Tercier/Pichonnaz, *Le Droit des obligations*, 6^e éd., 2019, nn. 905 ss). Pour déterminer si les prestations sont dans un rapport de disproportion évidente, il convient de comparer les prestations échangées selon leur valeur au moment de la conclusion du contrat (condition objective ; TF 4A_491/2015 du consid. 4.1 ; ATF 123 III 292 consid. 6a). La disproportion s'apprécie selon les données du marché, la loyauté commerciale ou encore les tarifs professionnels usuels (Schmidlin/Campi, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 3^e éd. 2021 [cité ci-après : CR CO], n. 4 ad art. 21 CO). La disproportion doit en outre être évidente, c'est-à-dire « sauter aux yeux, violer ouvertement le standard de la loyauté contractuelle et être le résultat d'une exploitation usuraire » (TF 4C.254/2004 du 3 novembre 2004 consid. 3.3.1), ce que le juge apprécie librement (Schmidlin/Campi, CR CO, n. 5 ad art. 21 CO). Par exemple, le prix convenu d'un café-restaurant de 720'000 fr. a été considéré comme disproportionné au sens de l'art. 21 CO par le Tribunal fédéral dans la mesure où sa valeur estimée par l'expert oscillait entre 350'000 fr. et 400'000 fr. (TF 4C.238/2004 du 13 octobre 2005 consid. 2.1). S'agissant des conditions subjectives de la lésion, le simple fait de connaître la situation de faiblesse de la partie lésée (ainsi que la disproportion des prestations) ne suffit pas ; le cocontractant de la partie lésée doit avoir exploité (sciemment) sa faiblesse aux fins d'obtenir un avantage disproportionné (TF 4A_491/2015 précité consid. 4.3.2). L'inexpérience se définit comme l'incapacité d'analyser et d'évaluer une situation en raison d'un manque de discernement ou de connaissances. Il suffit qu'au moment de la conclusion du contrat, le contractant soit dépassé par des difficultés troublant sa perception et empêchant une décision raisonnable (ATF 92 II 168 consid. 5a ; TF 4C.238/2004 précité consid. 2.4). Les conditions subjectives de la lésion, soit la gêne, l'inexpérience ou la légèreté de la personne lésée, ainsi que l'exploitation d'une

de ces faiblesses par le cocontractant, doivent être examinées à la lumière de l'ensemble des circonstances qui ont entouré et précédé la conclusion du contrat (TF 4A_491/2015 précité consid. 4.3 ; ATF 61 II 31 consid. 2b). Il incombe au lésé de démontrer la disproportion évidente des prestations promises, la situation précaire dans laquelle il se trouvait et le fait d'avoir été exploité par le lésant (Schmidlin/Campi, CR CO, n. 34 ad art. 21 CO). De manière générale, la mise en œuvre de l'art. 21 CO doit rester exceptionnelle dans un régime contractuel dominé par les principes de la liberté contractuelle et de l'autonomie des parties (TF 4A_254/2020 du 22 juillet 2020 consid. 4.1 ; TF 4A_491/2015 précité consid. 4.1 ; TF 4C.238/2004 précité consid. 2.1).

E. 4.3

La recourante plaide que la lésion serait avérée dans la mesure où sa prétention en réduction du loyer serait certaine, au vu des nuisances subies – en particulier au niveau du bruit. Cette démonstration est en l'état vouée à l'échec. En effet, rien ne permet à ce stade d'évaluer – et donc de démontrer – l'existence, respectivement l'importance des immissions dont se plaint la recourante. Au surplus, la quotité d'une éventuelle réduction de loyer implique une appréciation importante de la part de l'autorité de jugement. Aussi, le montant de 13'230 fr. (soit, selon ses explications, une réduction de loyer à laquelle elle a renoncé d'un montant de 270 fr. par mois pour une période de 49 mois) dont se prévaut la recourante à l'appui de son argumentation ne saurait être considéré comme suffisamment certain. Il est dès lors impossible de déterminer si une lésion existe, étant précisé qu'il est dans la nature de la transaction judiciaire que des concessions soient pratiquées de part et d'autre, l'intérêt subjectif des parties à un élément ayant une importance qui ne saurait être minimisée. Au surplus, et surtout, la recourante n'établit aucunement avoir été dans la gêne, être inexpérimentée ou légère et que l'intimée en aurait profité. Les pressions dont elle fait état ne ressortent pas d'un élément de preuve figurant au dossier, pour autant qu'elles doivent être analysées dans le cadre de l'existence éventuelle d'une lésion. La recourante était assistée d'un avocat lors de l'audience qui a vu la conclusion de la transaction litigieuse. Elle a manifestement suivi les conseils de celui-ci. Si elle estime qu'ils étaient infondés, elle doit procéder par la voie de l'action en responsabilité. En aucune façon d'éventuels mauvais conseils de son propre avocat ne sauraient réaliser une lésion dans le cas d'espèce. Son grief doit être rejeté.

E. 5.1

La recourante soutient qu'elle aurait agi sous le coup d'une erreur essentielle, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges. Elle estime avoir reçu des informations erronées de la part de son conseil quant au fait qu'elle ne bénéficierait pas de la baisse de loyer demandée, dans la mesure où même en percevant le revenu d'insertion, ladite réduction aurait en réalité constitué une diminution de sa dette auprès de l'aide sociale.

E. 5.2

Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. L'erreur, en cas de transaction (judiciaire ou non), est régie conformément par ces mêmes règles (cf. ATF 132 III 737 consid. 1.2 ; TF 4A_631/2021 du 6 mars 2023 consid. 3.1 ; Juge unique CACI 2 octobre 2023/401 ; CPF 28 janvier 2013/32 consid. IIIb). Cela étant, dans le domaine des transactions judiciaires et extrajudiciaires, les art. 23 ss CO s'appliquent avec des restrictions. La transaction a pour but de mettre définitivement fin au litige et aux incertitudes existantes moyennant des concessions

réciproques (cf. ATF 130 III 49 consid. 1.2, JT 2005 I 517 ; TF 5A_772/2014 précité consid. 5.1). Elle est précisément conclue pour éviter un examen complet des faits et de leur portée juridique. Ainsi, l'erreur sur un point douteux qui a été réglé par la transaction et qui l'a été de manière définitive selon la volonté des parties (erreur sur le caput controversum) ne peut pas être prise en considération (TF 4A_631/2021 précité consid. 3.1). En raison de la nature de la transaction, une contestation ultérieure pour cause d'erreur sur les points contestés et incertains au moment de la conclusion est exclue lorsque ceux-ci sont avérés plus tard, car sans cela on remettrait en cause précisément les questions qui avaient déterminé les intéressés à transiger (ATF 54 II 188 consid. 2 ; TF 5A_187/2013 du 4 octobre 2013 consid. 7.1, FamPra 2014 p. 409 ; TF 5A_688/2013 du 14 avril 2014 consid. 8.2, SJ 2014 I 369 ; CACI 14 janvier 2015/25 consid. 3b ; CREC 30 janvier 2019/43 consid. 3.3). 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, CR CO, n. 89 ad art. 23-24 CO, p. 168 et réf. cit. ; ATF 132 III 737 consid. 1.3 ; ATF 130 III 49 précité). La partie victime d'un vice du consentement supporte le fardeau de l'allégation et le fardeau de la preuve de ce vice (art. 8 CC ; ATF 97 II 339 consid. 1b ; TF 4A_108/2019 du 22 janvier 2020 consid. 2.1 ; CREC 1 er mars 2018/77 consid. 3.2).

E. 5.3

La recourante fait valoir avoir été dans l'erreur en raison de mauvaises informations données par son conseil. Comme évoqué ci-dessus, l'erreur sur un point douteux réglé par la transaction ne peut pas être prise en considération. Or, dans le cas d'espèce, celle dont se prévaut la recourante porte précisément sur un des points litigieux en procédure – soit la possibilité pour elle d'obtenir une réduction de son loyer en raison des nuisances qu'elle alléguait. Dès lors, elle ne peut pas être prise en compte et son argumentation tombe à faux. Au demeurant, la recourante était à même de comprendre les incidences de sa renonciation dans la mesure où elle indique elle-même qu'elle n'y était pas favorable et qu'elle s'est laissé convaincre. A ce titre, les pressions qu'elle évoque, et qui ne sont pas démontrées (cf. consid. 4.3 supra), correspondent vraisemblablement aux tractations nécessaires et usuelles dans le cadre de la conclusion d'une transaction. Il n'est dès lors pas inhabituel qu'un avocat, voire le tribunal, expose les tenants et aboutissants à l'une des parties afin de l'aider à déterminer si elle accepte ou non une proposition transactionnelle. En tous les cas, si elle estime que les conseils de son avocat d'alors étaient erronés, cela ne saurait fonder une erreur essentielle mais, encore une fois, une éventuelle action en responsabilité. Le grief doit donc être écarté.

E. 6.1

En définitive, la recourante n'apporte pas la démonstration de l'existence d'un motif de révision de la transaction du 1 er novembre 2023. Le recours, manifestement infondé, doit donc être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, selon la procédure de l'art. 322 al. 1 in fine CPC, et la décision querellée confirmée.

E. 6.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 430 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas matière à l'octroi 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, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. II. La décision rendue le 21 décembre 2023 par le Tribunal des baux est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 430 fr. (quatre cent trente francs), sont mis à la charge de la recourante V._____. IV. L'arrêt est exécutoire. La présidente : Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Jean-Michel Duc (pour V._____), ■ Me Nicolas Saviaux (pour [...], qui représente 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 :

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