

VD_GERICHTE HX14.046343 vom 23. Dezember 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-12-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_HX14.046343

FR: VD_GERICHTE HX14.046343 du 23 décembre 2014

IT: VD_GERICHTE HX14.046343 del 23 dicembre 2014

Erwägungen

E. 1

Le 26 mai 2008, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la location du studio n° [...], situé à [...], à [...], pour un loyer mensuel de 490 fr., charges comprises. Le bail était prévu pour une durée initiale d'un an, soit du 1er juin 2008 au 31 mai 2009, renouvelable « aux mêmes conditions pour un an sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu par lettre chargée au moins un mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année » (chiffre 2 du contrat de bail à loyer du 26 mai 2008).

E. 2

Le 24 mars 2014, la défenderesse A. _____ SA a résilié le bail précité pour le 31 mai 2014. Par requête du 16 avril 2014, le demandeur a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer et à ferme du district Riviera-Pays-d'Enhaut, concluant principalement à l'annulation de la résiliation précitée, subsidiairement à la prolongation du bail pour une durée de quatre ans. Le 26 mai 2014, le demandeur a déposé, par l'intermédiaire de l'avocat [...], des déterminations complémentaires. Les parties ont comparu à l'audience de conciliation du 3 juin 2014, le demandeur étant assisté de son conseil [...]. La conciliation a abouti à une transaction, dont la teneur était la suivante : « - Le congé notifié est accepté. Cependant, une prolongation unique et définitive au 31 mars 2015 est accordée au locataire avec la possibilité d'un départ anticipé en tout temps dès maintenant moyennant un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin de chaque mois.

- 4 - - Le locataire devra impérativement quitter l'objet loué au plus tard à la date mentionnée ci-dessus, libre de toute personne et de tout objet ».

E. 3

a) Le recourant soutient qu'il était dans une erreur essentielle (art. 23 et 24 al. 1 ch. 4 CO) lorsqu'il a conclu la transaction du 3 juin 2014, dès lors qu'il ignorait que la résiliation de son bail intervenue le 24 mars 2014 ne pouvait porter d'effets avant le 31 mai 2015. Son conseil ne l'ayant pas rendu attentif à ce fait, il n'aurait pas conclu la transaction en toute connaissance de cause. On ne saurait ainsi lui imputer les conséquences du prétendu manquement de son mandataire. b/aa) 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

- 6 - des faits pertinents ou des moyens de preuve concluants qu'elle n'avait 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). 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 que les jugements entrés en force qui ne peuvent plus faire l'objet des recours ordinaires prévus par la loi (Schweizer, CPC commenté, nn. 10-11 ad art. 328 CPC). En application de l'art. 208 al. 2 CPC, une transaction passée devant l'autorité de conciliation a les effets d'une décision entrée en force. 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). 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, op. cit., 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. En revanche, la révision est exclue (Schweizer, op. cit., n. 22 ad art. 328 CPC). La partie qui demande la révision doit démontrer qu'elle n'a pas été en mesure de s'en prévaloir en cours de procédure, pour des raisons qui ne lui sont pas imputables ; d'une part, elle doit participer

- 7 - activement et dès l'introduction de l'instance originelle à la recherche des éléments propres à emporter la conviction du juge ou à établir un vice de procédure ; d'autre part, il lui incombe d'utiliser rapidement les instruments procéduraux idoines. En outre, la révision ne confère pas aux parties des droits qu'elles n'auraient pas eus en cours de procédure : ainsi, si le juge a écarté une preuve par appréciation anticipée de celle-ci, le plaideur ne peut pas revenir à la charge par le biais de la révision (ATF 92 II 72 ; Schweizer, op. cit., nn. 17 à 20 ad art. 328 CPC). bb) Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, était dans une erreur essentielle. La transaction judiciaire étant un acte consensuel destiné à mettre fin à un litige moyennant des concessions réciproques (TF 5A_126/2011 du 21 juillet 2011 c. 4.1.1 ; ATF 110 II 44 c. 4), les parties ne peuvent pas invoquer une erreur portant sur les points incertains qu'elles entendaient régler définitivement en transigeant (TF 4A_279/2007 du 15 octobre 2007 c. 4.1) ; par conséquent, le juge n'admettra pas à la légère l'invalidité d'une transaction, celle-ci se concluant sur la base de concessions réciproques (Schweizer, op. cit., n. 38 ad art. 328). c) En l'espèce, c'est en vain que le recourant invoque l'erreur essentielle, dès lors que les conditions de la révision ne sont en l'espèce pas réunies. En effet, on ne saurait admettre que la résiliation du bail intervenue le 24 mars 2014 et le report de ses effets au 31 mai 2015 soient des faits qui aient été révélés postérieurement à la conclusion de la transaction. Lors de l'audience de conciliation, la résiliation était déjà intervenue et le recourant ne pouvait pas ignorer, en faisant preuve d'un minimum d'attention et de soin, les incidences de cette résiliation sur ses droits. Ainsi, c'est bien plutôt en raison d'un manque de diligence, imputable au recourant, respectivement à son mandataire, que ce fait n'a pas été mis en exergue au moment de conclure la transaction avec l'intimée.

- 8 - A cet égard, c'est à tort que le recourant soutient que l'on ne peut lui imputer les connaissances juridiques de son mandataire. En effet, quand bien même on devait retenir que le recourant ignorait effectivement que la résiliation de son bail était reportée, il convient précisément de lui imputer les actes de son mandataire. Si on suivait le raisonnement du recourant, les mandants pourraient « se dissocier » des actes erronés

accomplis par leurs mandataires pour leur compte dans le cadre d'une procédure, en invoquant l'erreur essentielle.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Compte tenu du rejet du recours, la requête d'effet suspensif est sans objet. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 476 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée. III. La requête d'effet suspensif est sans objet.

- 9 - IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 476 fr. (quatre cent septante-six francs), sont mis à la charge du recourant. V. Il n'y a pas lieu à l'allocation 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 Thibault Blanchard (pour R. _____) - A. _____ SA La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 17'640 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).

- 10 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - la Commission de conciliation en matière de baux à loyer et à ferme du district Riviera-Pays-d'Enhaut Le greffier :

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