

# **VD\_GERICHTE HX23.028803 vom 20. September 2023**

VD Tribunal cantonal, 2023-09-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_HX23.028803](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_HX23.028803)

FR: VD\_GERICHTE HX23.028803 du 20 septembre 2023

IT: VD\_GERICHTE HX23.028803 del 20 settembre 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Par décision du 30 mai 2023, la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci- après : la présidente de la commission de conciliation) a pris acte de la convention conclue le 3 avril 2023 par C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_. SA pour valoir jugement définitif et exécutoire et a rayé la cause du rôle. La décision indique qu'un appel au sens des art. 308 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) peut être formé dans un délai de trente jours dès sa notification en déposant au greffe du Tribunal cantonal un mémoire écrit et motivé, la décision objet de l'appel devant être jointe.

### **E. 2**

Le 26 juin 2023, C.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) et D.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) ont adressé un acte au Tribunal cantonal dont la teneur est la suivante : « Prolongation du bail Madame, Monsieur, Nous portons à votre connaissance notre opposition à la convention de fin de bail que vous proposez avec une date de sortie que vous prévoyez en avril 2024. Un tel délai est très court. Surtout si nous tenons compte de la situation du marché locatif plus saturé que jamais avec très peu de logements vacants. La [...] a toujours martelé sa volonté de maintenir la mixité sociale dans la cité. Or, vouloir faire partir notre famille de ce logement que nous occupons depuis 2015, c'est aller en contre-sens de la politique [...] en matière de mixité sociale. Avec un salaire d' [...] et des enfants encore en formation, il nous sera difficile de trouver un bien locatif [que] notre budget peut supporter. Qu'il plaise à [...] [recte : U.\_\_\_\_\_] de nous accorder un délai de deux ans, soit jusqu'au 30 juin 2025 afin de nous permettre de préparer notre sortie dans des conditions correctes et de pouvoir effectuer des recherches pour trouver un nouveau logement ».

- 3 -

### **E. 2.2**

; TF 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 4.1.1). 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 (TF 4A\_150/2020 précité consid. 2.2 ; TF 2C\_550/2019 du 28 février 2020 consid. 4.3 ; TF 4A\_254/2016 précité consid. 4.1.1). Le juge en prend acte dans son procès-verbal, sans qu'il soit nécessaire de le faire signer par les parties (Bohnet, CR-CPC, n. 3 ad art. 208 CPC). La transaction judiciaire elle-même, en tant qu'acte juridique des parties, met fin au procès (ATF 143 III 564 consid. 4.2.1 ; ATF 139 III 133 consid. 1.2, JdT 2014 II 268, SJ 2013 I 405 ; TF 4A\_631/2021 précité consid. 3.1 ; TF 4A\_432/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.3.2). L'autorité ou le juge se bornent à en prendre acte ; ils ne rendent pas de décision judiciaire, même si, formellement, ils rayent la cause du rôle (ATF 143 III 564 précité

consid. 4.2.1 ; TF 4A\_631/2021 précité consid. 3.1 ; TF 4A\_254/2016 précité consid. 4.1.1). Une décision de radiation de la cause du rôle, au sens de l'art. 241 al. 3 CPC, est dès lors un acte n'ayant qu'une portée déclaratoire (ATF 139 III 133 précité consid. 1.2 ; TF 4A\_432/2022 précité consid. 3.3.2 ; TF 4A\_640/2016 du 25 septembre 2017 consid. 2.5). L'invalidité de la transaction judiciaire ne peut être invoquée, notamment

- 6 - pour vices du consentement (art. 23 ss CO [loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 ; RS 220]), que par la voie de la révision (art. 328 al. 1 let. c CPC) (ATF 139 III 133 précité consid. 1.3 ; TF 4A\_631/2021 précité consid. 3.1 ; TF 4A\_432/2022 précité consid. 3.3.2 ; TF 4A\_254/2016 précité consid. 4.1.1 ; Bohnet, CR-CPC, n. 12 ad art. 208 CPC et les réf. citées). L'autorité de conciliation est compétente pour se prononcer (art. 328 al. 1 CPC, à tout le moins par analogie) (Bohnet, CR-CPC, n. 12 ad art. 208 CPC). La décision de radiation au sens de l'art. 241 al. 3 CPC n'est en revanche pas susceptible d'un appel ou recours ordinaire, hormis sur la question des frais de la procédure (ATF 139 III 133 précité consid. 1.3 ; TF 4A\_432/2022 précité consid. 3.3.2).

### **E. 3.1**

Le 24 février 2015, les appelants, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer d'habitation avec T. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'intimée), bailleuse, représentée par W. \_\_\_\_\_ SA, portant sur un appartement de quatre pièces et demie, sis au [...], construit ou rénové avec l'appui financier des pouvoirs publics. Le bail a pris effet le 1er avril 2015.

### **E. 3.2**

Le 7 juillet 2022, l'intimée et U. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé) ont adressé, par l'intermédiaire de W. \_\_\_\_\_ SA, une résiliation de bail aux appelants avec effet au 1er avril 2023, invoquant comme motif un dépassement du revenu déterminant des appelants selon un contrôle effectué le 9 juin 2022 par l'intimé.

### **E. 3.3**

Le 29 mars 2023, les appelants ont déposé une requête de conciliation devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation) contre l'intimée et ont conclu principalement à l'annulation de la résiliation, subsidiairement à la prolongation du bail, et en tout état de cause à la libération de leurs obligations dès cette date et en tout temps, moyennant un préavis de trente jours pour la fin d'un mois, dans l'hypothèse où ils auraient la possibilité de se reloger rapidement.

### **E. 3.4**

Par convention du 3 avril 2023, les appelants et l'intimée, représentée par W. \_\_\_\_\_ SA, sont convenus de ce qui suit : « I. Les locataires acceptent la résiliation du bail notifiée pour le 1er avril 2023. II. Les parties conviennent d'une première prolongation d'une année, soit jusqu'au 1er avril 2024. Les locataires rendront leur logement au plus tard à cette date en le laissant libre de tout objet et de tout occupant. Dans le cas où les locataires ne trouveraient pas de logement dans ce laps de temps, ils pourront demander une seconde prolongation de leur contrat de bail en saisissant la Commission de conciliation au moins 60 jours avant l'échéance de la [re] prolongation et en démontrant qu'ils ont fait les recherches nécessaires en vue de trouver un nouvel appartement où se reloger.

- 4 - III. Les locataires peuvent, dès ce jour quitter leur logement en tout temps, moyennant un préavis de trente jours pour la fin d'un mois. IV. Les parties conviennent que la présente

convention sera soumise pour ratification à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne pour valoir jugement. ». Le 24 mai 2023, l'intimé a adressé la convention du 3 avril 2023 à la commission de conciliation.

#### **E. 4.1.1**

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes non patrimoniales ou patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

#### **E. 4.1.2**

En l'espèce, l'acte, écrit, a été déposé en temps utile par les appelants qui bénéficient d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Cela étant, l'appel est irrecevable eu égard aux motifs qui suivent.

#### **E. 4.2**

Une transaction, un acquiescement ou un désistement d'action au sens de l'art. 241 CPC peuvent intervenir dès le dépôt de la demande ou la requête ouvrant la procédure au fond et pendant toute la litispendance. Durant la procédure de conciliation, ils sont possibles aux mêmes conditions au sens de l'art. 208 CPC (Tappy, Commentaire

- 5 - romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019 (ci-après : CR-CPC), n. 12 ad art. 241 CPC). D'après l'art. 208 al. 1 CPC, la transaction (judiciaire) passée durant la procédure de conciliation est consignée au procès-verbal et est 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 [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1]) et est revêtue de l'autorité de la chose jugée. Les mêmes règles sont prévues pour la transaction passée en procédure ordinaire devant le tribunal (art. 241 CPC) ; elles sont également applicables dans les procédures simplifiée et sommaire (art. 219 CPC) (TF 4A\_631/2021 du

#### **E. 4.3**

En l'espèce, l'acte des appelants est dirigé contre une transaction conclue durant la procédure de conciliation, dont il a été pris acte par l'autorité compétente, soit par la présidente de la commission de conciliation, pour valoir jugement définitif et exécutoire. Il s'agit ainsi d'une décision rayant la cause du rôle ensuite d'une transaction non soumise à ratification, puisque portant sur la résiliation d'un bail à loyer d'habitation. La décision n'a donc qu'une portée déclaratoire et il n'existe aucune voie de droit à son encontre. L'appel est ainsi irrecevable.

#### **E. 4.4**

On comprend de l'acte des appelants que ceux-ci semblent ne pas avoir saisi la portée de la transaction judiciaire et qu'ils s'opposent à la « convention de fin de bail [proposée] ». Cependant, afin de contester la validité de la transaction judiciaire, les appelants auraient dû emprunter la voie extraordinaire de la révision et non la voie de l'appel. Or, les appelants ne

font valoir aucun motif de révision, matériel ou procédural au sens de l'art. 328 CPC. En effet, les éléments invoqués par les appelants – qui leurs étaient par ailleurs connus au moment de la conclusion de la transaction –, soit l'échéance du délai de résiliation, le budget de leur famille ou la politique sociale communale, ne sont ni pertinents ni de nature à modifier l'état de fait à la base de la transaction.

- 7 -

#### **E. 4.5**

Au surplus, les appelants concluent à la prolongation du bail pour une durée de deux ans, alors que la transaction judiciaire stipule expressément qu'en sus d'une première prolongation d'une année accordée jusqu'au 1er avril 2024, ils ont la possibilité de solliciter une seconde prolongation de leur contrat de bail. Dans cette mesure, leur appel apparaît sans objet.

#### **E. 4.6**

Enfin, on précisera que l'indication erronée des voies de droit figurant au pied dans la décision attaquée ne saurait suffire à accorder aux appelants une dérogation à l'application de la loi (ATF 138 I 49 consid. 8.3.2 ; ATF 134 I 199 consid. 1.3.1 ; ATF 132 I 92 consid. 1.6 ; TF 5A\_878/2014 du 17 juin 2015 consid. 3.2, non publié in ATF 141 III 270), ce d'autant moins que la voie extraordinaire de la révision (art. 328 ss CPC) ne doit pas être mentionnée (TF 4A\_475/2018 du 12 septembre 2019 consid. 5.1). 5. 5.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable, conformément à l'art. 312 al. 1 in fine CPC. 5.2 L'arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

#### **E. 6**

mars 2023 consid. 3.1 ; TF 4A\_150/2020 du 17 septembre 2020 consid.

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