

VD_GERICHTE TV23.049204 vom 29. Februar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-02-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_TV23.049204

FR: VD_GERICHTE TV23.049204 du 29 février 2024

IT: VD_GERICHTE TV23.049204 del 29 febbraio 2024

Erwägungen

E. 10

juillet 2017 consid. 4.1.1, Cahiers du Bail [CdB] 2017 p. 97 ; CREC 30 octobre 2019/290 précité). 4. 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. 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,

- 8 - 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 1er juin 2021 consid. 5.1 ; 4A_491/2015 du 14 janvier 2016 consid. 4.1 ; Tercier/Pichonnaz, Le Droit des obligations, 6e 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, 3e 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

- 9 - 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). 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

- 10 - 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. 5. 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. 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

- 11 - 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 1er mars 2018/77 consid. 3.2). 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 laissée 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

- 12 - 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. 6. 6.1 En définitive, la recourante n'apporte pas la démonstration de l'existence d'un motif de révision de la transaction du 1er 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. 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.

- 13 - 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).

- 14 - 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.