

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 19 janvier 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Oulevey, et Mme Elkaim, juges
Greffière : Mme Lannaz

* * * * *

Art. 328 CPC

Statuant sur la demande de révision déposée par **B.**_____, à Q***, contre l'arrêt rendu le 26 avril 2024 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal dans la cause divisant le requérant d'avec **C.**_____, et **D.**_____, tous deux à Q***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit:

1.

1.1 Le 23 janvier 2022, D._____ et C._____, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail avec B._____, en qualité de bailleur. Ce contrat prenait effet au 1^{er} mars 2022 et portait sur un appartement de 3,5 pièces au 3^e étage de l'immeuble sis [...] à Q*** pour un loyer mensuel net de 2'100 francs.

1.2 Par demande en contestation du loyer initial déposée le 11 juillet 2022 auprès du Tribunal des baux, C._____ et D._____ ont en substance conclu à ce que le loyer net soit réduit et fixé à 1'500 fr. par mois à partir du 1^{er} mars 2022, B._____ et A._____ devant rembourser aux locataires tous les montants payés indûment.

1.3 Par jugement du 25 avril 2023, le Tribunal des baux (ci-après : les premiers juges) a rejeté la demande déposée le 11 juillet 2022 par C._____ et D._____ contre A._____ (I), a fixé à 1'114 fr. le loyer initial mensuel net de l'appartement de 3,5 pièces occupé par C._____ et D._____ au 3^e étage de l'immeuble sis [...], à Q*** (II), a réduit la garantie de loyer à 3'342 fr. (III), a condamné B._____ à restituer, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement, à C._____ et D._____, solidairement entre eux, les parts de loyer perçues en trop du 1^{er} mars 2022 jusqu'au jour de l'entrée en force du jugement, soit 986 fr. par mois (IV), a rendu le jugement sans frais ni dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

2.

2.1 Par acte du 5 septembre 2023, B._____ a fait appel de ce jugement et a pris les conclusions suivantes :

« Pour que le Tribunal des Baux du Canton de Vaud d'examiner la demande d'appel de bailleur selon les articles pertinents décrits et preuves fournies.

Permettre que l'appel soit entendu au Tribunal cantonal afin que l'analyse et les calculs corrects soient pris en compte.

Frais et dépens sont mis à la charge de la partie adverse. »

2.2 Par arrêt du 26 avril 2024, la Cour de céans a déclaré l'appel irrecevable (I), a mis les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'000 fr. à la charge de B._____ (II) et a dit que l'arrêt était exécutoire (III).

3.

3.1 Par acte du 22 mai 2024, B._____ a formé un recours en matière civile contre l'arrêt précité.

3.2 Par arrêt du 17 juin 2024 (TF 4A_315/2024), la I^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral a déclaré le recours irrecevable et a mis les frais judiciaires, arrêtés à 500 fr., à la charge de l'appelant.

4. Par acte du 14 décembre 2025, B._____ (ci-après : le requérant) a déposé une demande de révision, en concluant à la révision du jugement rendu le 25 avril 2023, à ce que la procédure soit reprise afin que la cause soit examinée sur le fond sur la base du rapport contractuel réel, à savoir la reprise de bail à loyer de 2'050 fr., et des pièces financières complètes produites initialement, et à ce que toutes autres mesures que la Cour de céans estimerait appropriées afin de rétablir le respect des principes de la bonne foi, de l'équité procédurale et du droit d'être entendu lui soient accordées.

5.

5.1 Aux termes de l'art. 328 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), une partie peut demander la révision de la décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance, lorsqu'elle découvre après coup 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'une procédure pénale établit que la décision a

été influencée au préjudice du requérant par un crime ou un délit, même si aucune condamnation n'est intervenue (let. b).

La demande en révision, sur le fond, doit être formée devant l'autorité qui, en dernière instance, a statué au fond (ATF 134 III 45 consid. 2.2). Par autorité ayant statué en dernière instance, le législateur entend le tribunal qui a statué en dernier lieu sur la question qui pose problème. Ainsi, si un jugement de première instance statuant au fond a donné lieu à un appel déclaré irrecevable parce que tardif, le jugement de première instance bénéficie de l'autorité de la chose jugée sur le fond, et le jugement sur appel sur la recevabilité de l'appel ; une demande de révision sur le fond devra être adressée au tribunal inférieur. Si le demandeur en révision se plaint du fait que le tribunal s'est trompé sur la date du dépôt du recours, il déposera sa demande portant sur la recevabilité de l'appel auprès de la Cour qui a déclaré celui-ci irrecevable (Schweizer, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., Bâle 2019, n. 12 ad art. 328 CPC).

Le délai pour demander la révision est de nonante jours à compter de celui où le motif de révision est découvert (art. 329 al. 1, 1^{ère} phrase, CPC). Pour le surplus, la demande doit être écrite et motivée (art. 329 al. 1, 2^{ème} phrase, CPC).

5.2 En l'espèce, le requérant expose que sa demande ne tend pas à une nouvelle appréciation libre du fond, mais à la réouverture de la procédure. Il conclut néanmoins à la révision du jugement rendu le 25 avril 2023 et ne soulève aucun motif en lien avec la décision d'irrecevabilité qui a été rendue par la Cour de céans faute de conclusions satisfaisant aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC. Il n'est ainsi pas clair s'il requiert la révision de cette décision ou celle du jugement de première instance. Au vu des motifs invoqués, il semble toutefois que la demande de révision porte sur le jugement au fond, auquel cas la Cour de céans n'est pas compétente, celle-ci n'ayant pas statué sur le fond.

Cela étant, même si la demande devait être considérée comme une demande de révision de la décision d'irrecevabilité de la Cour de céans, elle serait dans tous les cas irrecevable, pour les raisons qui suivent.

6.

6.1 Le but de la révision des art. 328 ss CPC est de soumettre des décisions qui ont acquis force matérielle de chose jugée et qui ne peuvent plus être corrigées par d'autres moyens juridiques (comme les voies de droit, la modification ou le complètement de la décision ou une nouvelle action) à un nouvel examen devant le juge compétent en présence de certains motifs déterminés (ATF 138 III 382 consid. 3.2.1, JdT 2013 II 341; TF 5A_641/2013 du 25 février 2014 consid. 2, RSPC 2014 p. 354).

En ce qui concerne les faits pertinents qui peuvent être invoqués à l'appui de l'art. 328 al. 1 let. a CPC, la révision suppose la réalisation de cinq conditions: 1. le requérant invoque un ou des faits ; 2. ce ou ces faits sont « pertinents », dans le sens d'importants ("*erhebliche*"), c'est-à-dire qu'ils sont de nature à modifier l'état de fait qui est à la base du jugement et à conduire à un jugement différent en fonction d'une appréciation juridique correcte ; 3. ces faits existaient déjà lorsque le jugement a été rendu: il s'agit de *pseudo-nova* ("*unechte Noven*"), c'est-à-dire de faits antérieurs au jugement ou, plus précisément, de faits qui se sont produits jusqu'au moment où, dans la procédure principale, des allégations de fait étaient encore recevables (sur la détermination de ce moment, en première instance et en appel, cf. ATF 143 III 272 consid. 2.3). Les faits postérieurs qui se sont produits postérieurement à ce moment, soit les vrais *nova* ("*echte Noven*") sont expressément exclus ; 4. ces faits ont été découverts après coup ("*nachträglich*"), soit postérieurement au jugement ou, plus précisément, après l'ultime moment auquel ils pouvaient encore être utilement invoqués dans la procédure principale ; 5. le requérant n'a pas pu, malgré toute sa diligence, invoquer ces faits dans la procédure précédente (TF 4F_13/2022 du 9 mai 2023 consid. 3.1; TF 4F_16/2021 du 8 décembre 2021 consid. 2.1.1; TF 4F_7/2018 du 23 juillet 2018 consid. 2.1.1; ATF 147 III 238 consid. 4.1; ATF 143 III 272 consid. 2.2 et les références citées).

Quant aux preuves concluantes (ou moyens de preuve concluants), elles supposent aussi la réunion de cinq conditions: 1. elles doivent porter sur des faits antérieurs ou *pseudo-nova*, qu'ils aient été invoqués sans pouvoir être établis ou qu'ils n'aient pas été invoqués soit faute de preuve, soit parce que la partie les ignorait (fait antérieur inconnu) ; 2. elles doivent être concluantes, c'est-à-dire propres à entraîner une modification du jugement dans un sens favorable au requérant ; 3. elles doivent avoir déjà existé lorsque le jugement a été rendu, plus précisément jusqu'au dernier moment où elles pouvaient encore être introduites dans la procédure principale, les moyens de preuve postérieurs étant expressément exclus ; 4. elles doivent avoir été découvertes seulement après coup ; 5. le requérant n'a pas pu les invoquer, sans faute de sa part, dans la procédure précédente (TF 4F_13/2022 précité consid. 3.2; TF 4F_16/2021 précité consid. 2.1.2; TF 4F_7/2018 précité consid. 2.1.2; ATF 147 III 238 consid. 4.1; ATF 143 III 272 consid. 2.2).

La révision ne peut ainsi être demandée que pour des faits ou des preuves préexistants révélés *a posteriori* et non pas des faits ou des preuves nés après coup (Schweizer, CR-CPC, n. 21 ad art. 328 CPC). Ce ne sont ainsi pas les faits et moyens de preuve qui sont nouveaux, mais leur découverte, puisqu'ils doivent avoir été découverts après coup ; la nouveauté se rapporte à la découverte (ATF 143 III 272 consid. 2.1 et les références citées ; TF 4F_7/2018 précité consid. 2.1).

La révision concerne donc uniquement l'état de fait, qui a servi de base au jugement contesté. Une contestation sur un point de droit n'ouvre en principe pas la porte de la révision (CACI 6 septembre 2023/123bis ; Schweizer, CR-CPC, n. 16 ad art. 328 CPC).

6.2 Le requérant se plaint en substance d'un état de fait incomplet, fondé sur un document qu'il qualifie de trompeur, à savoir un projet de contrat de bail. Il expose n'avoir jamais été informé que ce document avait été produit et pris en compte dans le cadre de l'établissement des faits du jugement de première instance, de sorte qu'il a été privé de la possibilité

de se déterminer sur cette pièce, ce qui violerait gravement son droit d'être entendu. Il prétend n'avoir découvert cela qu'après le rendu du jugement. Le requérant soutient également que certaines pièces qu'il a produites n'ont pas été prises en compte par les premiers juges, ce qui constituerait à nouveau une violation de son droit d'être entendu. Il se prévaut enfin du fait qu'une transaction a été conclue entre les parties le 3 mai 2023.

6.3 Ainsi, les moyens soulevés par le requérant, dans la mesure de leur intelligibilité, ne constituent pas des motifs de révision prévus par l'art. 328 al.1 lit. a CPC. Il n'invoque pas de faits ou de moyens de preuve nouvellement découverts. En tant que partie à la procédure, le requérant ne saurait se prévaloir du fait qu'il n'aurait pas eu connaissance d'une pièce qui a été produite dans ce cadre, ce d'autant plus qu'il était assisté d'un avocat en première instance. S'agissant des diverses violations du droit d'être entendu dont il se plaint, il est rappelé que la révision concerne uniquement l'état de fait ayant servi de base au jugement et non une contestation portant sur une question de droit. Si le requérant voulait faire valoir une violation de son droit d'être entendu, il aurait dû soulever ce grief dans le cadre de son appel. L'on précisera que, dans la mesure où le requérant se plaint du fait que les instances supérieures n'aient pas examiné la cause au fond en raison de l'irrecevabilité de ses écritures, il aurait été souhaitable qu'il sollicite l'assistance d'un conseil. Quant à la transaction du 3 mai 2025 invoquée par le requérant, dont on ignore tout du contenu et qui n'est démontrée par aucune pièce, elle ne constitue pas non plus un motif de révision, étant précisé qu'elle est intervenue après le rendu du jugement (vrai *novum*) et apparaît dépourvue de pertinence s'agissant de l'établissement de l'état de fait.

7.

7.1 Le requérant expose également qu'une procédure pénale a été ouverte pour faux dans les titres, escroquerie et contrainte en lien avec le projet de contrat de bail produit par les intimés et qu'il qualifie de trompeur. Il soutient ainsi que le jugement aurait été influencé par un comportement potentiellement délictueux des intimés.

7.2 Il est constant que le requérant ne produit qu'un procès-verbal d'audition-plainte, ce qui prouve uniquement qu'il a déposé plainte contre les intimés. Cela ne signifie pas qu'une condamnation pénale a été rendue à leur encontre. Il ne démontre ainsi nullement que la décision a été influencée par un crime ou un délit au sens de l'art. 328 al. 1 lit. b CPC, étant rappelé que ce motif ne concerne quoi qu'il en soit pas la décision d'irrecevabilité rendue par la Cour de céans.

8.

8.1 En définitive, la demande de révision doit être déclarée irrecevable.

8.2 Le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires (art. 11 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BVL 270.11.5]).

8.3 Il n'y a pas lieu d'octroyer de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** La demande de révision déposée par B._____ est irrecevable.
- II.** L'arrêt, rendu sans frais judiciaires, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. B. _____,
- Mme F. _____ (pour C. _____ et D. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

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), le 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).

La greffière :