

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 18 janvier 2013

Présidence de M. CREUX, président
Juges : MM. Giroud et Colelough
Greffière : Mme Choukroun

Art. 59, 60, 328 al. 1 let. a, 329, 332 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Z.**_____, à Nyon, contre la décision rendue le 3 août 2012 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon dans la cause divisant la recourante d'avec **T.**_____, à Nyon, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par décision immédiatement motivée du 3 août 2012, notifiée le même jour et reçue le 22 août 2012 par Z._____, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon a rejeté la requête de révision déposée le 3 juillet 2012 par Z._____, comme "manifestement irrecevable".

En droit, la Commission de conciliation a considéré que la demande de révision intervenue le 3 juillet 2012 était tardive, Z._____ ayant été informée de l'élément qu'elle allègue à l'appui de sa demande de révision, soit la vente de son logement à des tiers, dès le 5 décembre 2008.

B. Par acte motivé du 13 septembre 2012, Z._____ a recouru contre cette décision. Elle a conclu à son annulation et au renvoi de la cause à l'instance inférieure "afin qu'elle tente la conciliation ou à tout le moins qu'elle [lui] donne l'occasion de [se] déterminer par rapport aux éléments qu'elle s'est procurée sans [l'en] aviser". Subsidiairement, elle a conclu à la réforme de la décision attaquée en ce sens que sa demande de révision est admise et que la transaction du 10 juin 2008 est annulée, le congé donné le 8 janvier 2008 étant annulé.

Dans le même acte, la recourante a en outre requis la suspension "du caractère exécutoire de la transaction jusqu'à droit connu".

Par décision du 26 septembre 2012, le Président de la cour de céans a refusé l'effet suspensif requis.

La recourante a également requis l'assistance judiciaire par courrier du 9 octobre 2012.

Par courrier du 12 octobre 2012, le Président de la Cour de céans a dispensé la recourante de l'avance de frais, réservant la décision de la cour sur l'assistance judiciaire.

C. La Chambre des recours civile retient les faits suivants, sur la base de la décision attaquée complétée par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

Z._____ loue depuis le 1^{er} mai 1995 un appartement sis à la Route [...], à Nyon, pour un loyer mensuel de 1'450 fr., acompte de chauffage et eau chaude compris.

En date du 8 janvier 2008, la régie bailleresse, G._____, agissant au nom de la T._____ SA a résilié le bail de Z._____ pour le 30 septembre 2008, en indiquant que le propriétaire souhaitait reprendre son bien pour son usage personnel.

Z._____ a, dans les délais, saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon d'une demande d'annulation de la résiliation du bail, subsidiairement d'une demande de prolongation maximale du bail de quatre ans.

Une audience de conciliation s'est tenue le 10 juin 2008, lors de laquelle les parties ont transigé en ce sens qu'une prolongation du bail unique et définitive de 48 mois, soit jusqu'au 30 septembre 2012, a été accordée à Z._____, en contrepartie de quoi cette dernière a admis que la résiliation était valable et s'est engagée à quitter irrévocablement son logement au plus tard au 30 septembre 2012. Les parties ont été rendues attentives au fait que le procès-verbal de conciliation valait transaction judiciaire. La Commission de conciliation a pris acte de cette transaction pour valoir jugement définitif exécutoire.

Il ressort du dossier qu'en date du 5 décembre 2008, le Service de l'économie, du logement et du tourisme (ci-après: le SELT) a donné à

T._____ SA l'autorisation d'aliéner l'appartement loué par la recourante à A.F._____ et B.F._____, tout en précisant que Z._____ avait reçu la résiliation de son bail à loyer et qu'elle avait obtenu une prolongation unique et définitive de 48 mois.

Par courrier du 16 février 2009 adressé à la recourante, la régie G._____ a indiqué que dès le 15 février 2009, A.F._____ et B.F._____ étaient les nouveaux propriétaires de son logement et que cette information écrite valait avenant au contrat de bail.

Par acte du 30 juillet 2012, Z._____ a saisi la Commission de conciliation d'une requête en révision en concluant à l'annulation du congé notifié le 8 janvier 2008, au motif qu'à l'époque un faux motif avait été donné pour la résiliation.

A l'appui de son écriture Z._____ a invoqué avoir appris que l'appartement avait été vendu à A.F._____ et B.F._____ et qu'ainsi la gérance lui avait donné un faux motif pour résilier le bail. Elle invalidait donc la convention pour vice du consentement.

En droit :

1. La décision sur la demande en révision, respectivement la décision déclarant celle-ci irrecevable, peut faire l'objet d'un recours selon l'art. 332 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272).

La doctrine est divisée sur le point de savoir si le "recours" envisagé par cette disposition fait référence aux voies de droit dans un sens général ou s'il fait référence au recours stricto sensu au sens des art. 319 ss CPC. Pour la doctrine majoritaire, il n'y a pas lieu de s'écarter du texte de la loi, de sorte que seul le recours au sens des art. 319 ss CPC est ouvert contre la décision d'un tribunal de première instance (Freiburghaus/Afheldt, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kom-

mentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich-Bâle-Genève 2010, n. 1 ad. art. 332 CPC; Brunner, Schweizerische Zivilprozessordnung Kurzkomentar, Bâle 2010, n. 1 ad art. 332 CPC), en tous cas lorsqu'elle statue sur le rescindant, en se prononçant sur la recevabilité de la demande de révision (Herzog, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 332 CPC). Seul Schweizer considère, de manière générale, que par "recours", il faut entendre une "voie de recours", qui dépend du type de décision rendue et de l'autorité saisie. Lorsque c'est une autorité de première instance qui est saisie d'une demande de révision, les voies de droit seraient celles des art. 308 ss (appel) et 319 ss (recours) CPC, selon leurs conditions de recevabilité respectives (Schweizer, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 4 et 5 ad art. 332 CPC).

Il y a lieu de suivre l'avis de la doctrine majoritaire, conforme au texte légal (CREC 8 décembre 2011/241). Dès lors, la Chambre des recours est compétente (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]).

Le recours, écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC), doit s'exercer dans un délai de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

Motivé et déposé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent recours est recevable à la forme.

2. Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, op. cit., n. 12 ad art. 319 CPC). 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 (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452).

3. La recourante, qui paraît avoir fondé sa demande de révision sur l'art. 328 al. 1 let. a CPC en invoquant un fait pertinent découvert après coup au sens de cette disposition, soit la vente de l'appartement litigieux à de nouveaux propriétaires, se plaint principalement d'une violation de son droit d'être entendue. Elle soutient que c'est à tort que la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a rendu une décision d'irrecevabilité de sa demande de révision, sans fixer d'audience, en procédant à une instruction sans l'en aviser et, par conséquent, sans lui donner l'occasion de s'exprimer.

a) Aux termes de l'art. 59 al. 1 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action.

L'art. 328 al. 1 let. a CPC dispose qu'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.

La révision ne peut être demandée que pour des *noviter reperta*, soit des faits ou des preuves préexistants révélés a posteriori, et non pas pour des faits ou des preuves nés après coup. Vu la portée temporelle de la chose jugée, les faits survenus après que le tribunal a statué peuvent faire l'objet d'une procédure nouvelle, et la révision est exclue (cf. Schweizer, CPC commenté, op. cit., nn. 21-22 ad art. 328, p. 1295).

Conformément à l'art. 329 al. 1 CPC, le délai pour demander une révision est de 90 jours à compter de celui où le motif de révision est découvert.

b) La Commission de conciliation en matière de baux à loyer a considéré que la vente de l'appartement occupé par la recourante avait fait l'objet d'une procédure d'autorisation d'aliénation d'appartement loué selon la loi vaudoise du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL; RSV 840.13). Elle a retenu que la décision du 5 décembre 2008 accordant dite autorisation avait été notifiée notamment à la locataire Z._____. En outre, par courrier du 16 février 2009, G._____ avait informé Z._____ de l'identité des nouveaux propriétaires de son logement. Fort de ces éléments, la Commission de conciliation a dès lors considéré la demande de révision tardive, donc irrecevable.

c) La Cour de céans constate que les pièces auxquelles se réfère la décision attaquée dans son préambule, savoir la décision du SELT du 5 décembre 2008 et la lettre de la régie G._____ adressée le 16 février 2009 à Z._____, sont apparues subrepticement dans le dossier, postérieurement à la date de la transaction devant la Commission de conciliation. Dites pièces sont jointes à la décision, sans autre explication et la recourante n'a fait que les copier à nouveau pour les joindre à son recours. On ne sait si la copie de la lettre du 16 février 2009 que le bailleur aurait adressée à la recourante est bien parvenue à cette dernière.

La recourante se plaint dès lors à juste titre du fait de n'avoir pas été entendue sur ces pièces. Ce vice n'a cependant aucune incidence sur la décision, dans la mesure où la violation du droit d'être entendu n'a pas porté sur des faits déterminants s'agissant de la demande de révision.

En effet, les faits invoqués par Z._____ à l'appui de sa demande de révision, à savoir la vente de l'immeuble abritant les locaux qu'elle loue à un tiers, sont de toute manière des faits nés après coup et non des faits préexistants révélés a posteriori. La communication de

G._____ dans sa lettre du 8 janvier 2008 à la recourante du fait que le propriétaire de l'immeuble souhaitait reprendre son bien pour son usage personnel, si tant est qu'il ait joué un rôle déterminant dans la transaction intervenue, ne valait pas renonciation de sa part à l'aliéner dans un avenir plus ou moins proche. En tous les cas, le procès-verbal de la séance de conciliation du 10 juin 2008 n'y fait nulle allusion et la recourante ne démontre d'aucune manière qu'elle aurait pu croire, de bonne foi, à la thèse qu'elle soutient aujourd'hui. Au demeurant, la question du "besoin urgent du bailleur" d'utiliser lui-même les locaux ne se pose qu'en ce qui concerne le droit du locataire de demander une prolongation du bail après la résiliation de celui-ci (art. 272 al. 2 let. d CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]). Or, en obtenant une prolongation de son bail pour une durée unique de quatre ans, soit le maximum autorisé par la loi (cf. art. 272b CO), la recourante a vu en l'occurrence ses intérêts dûment pris en compte, de sorte qu'il n'apparaît pas qu'elle aurait subi un préjudice. Lorsque l'immeuble est vendu, comme en l'espèce, c'est le besoin de l'acquéreur qui doit être pris en compte dans le cadre de la prolongation accordée (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, chap. 30, p. 779). Par la transaction intervenue en juin 2008, le bailleur a lui-même supporté le risque d'imposer la continuation du bail à l'éventuel nouveau propriétaire bailleur de l'immeuble (cf. Lachat, *op. cit.*, chap. 27, p. 687). Là encore, on ne voit pas en quoi la recourante aurait été lésée par la transaction.

d) Au vu de ce qui précède, la violation du droit d'être entendu de la recourante n'a pas porté sur des faits de nature à influencer sur le jugement, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'annuler la décision litigieuse pour ce motif (cf. Haldy, *CPC Commenté*, *op. cit.*, n. 20 ad art. 54 CPC, p. 147). En réalité, la Commission de conciliation aurait dû non pas déclarer irrecevable pour tardiveté mais rejeter la demande de révision, celle-ci se fondant sur des faits survenus après coup.

En conclusion, Z._____ n'ayant pas d'intérêt à voir l'irrecevabilité de sa demande modifiée en rejet de la demande, il y a lieu de rejeter son recours, par substitution de motifs.

4. Z._____ a demandé à bénéficier de l'assistance judiciaire s'agissant des frais de procédure, produisant les pièces permettant d'établir son indigence.

Nonobstant l'issue du recours, celui-ci n'était pas dépourvu de chance de succès, de sorte qu'il y a lieu donner suite à cette demande (TF 4A_195/2012 du 23 août 2012; TF 5D_181/2011 du 11 avril 2012 c. 4.1, in RSPC 2012 p. 303). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr., (art. 69 al. 1 et 6 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont dès lors laissés à la charge de l'Etat.

Z._____ est tenue au remboursement des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat dans la mesure de l'art. 123 CPC.

L'intimée ne s'étant pas déterminée dans le cadre de la procédure de recours (art. 322 al. 1 CPC), elle n'a pas droit à des dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** La décision est réformée d'office en ce sens que la demande de révision est rejetée.
- III.** La requête d'assistance judiciaire de la recourante est admise.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont laissés à la charge de l'Etat.

V. La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 21 janvier 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme Z. _____,
- G. _____.

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 :

- Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon.

La greffière :