

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 19 décembre 2014

---

Présidence de M. WINZAP, président  
Juges : M. Giroud et Mme Courbat  
Greffier : M. Zbinden

\*\*\*\*\*

**Art. 123 CPC-VD**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **K.**\_\_\_\_\_, à Pully, et **L.**\_\_\_\_\_, à Bussigny, défendeurs, contre la décision rendue le 4 décembre 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **F.**\_\_\_\_\_ **SA**, à Zurich, demanderesse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait et en droit :**

**1. a)** K.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ sont chacun locataire d'un appartement sis [...], à Pully, dont le propriétaire est F.\_\_\_\_\_ SA.

Par courriers du 11 janvier 2010, Swiss Life SA a notifié à K.\_\_\_\_\_ et à L.\_\_\_\_\_ une résiliation de leur bail avec effet au 30 septembre, respectivement 30 avril 2010, afin de procéder à divers travaux de rénovation « incompatibles avec la poursuite des relations contractuelles et la présence de locataires ».

K.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ ont contesté la validité de ce congé. La cause est pendante devant le Tribunal des baux depuis le 21 décembre, respectivement le 18 décembre 2012.

**b)** Swiss Life SA a obtenu le permis de construire pour les travaux projetés. Celui-ci fait toutefois l'objet d'une procédure de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (ci-après : CDAP), tenue d'examiner la conformité contestée du projet avec le Règlement de police des constructions de la Commune de Pully.

**c)** Lors de l'audience tenue le 24 novembre 2014, K.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_, avec d'autres locataires également impliqués dans la procédure devant le Tribunal des baux, ont requis principalement la suspension de la cause jusqu'à décision définitive dans une cause parallèle et subsidiairement la suspension de la cause jusqu'à droit connu dans le cadre de la procédure administrative susmentionnée.

**2.** Lors de la même audience du 24 novembre 2014, le Tribunal des baux a rejeté la requête de suspension de la cause formée par K.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_. Il a notifié les considérants écrits de sa décision le 4 décembre 2014.

En droit, les premiers juges ont considéré, s'agissant de la conclusion principale de K. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_, que l'état de nécessité qui aurait pu justifier une suspension de la cause n'avait pas été démontré et qu'il se justifiait dès lors, eu égard au principe de célérité, de refuser la suspension. S'agissant de l'argumentation subsidiaire, les premiers juges ont retenu que la loi ne sanctionnait que le congé donné en violation des règles de la bonne foi, de sorte que ce n'est que s'il était manifeste au moment du congé que l'autorisation de construire ne serait pas délivrée que dit congé serait annulé et que, dès lors, le jugement qu'ils rendront ne dépendait pas de l'issue de la procédure administrative. Il ne se justifiait donc pas de suspendre la procédure pour ce motif non plus.

**3.** Par acte du 15 décembre 2014, K. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_ ont interjeté un recours contre la décision précitée, concluant à sa réforme en ce sens que la cause est suspendue jusqu'à l'entrée en force d'un jugement définitif et exécutoire dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire relative aux immeubles sis avenue [...], à Pully, actuellement pendante par-devant la CDAP (réf. : [...]). Ils ont requis que leur recours soit assorti de l'effet suspensif.

Dans leur recours, K. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_ ont également déclaré renoncer à leurs conclusions principales de première instance, visant la suspension de la cause jusqu'à décision définitive sur le refus de suspendre une cause parallèle.

**4.** La décision entreprise ayant été communiquée après l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2011, du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010, RS 272), le recours est régi par celui-ci (art. 405 al. 1 CPC).

Selon l'art. 404 CPC, les procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. La présente action ayant été introduite par

K.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ le 10 février 2010 par devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron, c'est l'application de l'ancien droit qui doit être vérifiée.

**5. a)** Selon l'art. 123 al. 1 CPC-VD (Code de procédure civile du 14 décembre 1966), le juge peut suspendre l'instruction d'un procès pour un temps déterminé en cas de nécessité. La jurisprudence prescrit d'interpréter la condition de nécessité posée par cette disposition de manière restrictive; la suspension est en effet un acte grave et exceptionnel qui exige la réalisation effective d'un état de nécessité (JT 2002 III 186 c. 2; JT 1993 III c. 3a; JT 1984 III 11 c. 2a). En particulier, la suspension se justifie lorsque le sort du procès peut dépendre de l'issue d'une autre procédure telle que civile, pénale (cas visé par l'art. 124 CPC-VD) ou administrative, sans qu'il y ait lieu pour autant à litispendance, de manière à éviter le risque de jugements même indirectement contradictoires (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 et 4 ad art. 123 CPC-VD). La connexité entre deux actions ne suffit pas en soi à justifier la suspension de l'un des procès (JT 1984 III c. 2b; JT 1969 III 113; JT 1967 III 113; Reymond, L'exception de litispendance, thèse Lausanne 1991, pp. 207 ss).

**b)** La décision de refus de suspension ne peut faire l'objet que du recours de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, le recourant devant alors démontrer le préjudice difficilement réparable (Haldy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 9 ad art. 126 CPC, p. 512; CREC 6 février 2014/46; CREC 24 janvier 2013/26). Les ordonnances de suspension devant être considérées comme des décisions d'instruction (Jeandin, op. cit., n. 18 ad art. 319 CPC), le recours doit être déposé dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (CREC 14 juin 2013/205 c. 2.2). Les conclusions, allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Selon la jurisprudence de la Cour de céans, la notion de préjudice difficilement réparable est plus large que celle de dommage irréparable de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (Loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), puisqu'elle devrait viser également les désavantages

de fait (JT 2011 III 86 c. 3 et références; CREC 20 avril 2012/148). La question de savoir s'il existe un préjudice difficilement réparable s'apprécie par rapport aux effets de la décision incidente sur la cause principale, respectivement la procédure principale (ATF 137 III 380 c. 1.2.2 ; voir aussi TF 4A\_560/2011 du 11 janvier 2012 c. 2.2). Ainsi, l'art. 319 let. b ch. 2 CPC ne vise pas seulement un inconvénient de nature juridique, imminent, mais toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, pourvu qu'elle soit difficilement réparable; tel est le cas notamment lorsque la réparation financière est inadéquate pour réparer intégralement le préjudice ou que celui-ci est difficile à établir ou chiffrer. Il y a toutefois lieu de se montrer exigeant, voire restrictif, avant d'admettre la réalisation de cette condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu : il s'agit de se prémunir contre le risque d'un prolongement sans fin du procès (Jeandin, op. cit., n. 22 ad art. 319 CPC, p. 1274 et références; CREC 22 mars 2012/117). En outre, un préjudice irréparable de nature juridique ne doit pas pouvoir être ultérieurement réparé ou entièrement réparé par une décision finale favorable au recourant (ATF 134 III 188 c. 2.1 et c. 2.2).

**c)** En l'espèce, les recourants, sous « recevabilité », indiquent que « la décision entreprise est susceptible de causer un préjudice irréparable aux recourants, comme cela sera démontré dans les moyens développés ci-dessous ». Ils se bornent toutefois par la suite à invoquer un risque de jugements contradictoires. Or, une annulation du permis de construire par la CDAP ne serait pas inconciliable avec l'éventuelle confirmation de la résiliation du bail par les premiers juges. Les recourants ne démontrent en aucun cas l'existence d'un préjudice difficilement réparable.

Le recours est donc irrecevable.

**6.** A supposer que le recours soit recevable, il devrait de tout manière être rejeté. Comme le rappelle la décision attaquée, un congé

signifié en raison de travaux doit être annulé en raison de son caractère abusif si le projet de construction est objectivement impossible, notamment s'il est certain qu'il se heurtera à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, si le projet ne présente pas de réalité tangible ou s'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés (cf. TF 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010, c. 2.4.2). En outre, le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat, de sorte que des faits postérieurs ne peuvent être pris en compte que pour reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (idem, c. 2.4.1).

On relèvera à cet égard que la Municipalité de Pully a octroyé le permis de construire pour les travaux de rénovation projetés, ce qui exclut *per se* que le projet puisse être qualifié d'abusif. Par ailleurs, la validité du congé ne dépend pas de l'octroi effectif des autorisations administratives nécessaires, la loi ne sanctionnant que le congé donné en violation des règles de la bonne foi. Ainsi, un jugement civil admettant la validité des congés n'est pas inconciliable avec un arrêt de la CDAP annulant le permis de construire. Dans ces circonstances, on ne voit pas non plus en quoi les premiers juges auraient violé le droit à la preuve des recourants.

**7.** Au vu de ce qui précède, le recours doit être déclaré irrecevable et la décision confirmée.

La requête d'effet suspensif est dès lors sans objet.

L'arrêt peut être rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 11 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est irrecevable.
- II.** La requête d'effet suspensif est sans objet.
- III.** L'arrêt est rendu sans frais judiciaires.
- IV.** 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 :

- Mme Carole Wahlen, avocate (pour K. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_)
- M. Philippe Richard, avocat (pour F. \_\_\_\_\_ SA).

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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

Le greffier :