

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 18 février 2016

Composition : M. WINZAP, président
M. Sauterel et Mme Charif Feller, juges
Greffière : Mme Pache

* * * * *

Art. 126 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.T.**_____, à Lausanne, et **B.T.**_____, à Lausanne, contre la décision rendue le 12 janvier 2016 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **G.**_____, à La Conversion, et **R.**_____, à La Conversion, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 12 janvier 2016, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné la suspension de la procédure Z._____ jusqu'à droit connu sur la procédure F._____.

En droit, le premier juge a relevé que dans la présente procédure, les prétentions des demandeurs et une partie de celles des défendeurs tendaient à la libération de la garantie de loyer, qui garantissait l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur découlant du bail les liant, ou de la possession, au-delà du bail, de la chose louée. Il a rappelé que les parties étaient également divisées dans une autre procédure en droit du bail pendante devant le Tribunal des baux, laquelle était susceptible d'aboutir à l'allocation de dépens en faveur des demandeurs, de sorte qu'il s'agissait d'un cas d'application de l'art. 126 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272) et qu'il y avait lieu d'ordonner la suspension de la procédure Z._____, son sort dépendant de celui de la procédure F._____.

B. Par acte du 19 janvier 2016, A.T._____ et B.T._____ ont recouru contre la décision précitée, concluant, sous suite de frais, à sa réforme en ce sens que, principalement, la requête de suspension des intimés du 8 décembre 2015 soit rejetée et, subsidiairement, que la suspension litigieuse soit limitée à la conclusion II de leur demande rectifiée du 22 septembre 2015 et à la conclusion I de la demande des intimés du 8 septembre 2015.

Par courrier du 2 février 2016, les intimés G._____ et R._____ ont spontanément relevé, sous la plume de leur conseil, que l'avance de frais qui avait été adressée aux recourants, par 450 fr., n'était pas _____ conforme _____ à l'art. 69 TFJC, au vu de la valeur litigieuse minimale qui était selon eux de 44'563 francs.

C. La Chambre des recours civile retient les faits pertinents suivants :

1. Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 2 novembre 1976, les bailleurs G._____ et R._____ ont remis en location à A.T._____ et B.T._____ un café-restaurant à l'enseigne « [...]», sis [...], à Lausanne, pour un loyer mensuel de 1'675 fr., acompte de chauffage et eau chaude et assurance glaces compris. Le contrat de bail prévoyait, sous clause dactylographiée n° 24, la constitution d'une garantie de 15'000 fr. « pour le paiement du loyer et autres charges » sous forme d'une garantie bancaire auprès de la [...] (ci-après : [...]). Ce bail a pris fin le 15 mars 2015.

2. Par demande adressée au Tribunal des baux le 15 avril 2014, les locataires A.T._____ et B.T._____ ont réclamé aux bailleurs G._____ et R._____ la réparation d'un dommage de 100'000 fr. en capital. Cette procédure a été enregistrée sous la référence F._____.

3. Par demande du 8 septembre 2015 formée auprès du Tribunal des baux, enregistrée sous la référence Z._____ et dirigée contre A.T._____ et B.T._____, les bailleurs G._____ et R._____ ont conclu à ce que la garantie de loyer de 15'000 fr. déposée auprès de la [...] soit libérée en leur faveur à concurrence des frais et dépens qui leur seront alloués dans la procédure référencée F._____ pendante devant le Tribunal des baux, ainsi que des frais et dépens de la présente cause ayant fait l'objet d'une autorisation de procéder du 2 septembre 2015.

Le 2 novembre 2015, les défendeurs ont conclu au rejet de la demande.

Le 22 septembre 2015, A.T._____ et B.T._____ ont adressé une nouvelle demande (rectifiée) au Tribunal des baux dirigée contre G._____ et R._____ (référéncée N._____), concluant à ce que ceux-ci leur versent 100'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2014, à ce que les loyers consignés à la [...] soient libérés en leur faveur et à ce que la garantie de loyer de 15'000 fr. soit également libérée en leur faveur. Cette écriture se réfère à leur demande du 15 avril 2014, la jonction des procédures étant au demeurant requise.

Par avis du 4 décembre 2015, la Présidente du Tribunal des baux a informé les parties que, sauf opposition dans un délai au 4 janvier 2016, la cause Z._____ serait jointe à la cause N._____.

Le 8 décembre 2015, les bailleurs se sont déclarés favorables à la jonction des causes Z._____ et N._____. Ils ont en outre requis que la procédure Z._____ relative à la libération de la garantie de loyer soit suspendue jusqu'à droit connu dans la cause F._____, dont pourraient résulter des frais et dépens concernés par le sort de la garantie.

Le 16 décembre 2015, les locataires ont approuvé la jonction envisagée mais se sont opposés à la suspension de la cause Z._____, indiquant ne pas vouloir attendre l'issue de cette procédure pour connaître le sort du dépôt de garantie et des loyers consignés.

En droit :

1. Le tribunal conduit le procès et prend les décisions d'instruction nécessaires à une préparation et à une conduite rapides de la procédure (art. 124 al. 1 CPC). Il peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent (art. 126 al. 1 CPC). Selon l'art. 126 al. 2 CPC, la voie du recours de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC contre les ordonnances de suspension est ouverte. Les ordonnances de

suspension devant être considérées comme des décisions d'instruction (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 18 ad art. 319 CPC), le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC (CREC 14 juin 2013/205 consid. 2.2).

Interjeté en temps utile par des personnes qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent recours est recevable.

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

S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, 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., 2010, n. 2508, p. 452).

En ce qui concerne la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF, ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, 2^e éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissé guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant ; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou

encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1).

3.

3.1 Les recourants s'opposent à la suspension prononcée par le premier juge pour le motif que la garantie de loyer ne saurait assurer le paiement de frais et dépens à l'issue d'un litige judiciaire entre bailleurs et locataires, dès lors que la clause dactylographiée n° 24 du bail du 2 novembre 1976 dispose que le locataire constituera une garantie pour le paiement du loyer et autres charges pour un montant de 15'000 fr. sous forme d'une garantie bancaire auprès de la [...] à Lausanne, valable pour toute la durée du bail.

3.2 Selon l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. Cette suspension doit correspondre à un vrai besoin (FF 6841, Message relatif au CPC du 28 juin 2006, spéc. p. 6916 ; Haldy, CPC commenté, op. cit., nn. 5 ss ad art. 126 CPC). La procédure peut notamment être suspendue lorsqu'il s'agit d'attendre la décision qui sera rendue dans un autre procès et qui peut avoir une influence déterminante sur la procédure pendante (Haldy, op. cit., n. 5 ad art. 126 CPC).

La doctrine relève qu'en l'absence de précision du texte légal, il faut considérer que la suspension peut intervenir d'office ou sur requête en tout état de cause, savoir dès la conciliation et jusque et y compris en instance de recours (Haldy, op. cit., n. 8 ad art. 126 CPC), et quelle que soit la procédure applicable (Stahelin, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, 2^e éd. 2013, n. 4 ad art. 126 CPC). La suspension doit en outre être compatible avec le principe constitutionnel de célérité (art. 29 al. 1 Cst. ; ATF 135 III 127 consid. 3.4, JT 2011 II 402 ; Haldy, op. cit., n. 6 ad art. 126 CPC). Certains auteurs, se référant à la jurisprudence susmentionnée, considèrent que la suspension doit être exceptionnelle, qu'en cas de doute, le principe de célérité doit l'emporter sur les intérêts contraires

(Stahelin, loc. cit.) et que le législateur a entendu protéger ce principe de manière privilégiée par rapport aux autres intérêts en jeu dans le cadre d'une suspension, dès lors qu'il a subordonné le recours contre le refus d'une suspension à l'exigence du préjudice difficilement réparable posée à l'art. 319 let. b ch. 2 CPC (Kaufmann, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander Hrsg, 2011, n. 17 ad art. 126 CPC). Bornatico considère que l'examen de l'opportunité d'une suspension suppose une certaine retenue et la prise en compte non seulement du droit de saisine et du principe de célérité, mais également du type de procédure en question (Bornatico, Basler Kommentar, 2010, n. 10 ad art. 126 CPC, p. 635). Cependant, lorsqu'il s'agit d'attendre le résultat d'un autre procès, il suffit que l'on puisse attendre de cette issue qu'elle facilite de façon significative la procédure à suspendre (Stahelin, op. cit., n. 3 ad art. 126 CPC). En définitive, il y a lieu d'effectuer une pesée entre l'intérêt à l'avancement du procès et l'intérêt à une simplification de celui-ci (Stahelin, op. cit., n. 4 ad art. 126 CPC).

La suspension de la procédure peut être de durée déterminée. Dans ce cas, elle prend fin automatiquement avec l'écoulement de la date qui y est prévue. Elle peut être aussi de durée indéterminée, ce qui a pour conséquence qu'elle ne peut prendre fin que par une décision (Kaufmann, op. cit., n. 13 ad art. 126 CPC ; Stahelin, op. cit., n. 6 ad art. 126 CPC). Une suspension "jusqu'à droit connu sur une procédure" doit être considérée comme étant de durée indéterminée car le terme n'est alors pas certain pour les parties et ne leur est pas sans autre connu (Stahelin, loc. cit.).

3.3 La garantie de loyer couvre, à défaut de clause spécifique, l'intégralité des prétentions que le bailleur peut émettre en vertu du contrat de bail litigieux. L'art. 257e al. 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) mentionne en effet les prétentions que le bailleur peut faire valoir contre le locataire dans une procédure judiciaire ou d'exécution forcée, sans autre précision. La doctrine confirme que toutes les prétentions découlant du bail sont garanties par les sûretés en règle générale, les parties étant libres de déterminer plus avant les créances

garanties (Marchand, Commentaire pratique du bail à loyer, Bohnet & Montini [éd.], 2010, n. 21 ad art. 257e CO). En réclamant des sûretés à son locataire, le bailleur cherche à se prémunir contre les retards dans le paiement du loyer, d'éventuels dégâts à la chose louée, voire contre toute autre dette née du bail (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 355 n° 2.1.4).

3.4 En l'espèce, il est fondé, à première vue, de suspendre la procédure visant à la libération de la garantie jusqu'à droit connu sur le ou les procès portant sur les éventuelles créances garanties. Les recourants objectent toutefois que la suspension serait d'emblée inutile ou sans objet parce que la procédure des bailleurs tendant à ce que la garantie locative soit libérée en leur faveur pour couvrir le paiement des dépens qui leur seraient alloués à l'issue du procès engagé sous référence F._____ serait à l'évidence vaine, ceci parce que l'affectation contractuelle de la garantie en exclurait une créance en dépens.

Néanmoins, le contrat de bail du 2 novembre 1976 mentionne comme objet de la garantie « le paiement du loyer et autres charges », sans définir précisément ce que recouvre ce dernier terme dont le sens pourrait, selon les règles de l'interprétation contractuelle, comprendre une charge de frais judiciaires causés par le locataire. En effet, le terme de « charges » est plus large que la notion légale de frais accessoires définie à l'art. 257a CO. Dès lors que le texte du contrat de bail du 2 novembre 1976 est sujet à interprétation, il n'est pas d'emblée exclu que d'éventuels dépens alloués aux bailleurs dans la procédure F._____ puissent être couverts par la garantie locative. En outre, le juge de la suspension ne saurait, conformément au principe de la bonne foi (art. 52 CPC), écarter la requête de suspension en préjugant l'issue d'un autre procès relevant de sa compétence. Au demeurant, il convient de rappeler que l'art. 257e al. 3 CO subordonne la restitution de la garantie locative à la condition que le bailleur n'ait pas introduit dans l'année qui suit la fin du bail une procédure judiciaire.

De manière plus globale, conformément à ce qu'a retenu le premier juge, il est conforme à l'économie de procédure de ne statuer sur

la libération de la garantie que lorsque sera rendue une décision statuant sur l'entier du contentieux entre les locataires et les bailleurs et compensant, le cas échéant, tout ou partie de leurs prétentions réciproques.

Partant, la décision du premier juge de prononcer la suspension de la procédure Z._____ jusqu'à droit connu sur la procédure F._____ ne prête pas le flanc à la critique et les griefs des recourants, mal fondés, doivent être rejetés.

4.

4.1 En définitive, le recours doit être rejeté et la décision entreprise confirmée.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 450 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés ont contesté la quotité de l'avance de frais demandée aux recourants, en soutenant implicitement qu'elle était sous-évaluée. Même si ceux-ci n'ont pas formellement recouru contre l'avance de frais, il y a lieu de rappeler que seul le demandeur est concerné, de telle sorte que le défendeur, qui n'a pas un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC ; Tappy, CPC commenté, op. cit., n. 9 ad art. 110 CPC), ne saurait intervenir sur cette question. Partant, il n'y a pas lieu de tenir compte du courrier des intimés du 2 février 2016, les frais judiciaires étant au demeurant arrêtés au montant de l'avance demandée et mis à la charge des recourants.

4.3 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur le recours.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile,
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 450 fr. (quatre cent cinquante francs), sont mis à la charge des recourants A.T. _____ et B.T. _____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 23 février 2016

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 :

- Me Jacques Micheli (pour A.T. _____ et B.T. _____),

- Me Serge Demierre (pour G. _____ et R. _____).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est égale 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.

La greffière :