

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 17 novembre 2015

Composition : Mme GIROUD WALTHER, juge déléguée

Greffière : Mme Boryszewski

Art. 126 CPC

vu le jugement rendu le 20 février 2015 par le Tribunal des baux dans la cause divisant et **B.B.**_____, **I.**_____, **R.**_____ et **M.**_____, locataires, d'avec **G.**_____, bailleresse, par lequel il a notamment constaté que les résiliations de bail notifiées par G._____ à B.B._____ et A.B._____, le 11 janvier 2010 avec effet au 30 avril 2010 relative au garage box n° 7 dans l'immeuble sis avenue [...], à [...] (I), le 9 mai 2011 avec effet au 31 août 2011 relative à l'appartement de quatre pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à [...] (II) et le 18 mai 2012 avec effet au 1^{er} octobre 2012, relative à la chambre indépendante au 4^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à [...], étaient valables (III), accordé une unique prolongation des baux portant sur les locaux mentionnés sous chiffres II et III ci-dessus à B.B._____ et A.B._____ jusqu'au 31 août 2015, constaté que leur conclusion III en prolongation du

bail portant sur le garage était devenue sans objet (IV), ordonné à B.B. _____ et A.B. _____ de quitter immédiatement et rendre libres de tout objet et de tout occupant le garage, l'appartement et la chambre indépendante, ainsi que leurs dépendances, d'ici au 31 août 2015 au plus tard (V), autorisé, pendant la prolongation accordée sous chiffre IV ci-dessus, B.B. _____ et A.B. _____ à résilier les baux de l'appartement et de la chambre indépendante moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois (VI), constaté que la résiliation de bail, notifiée le 5 septembre 2011 par G. _____ à I. _____ et R. _____ avec effet au 31 janvier 2012, relative à l'appartement de trois pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à [...], était valable (VII), accordé une unique prolongation du bail portant sur les locaux mentionnés sous chiffre VII ci-dessus à I. _____ et R. _____ jusqu'au 31 janvier 2016 (VIII), ordonné à ces derniers de quitter et rendre libres de tout objet et de tout occupant l'appartement mentionné sous chiffre VII ci-dessus et ses dépendances, d'ici au 31 janvier 2016 au plus tard (IX), autorisé, pendant la prolongation accordée sous chiffre VIII ci-dessus, I. _____ et R. _____ à résilier le bail de l'appartement moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois (X), constaté que la résiliation de bail, notifiée le 3 avril 2013 par G. _____ à M. _____ avec effet au 30 avril 2013, relative au garage box n°2 dans l'immeuble sis avenue [...], à [...], était valable (XI), ordonné à M. _____ de quitter immédiatement et rendre libre de tout objet et de tout occupant le garage mentionné sous chiffre XI ci-dessus (XII), dit qu'à défaut pour ces locataires de quitter volontairement les locaux dans un délai de trente jours dès jugement définitif et exécutoire, l'huissier du Tribunal des baux est chargé sous la responsabilité de la présidente du Tribunal des baux de procéder à l'exécution forcée des chiffres V, IX et XII de la décision sur requête de G. _____, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (XIII) et ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier du Tribunal des baux (XIV),

vu l'appel interjeté le 14 septembre 2015 par A.B. _____ et B.B. _____, I. _____, R. _____ et M. _____ (ci-après : les appelants) contre le jugement précité, par lequel ils ont conclu, sous suite de frais et

dépens, à l'admission du recours (recte : appel) et à la réforme du jugement précité, en ce sens que les résiliations des contrats de baux à loyer notifiées les 11 janvier 2010, 9 mai 2011, 18 mai 2012, 5 septembre 2011 et 3 avril 2013 par G._____ à A.B._____ et B.B._____, I._____, R._____, ainsi qu'à M._____ sont annulées,

vu la requête de suspension de cause contenue dans ledit appel,

vu l'arrêt de la Cour de droit public et administratif du Tribunal cantonal (ci-après : CDAP) du 9 octobre 2015 (cause AC.2013.0289) – suite au recours déposé notamment par G._____, A.B._____ et B.B._____, M._____ avec d'autres consorts contre, d'une part, la décision de la Municipalité de [...] du 22 mai 2013 accordant à G._____ des permis de construire notamment pour la transformation et la rénovation de deux bâtiments d'habitation et la construction d'un bâtiment de huit logements et, d'autre part, contre la décision du 11 avril 2011 du Service de l'économie, du logement et du tourisme accordant une autorisation spéciale –, par lequel elle a rejeté lesdits recours et confirmé les deux décisions précitées,

vu le recours interjeté le 10 novembre 2015 contre l'arrêt précité par, notamment, M._____, A.B._____ et B.B._____, avec d'autres consorts, actuellement pendant devant le Tribunal fédéral,

vu les déterminations déposées par G._____ le 11 novembre 2015 concluant au rejet de la requête de suspension de cause,

vu les autres pièces au dossier;

attendu que les appelants soutiennent que la procédure devant la CDAP – liée à l'octroi des permis de construire sollicités par l'intimée – est toujours pendante et que la présente cause devrait être suspendue jusqu'à droit connu sur le plan administratif, soit jusqu'à ce qu'un arrêt définitif et exécutoire ait été rendu,

qu'ils allèguent en substance qu'il existerait un risque de jugements inconciliables, du fait que les premiers juges ont en l'état constaté la validité des résiliations des divers contrats de baux à loyer, mais que la CDAP pourrait refuser l'octroi des permis de construire, ce qui aurait éventuellement pour conséquence que la bailleuse ne pourrait pas réaliser son projet, mais que les baux à loyer auraient néanmoins été résiliés,

qu'il ne serait guère plus avantageux pour l'intimée, selon eux, de recevoir son permis de construire si les congés sont ensuite invalidés par la cour de céans,

qu'ils ajoutent que le principe constitutionnel de célérité ne s'opposerait pas à la suspension de la cause, dans la mesure où, tant que les permis de construire se sont pas délivrés, l'intimée n'est pas en mesure de commencer les travaux et ne se trouve donc pas dans une position inconfortable,

que de son côté, l'intimée s'oppose à la suspension de cause notamment en raison du fait que dans une cause ultérieure opposant les mêmes parties, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal avait déjà refusé la suspension de la cause, considérant notamment que la validité du congé ne dépendait 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 (CREC 27 novembre 2014/418 consid. 5b);

attendu que l'art. 126 CPC dispose que le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent et que celle-ci peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès (al. 1),

que la suspension, qui doit répondre à un besoin réel et être fondée sur des motifs objectifs, ne saurait être ordonnée à la légère, les

parties ayant un droit à ce que les causes pendantes soient traitées dans des délais raisonnables (TF 4A_683/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1),

que le juge bénéficie à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (TF 4A_683/2014 du 17 février 2015 précité),

qu'en matière de congé signifié en raison de travaux, celui-ci 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 (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.2),

qu'en l'espèce, l'annulation du permis de construire par la CDAP, respectivement par le Tribunal fédéral, ne serait pas inconciliable avec l'éventuelle confirmation des résiliations des contrats de baux à loyer par G. _____,

qu'en effet, comme l'a rappelé l'intimée, 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, ce qui s'apprécie au moment où le congé est signifié (ATF 138 III 59, 61 consid. 2.1 et les réf. cit.; ATF 140 III 496 consid. 4.1),

que la validité des résiliations litigieuses s'appréciera donc en fonction des éléments existant au moment de leur communication, non en fonction de l'issue de la procédure administrative portant sur l'octroi des autorisations de construire,

qu'ainsi la suspension de la cause n'est pas justifiée;

attendu que les frais judiciaires, arrêtés à 600 fr. (art. 7, 28 et 29 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV

270.11.5]), sont mis à la charge des appelants instants à la suspension, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC),

qu'il n'est au surplus pas alloué de dépens, l'intimée au fond et à la suspension n'en ayant pas requis.

Par ces motifs,
la Juge déléguée de la
Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

I. La requête de suspension de cause est rejetée.

II. Les frais judiciaires, arrêtés à 600 fr. (six cents francs), sont mis à la charge des requérants A.B._____, et B.B._____, I._____, R._____, ainsi que M._____, solidairement entre eux.

III. Il n'est pas alloué de dépens.

La juge déléguée :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Yvan Henzer (pour les requérants),
- Me Philippe Richard (pour l'intimée).

La juge déléguée de la Cour d'appel 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 pour information, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La greffière :