

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 6 juillet 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Krieger et Mme Charif Feller
Greffier : Mme Sottas

* * * * *

Art. 123, 124a, 452 CPC-VD

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **C.**_____, à Les Moulins, demandeur au fond et intimé à l'incident, contre le jugement incident rendu le 20 décembre 2010 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant le recourant d'avec **Q.**_____, à Les Moulins, défendeurs au fond et requérants à l'incident.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement incident du 20 décembre 2010, rendu suite à l'audience du même jour dont une copie certifiée conforme du procès-verbal a été communiquée aux parties le 22 décembre 2010, le Tribunal des baux du canton de Vaud a rejeté la requête en déclinatoire présentée par Q. _____ à l'audience du même jour (I), a suspendu la cause jusqu'à droit connu sur la procédure introduite par mémoire-demande du 17 décembre 2010 adressé par Q. _____ au Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois (II) et a statué sans frais ni dépens (III).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC-VD [Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966]):

Par contrat de bail à loyer signé au mois de mai 2005, le demandeur C. _____ a remis en location aux défendeurs Q. _____ le logement principal de la maison du [...] pour un loyer mensuel de 1'000 francs. Dit bail indiquait que les parties étaient liées par un bail à ferme agricole antérieur portant sur les terrains alentours, que le demandeur venait d'acquérir dit immeuble, que celui-ci ne faisait pas partie du bail à ferme agricole, et que le bail conclu pour une durée indéterminée devait avoir la durée la plus courte possible, probablement inférieure à trois ans. Ce contrat a été remplacé par un second contrat de "bail à loyer" établi en juin 2009, de durée déterminée du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2010. Il mentionne l'existence d'un contrat de bail à ferme agricole portant sur les terrains, mais sur aucune habitation et fixe le loyer mensuel à 1'600 francs.

Par requête au fond du 30 juin 2010 adressée au Tribunal des baux, C. _____ a conclu à la constatation que le bail était échu, à ce qu'il soit déclaré que l'occupation future des locaux ne donnait pas naissance à un nouveau bail et à ce qu'il soit ordonné aux locataires de quitter les lieux à une date à convenir.

Le 17 décembre 2010, Q._____ ont adressé un mémoire-demande au Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois. Ils ont conclu à la constatation que le "bail à loyer" du mois de mai 2005 ainsi que le "bail à loyer" du mois de juin 2009, liant les demandeurs Q._____ au défendeur C._____, sont nuls et de nul effet (I), et que la maison désignée [...], sise à la [...], 1660 Les Moulins, objet des "baux à loyer" des mois de mai 2005 et juin 2009, fait partie intégrante du bail à ferme du 16 septembre 2008 liant les parties (II).

Lors de l'audience du 20 décembre 2010 devant le Tribunal des baux, Q._____ ont déposé une requête incidente dictée au procès-verbal, tendant principalement à ce que soit prononcé le déclinatoire et, subsidiairement, à ce que la cause soit suspendue jusqu'à droit connu sur la procédure introduite par mémoire-demande du 17 décembre 2010 adressé au Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois. C._____ a conclu au rejet de la requête incidente.

En droit, le Tribunal des baux a estimé que, pour se prononcer sur le bien-fondé des conclusions prises par C._____ dans sa requête au fond du 30 juin 2010, il devrait examiner d'office la validité du contrat litigieux, mais à titre de question préalable seulement, les conclusions en constatation de la nullité faisant défaut. Selon ce tribunal, son appréciation sur cette question ne serait ainsi pas revêtue de la force de chose jugée qui ne s'attache qu'au dispositif du jugement et non pas aux faits et considérants en droit (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 3 ad art. 475 CPC-VD). Le Tribunal des baux a estimé qu'il y avait un risque manifeste de jugements indirectement contradictoires.

B. Par mémoire du 8 mars 2011, C._____ a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que la requête incidente en suspension est rejetée et la suspension prononcée annulée.

Par mémoire responsif du 27 mai 2011, les intimés Q. _____ ont conclu, avec dépens, au rejet du recours.

Le 31 mai 2011, C. _____ a adressé à la Cour de céans une requête de mesures provisionnelles tendant à ce qu'ordre soit donné au Tribunal des baux de reprendre l'instruction de la cause. Le Président de la Cour de céans a rejeté ladite requête le 23 juin 2011.

En droit :

1. a) L'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) prévoit que les procédures en cours à l'entrée en vigueur de cette loi, le 1^{er} janvier 2011, sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. En d'autres termes, toutes les procédures déjà pendantes au 31 décembre 2010 continuent à être régies par l'ancien droit et ce jusqu'à la fin de la procédure de première instance (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, in JT 2010 III 11, spéc. pp. 36-37).

En l'espèce, le recours est dirigé contre une décision de suspension de l'instance ouverte sous l'ancien droit, décision qui ne met pas fin à l'instance. Les anciennes voies de droit sont donc applicables (Tappy, op. cit., p. 37). Il en va de même s'agissant de l'ancien CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966) abrogé au 1^{er} janvier 2011.

b) Le recours est dirigé contre un jugement incident du Tribunal des baux. L'art. 124a CPC-VD ouvre un recours immédiat au Tribunal cantonal contre le jugement incident statuant sur une requête de suspension, sans égard à la juridiction qui a pris la décision ni à la procédure applicable (JT 1999 III 66 c. 1a; JT 1989 III 22;

Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., note ad art. 124a CPC, pp. 241-242). Il peut tendre à la nullité ou à la réforme. En effet, l'art. 443 al. 1 CPC-VD prévoit que les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal dans les cas prévus par la loi pour faire prononcer la nullité du jugement objet du recours ou pour le faire réformer.

En l'espèce, le recourant a uniquement conclu à la réforme du jugement entrepris.

Interjeté en temps utile (art. 458 CPC-VD), le recours est ainsi recevable.

c) En matière de recours en réforme contre un jugement incident rendu par le Tribunal des baux, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours correspond à celui qu'elle a en matière de jugement rendu en procédure sommaire tel que défini à l'art. 452 al. 1ter CPC-VD (JT 2003 III 16 c. 2a). La Chambre des recours revoit en conséquence librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier. Il n'y a pas lieu de retrancher le jugement incident rendu par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois le 13 mai 2011 et produit par le recourant à l'appui de sa requête de mesures provisionnelles.

2. Le recourant demande la reprise de l'instruction du procès qui est pendant devant le Tribunal des baux.

Selon l'art. 123 CPC-VD, le juge peut suspendre l'instruction du procès pour un temps déterminé en cas de nécessité. Selon la jurisprudence, la condition de la nécessité posée par cette disposition doit être interprétée de manière restrictive, la suspension étant un acte grave et exceptionnel, qui exige la réalisation effective d'un état de nécessité dont il appartient au juge d'apprécier l'existence (JT 2002 III 186 c. 2; JT 1993 III 113 c. 3a; JT 1984 III 11 c. 2a). La suspension se justifie en particulier lorsque le sort du procès peut dépendre de l'issue d'une autre procédure, civile, pénale ou administrative, sans qu'il y ait pour autant litispendance, afin d'éviter des jugements même indirectement contradictoires (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 123 CPC-VD, p. 235). La connexité entre deux actions ne suffit cependant pas en soi à justifier la suspension de l'un des procès (JT 1984 III 11 c. 2b; JT 1969 III 113; JT 1967 III 113; Reymond, L'exception de litispendance, thèse Lausanne 1991, pp. 207ss).

Une suspension de la procédure peut donc se justifier par des raisons d'opportunité, le principe de la célérité qui découle de l'art. 29 al. 1 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101) posant toutefois des limites à la suspension de la procédure. Ainsi, celle-ci ne doit être admise qu'exceptionnellement, lorsqu'il s'agit d'attendre le prononcé de la décision d'une autre autorité qui permettrait de trancher une question décisive (ATF 130 V 90 c. 5 p. 95 et les références).

En l'espèce, le Tribunal des baux a relevé que, dans leur mémoire-demande adressé au Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois le 17 décembre 2010, les intimés ont notamment allégué que le "contrat de bail" litigieux serait illicite, soit nul, soutenant que le logement objet du contrat devrait être intégré au bail à ferme agricole. Il a par ailleurs estimé que pour se prononcer sur le bien-fondé des conclusions prises par le recourant dans sa requête au fond du 30 juin 2010 - à savoir constater que le bail conclu en 2009 est échu, déclarer que

l'occupation future des locaux ne donne pas naissance à un nouveau bail et ordonner que les locataires quittent les lieux à une date à convenir – il devrait examiner d'office la validité du contrat litigieux, mais à titre de question préalable seulement, les conclusions en constatation de la nullité faisant défaut. Selon le Tribunal des baux, son appréciation sur cette question ne serait ainsi pas revêtue de la force de chose jugée qui ne s'attache qu'au dispositif du jugement et non pas aux faits et considérants en droit (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 475 CPC-VD). Estimant qu'il y avait un risque manifeste de jugements indirectement contradictoires, le Tribunal des baux a prononcé la suspension de la cause jusqu'à droit connu sur la procédure introduite devant le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois saisi en second lieu, le contrat de bail à ferme agricole relevant de la compétence *ratione materiae* de ce dernier.

3. En l'espèce, la requête en déclinatoire a été rejetée par le Tribunal des baux. Toutefois, on ne saurait déduire de sa compétence impérative et exclusive en matière de baux à loyer portant sur des choses immobilières ainsi qu'en matière de baux à ferme non agricoles une interdiction de suspendre la procédure. En effet, la question de savoir si le contrat litigieux relève du bail à ferme agricole, auquel cas il serait exclu de la compétence du Tribunal des baux, est décisive, comme le démontrent du reste les développements du recourant en rapport avec la qualification du contrat litigieux. Le risque de jugements indirectement contradictoires est patent et justifie de suspendre la présente cause jusqu'à ce que l'autorité compétente pour trancher à titre principal la question de la qualification du contrat – que le Tribunal des baux ne pouvait examiner qu'à titre préalable – ait statué. Des motifs d'économie de procès plaident pour ne pas laisser les deux instances se dérouler en parallèle (ATF 128 III 284 c. 3b/bb).

Enfin, il importe peu que le Tribunal des baux ait été saisi en premier lieu. Le fait que les conditions de l'art. 123a CPC-VD ne sont pas réalisées

n'empêche pas une suspension fondée sur l'art. 123 CPC-VD, en cas de nécessité, comme en l'espèce.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la décision de suspension n'apparaît pas comme contraire aux principes énoncés ci-avant.

4. En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 500 fr. (art. 232 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

Obtenant gain de cause, les intimés ont droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 660 fr. (art. 92 al. 1 CPC-VD; art. 3, 4 et 5 aTAv [tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 500 fr. (cinq cents francs).
- IV. Le recourant C._____ doit verser aux intimés Q._____, solidairement entre eux, la somme de 660 fr. (six cent soixante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 6 juillet 2011

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 Philippe Reymond, pour C. _____,
- Me Jean-Claude Mathey, pour Q. _____.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 :

- Tribunal des baux.

La greffière :