

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 18 juin 2013

Présidence de M.CREUX, président
Juges : M .Winzap et Mme Crittin Dayen
Greffier : Mme Nantermod Bernard

Art. 126 al. 1 et 322 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Y.**_____, à Forel, défendeur, contre la décision rendue le 30 avril 2013 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant le recourant d'avec **K.**_____, à Savigny, demanderesse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par décision du 26 avril 2013, le Tribunal des baux du canton de Vaud a suspendu la cause déposée le 11 janvier 2013 par K._____ à l'encontre de Y._____ jusqu'à droit connu sur la procédure d'expulsion et d'exécution forcée opposant les mêmes parties devant le Juge de paix du district de Lavaux-Oron, selon requête de la prénommée du 15 février 2013.

En droit, constatant qu'une procédure visant à l'expulsion du locataire pour non-paiement du loyer était pendante devant le juge de paix parallèlement à celle portant sur la validité d'une résiliation de bail ordinaire et l'octroi, cas échéant, d'une prolongation de bail, et que, suivant le résultat de la procédure d'expulsion, la cause devant lui pourrait devenir sans objet, le Tribunal des baux a estimé opportun de suspendre la cause jusqu'à droit connu sur l'issue de la procédure devant le juge de paix. En outre, le Tribunal des baux a relevé que, dans la mesure où - s'agissant d'une procédure d'expulsion - le juge de paix statuerait à relativement brève échéance, l'intérêt du locataire à l'avancement de la procédure devant lui ne s'en trouverait pas lésé outre mesure. Il a ajouté que la suspension ordonnée paraissait d'autant plus opportune qu'elle permettrait d'éviter, dans une certaine mesure, que certaines questions pertinentes dans le cadre des deux causes (notamment les travaux exécutés par le locataire et opposés par lui en compensation des loyers impayés) soit instruites à double.

B. Par acte motivé du 31 mai 2013, accompagné de huit pièces sous bordereau, Y._____ a recouru contre cette décision en concluant, avec suite de frais et dépens, à l'annulation de la décision attaquée en ce sens que la cause pendante devant le Tribunal des baux n'est pas suspendue, le recourant étant mis au bénéfice de l'assistance judiciaire complète. Il a par ailleurs sollicité que soit versé au dossier de la présente procédure l'ensemble des dossiers des causes K._____ c. Y._____

([XC13.001149/DCE/car] pendante devant le Tribunal des baux en lien avec le congé ordinaire du 18 juin 2012), Y._____ c/ K._____ en lien avec les demandes des 24 et 27 mai 2012 (numéro de dossier non encore attribué) et K._____ c/ Y._____ ([JL13.008297/CDZ/shn] pendante devant le Juge de paix du district de Lavaux-Oron).

Par lettre du 13 juin 2013, le Président de la Chambre des recours civile a dispensé en l'état le recourant de l'avance de frais et dit que la décision sur l'octroi de l'assistance judiciaire sera prise dans l'arrêt à intervenir.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

C. La Chambre des recours civile se réfère aux pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. En 2003, K._____, anciennement [...], a acquis à [...], chemin [...], une villa de six pièces bâtie sur une parcelle de 6'206 m². Pour l'achat de cet immeuble, elle a obtenu de son employeur, le 15 août 2003, un prêt de 250'000 fr., avec intérêt annuel de 4% net et amortissement semestriel de 5'000 fr., payable en même temps que les intérêts, la première fois le 31 décembre 2003. Le 7 juillet 2006, elle a conclu auprès de la [...] deux contrats de prêt hypothécaire, de 250'000 fr. et 130'000 fr., avec intérêt fixe de 3,9% par an sur le premier montant et variable de 2,875% sur le second, jusqu'au 31 juillet 2016. Elle a enfin mis en nantissement son compte de « Prévoyance-Epargne 3 » n° [...] auprès de la Fondation de prévoyance « Epargne 3 » de la [...].

2. K._____ et Y._____ ont vécu en concubinage dans la villa de la prénommée jusqu'en octobre 2008, époque à laquelle le couple s'est séparé. Y._____ y demeure depuis lors.

Le 1^{er} août 2009, Y._____ a reconnu devoir à K._____ le montant de 1'500 fr. par mois à titre de loyer.

3. Sur formule officielle du 18 juin 2012, K._____ a notifié à Y._____ une résiliation de bail pour le 30 septembre 2012, conformément à l'art. 266I CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

Le 29 juin 2012, Y._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron (ci-après : la Commission de conciliation) d'une requête en annulation de la résiliation, subsidiairement en prolongation de bail.

Le 1^{er} octobre 2012, Y._____ a adressé à K._____ une facture de 357'537 fr. 76, concernant des travaux d'entretien et d'aménagements divers effectués par lui dans la propriété de [...] de 2002 à août 2012.

Par courrier du 30 octobre 2012, K._____ a mis en demeure Y._____ de lui verser sous trente jours la somme de 25'500 fr. et l'a avisé qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

Le 12 novembre 2012, Y._____ a mis en demeure K._____ de lui payer la somme de 357'537 fr. 76 dans un délai de trente jours.

La Commission de conciliation a tenu audience le 21 novembre 2012. Le 22 novembre 2012, considérant « que le locataire qui vit seul doit disposer d'un délai pour se reloger », elle a rendu une proposition de jugement dans laquelle elle a déclaré que le congé notifié le 18 juin 2012 pour le 30 septembre 2012 était valable et a accordé à Y._____ une unique prolongation de bail au 30 juin 2013.

4. Sur formule officielle du 10 décembre 2012, K._____ a notifié à Y._____ une résiliation de bail avec effet au 31 janvier 2013, conformément à l'art. 257d CO, pour défaut de paiement du loyer.

5. Par courriers des 11 et 12 décembre 2012, les parties ont formé opposition à la proposition de jugement notifiée le 22 novembre 2012.

Le 13 décembre 2012, la Commission de conciliation a délivré à chaque partie une autorisation de procéder.

6. Par demande adressée au Tribunal des baux le 11 janvier 2013, K._____ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« I. La résiliation du bail notifiée par K._____ à Y._____ le 18 juin 2012 est valable ;

II. Y._____ doit immédiatement quitter la villa, sise [...], sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP ;

III. A défaut de quitter la villa, le jugement à rendre vaudra ordonnance d'exécution forcée, K._____ étant autorisée à faire procéder à l'expulsion de Y._____ en faisant appel aux forces de l'ordre sur simple présentation dudit jugement ;

IV. Y._____ restituera les locaux dans un état de propreté adéquat et conforme aux exigences légales ;

V. Y._____ restituera l'ensemble des biens meubles garnissant la villa, et appartenant à K._____. »

A l'appui de son écriture, K._____ a allégué en substance qu'à la suite de sa séparation d'avec Y._____, il avait été convenu que celui-ci demeurerait provisoirement dans sa villa de [...], le temps pour lui de trouver un appartement à louer, et qu'elle lui laissait la jouissance de sa propriété ainsi que des meubles qui la garnissaient moyennant qu'il lui verse un montant de 1'500 fr. par mois, charges et électricité en sus. Dès lors que Y._____ n'avait rien payé en 2008 et qu'il n'avait versé que 7'500 fr. en 2009, 11'500 fr. en 2010, 12'500 fr. en 2011, 18'000 fr. en 2012 et qu'il ne s'était pas acquitté du loyer de janvier 2013, elle estimait que le prénommé lui devait un montant de 25'500 fr. (75'000 fr. - 49'500 fr.), auquel s'ajoutait 1'000 fr. 85 pour l'eau en 2012 et 2'826 fr. pour le

mazout, selon facture du 30 avril 2010. Elle ajoutait que sa propriété lui coûtait, prêt, hypothèques et impôt foncier confondus, la somme de 3'066 fr. par mois.

Dans sa réponse du 7 février 2013, Y._____ a conclu, tout en invoquant la compensation en raison des nombreux travaux de transformation, d'aménagement et d'entretien qu'il avait réalisés dans la maison de la bailleresse, à l'annulation de la résiliation sur la base de l'art. 371a al. 1 lett. b CO, subsidiairement à la prolongation du bail jusqu'au 30 septembre 2016.

5. Le 15 février 2013, K._____ a saisi le Juge de paix du district de Lavaux-Oron d'une requête d'expulsion aux termes de laquelle elle reprenait les conclusions I, II, III, V et VI de sa demande au Tribunal des baux le 11 janvier 2013 et prenait au surplus une conclusion IV suivante :

« IV. Y._____ est condamné à verser à K._____ la somme de CHF 3'066.- par mois, dès le 1^{er} avril 2013, et ce tant qu'il occupera les lieux, à titre d'indemnité pour occupation illicite. »

Le 28 février 2013, le juge de paix a conclu à l'irrecevabilité de la requête d'expulsion au motif qu'il ne ressortait pas des pièces produites en annexe à l'écriture du 15 février 2013 que la Commission de conciliation avait été saisie dans le cadre du congé extraordinaire donné (art. 257d CO) ni que cette instance avait délivré une autorisation de procéder devant lui.

Le 24 avril 2013, la Commission de conciliation a tenu audience et constaté l'échec de la conciliation.

6. Par lettre adressée le 24 avril 2013 au Tribunal des baux, K._____ a requis de celui-ci qu'il suspende la procédure en cours jusqu'à droit connu sur la procédure opposant les mêmes parties devant le Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

Par lettre du 25 avril 2013, Y._____ a conclu au rejet de la requête de suspension, faisant notamment valoir que les montants réclamés par la bailleuse à titre d'arriérés de loyers ne pouvaient conduire le Tribunal des baux à valider le congé et à exclure toute prolongation de bail.

Par lettre du 25 avril 2013, le Président du Tribunal des baux a fait savoir aux parties qu'il refusait de suspendre la cause en contestation de congé jusqu'à droit connu sur la requête d'expulsion devant le juge de paix au motif que les deux procédures portaient sur des congés distincts susceptibles de déployer leurs effets indépendamment l'un de l'autre et qu'ainsi, l'octroi d'une prolongation dans le cadre de l'examen du congé ordinaire n'empêcherait pas, le cas échéant, le congé extraordinaire de mettre un terme anticipé au bail.

Par avis recommandé du 25 avril 2013, la Commission de conciliation a délivré à chacune des parties une autorisation de procéder.

Le 26 avril 2013, après avoir entendu les parties, le Tribunal des baux a rendu la décision querellée.

7. Par virements postaux des 2 février, 12 et 23 mars 2013, Y._____ a versé à K._____ la somme totale de 3'500 fr., indiquant comme motif du paiement «janvier 2013 » et « février 2013 ». Les 31 octobre 2012 et 7 janvier 2013, il a payé 1'245 fr. et 1'195 fr. pour l'approvisionnement de la maison en mazout.

8. Le 30 mai 2013, K._____ a déposé auprès du juge de paix une requête d'expulsion en cas clair.

En droit :

1. La décision attaquée ayant été communiquée après l'entrée en vigueur du nouveau CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), les voies de droit sont régies par celui-ci (art. 405 al. 1 CPC).

2.

2.1 Selon l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsqu'une décision dépend du sort d'un autre procès. Cette suspension doit correspondre à un vrai besoin (Message CPC, p. 6916 ; Haldy, CPC commenté, n. 5 ss ad art. 126 CPC, p. 512).

L'ordonnance de suspension peut faire l'objet d'un recours en vertu de l'art. 126 al. 2 CPC, de sorte que la voie du recours de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC est ouverte.

2.2 Les « ordonnances » de suspension devant être considérées comme des décisions d'instruction (Jeandin, CPC commenté, n. 18 ad art. 319 CPC, p. 1273), le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans un délai de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent recours est recevable

3.

3.1 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, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC, p. 1504). 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, 2e éd., 2010, n. 2508, p. 452).

S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; RS 173.110), ce grief ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97 LTF, p. 941). 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 laissée 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).

3.2 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

En l'espèce, le recourant a produit une pièce 8 nouvelle. Dès lors qu'il s'agit d'une pièce de procédure, datée du 30 mai 2013 et qui atteste du dépôt d'une requête en cas clair pour valider le congé extraordinaire allant dans le sens de ce que prétendait le Tribunal de baux, il y a lieu d'en tenir compte, nonobstant l'art. 326 al. 1 CPC.

3.3 Quant aux mesures d'instruction requises par le recourant, la cour de céans a en main le dossier du Tribunal des baux requis et considère, pour ce qui est de la procédure devant le juge de paix, que les requêtes produites par le recourant des 15 février 2013 (P. 3) et 30 mai

2013 (P. 8) sont suffisantes pour lui permettre de statuer sur le recours.

4. Le recourant prétend que la décision querellée est entachée d'une constatation manifestement inexacte des faits, devant conduire à la levée de la suspension de la procédure décidée par le Tribunal des baux le 30 avril 2013, dès lors qu'elle n'a pas relevé que le premier congé ordinaire du 18 juin 2012 et le second congé extraordinaire du 12 décembre 2012 étaient susceptibles de déployer leurs effets indépendamment l'un de l'autre, qu'elle n'a fait aucune allusion à la décision d'irrecevabilité du juge de paix du 28 février 2013 et qu'il n'a nullement été question de l'imputation des travaux d'aménagement, de transformation et d'entretien réalisés par le locataire sur les arriérés de loyer réclamés.

Selon la doctrine, 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 (Haldey, CPC commenté, n. 8 ad art. 126 CPC, p. 512) et quelque soit la procédure applicable (Staehlin, Kommentar zur Schweizerischen Prozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, 2^e éd. 2013, n. 4 ad art. 126 CPC, p. 949). La suspension doit en outre être compatible avec le principe constitutionnel de célérité (art. 29 al. 1 Cst [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, RS 101] ; ATF 135 III 127 c. 3.4, JT 2011 II 402 ; Haldey, op. cit., n. 6 ad art. 126 CPC, p. 512). 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 (Staehlin, 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 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, p. 715). 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 (Basler Kommentar, 2010, n. 10 ad art. 126 CPC, p. 635).

En l'espèce, on se trouve en présence de deux procédures : la première concerne un congé ordinaire avec possibilité de prolongation de bail, la seconde concerne un congé extraordinaire, pour défauts de paiement, qui exclut toute prolongation de bail.

Même si, comme le relève le recourant, l'octroi d'une prolongation de bail dans le cadre de l'examen du congé ordinaire (du 18 juin 2012) n'empêcherait pas, le cas échéant, le congé extraordinaire (du 12 décembre 2012), il paraît opportun de suspendre la première procédure jusqu'à droit connu sur la seconde (cf. Colombini, in JT 2011 III 84 ss, spécialement n. 4). A cet égard, la motivation du premier juge est exempte de reproche et la cour de céans la reprend à son compte.

Le recourant prétend que le second congé ne pourrait pas être validé par une requête en cas clair. Il n'appartient pas à la Chambre des recours de trancher cette question, qui relève du juge de paix, seul compétent pour s'occuper des résiliations de baux à loyers pour demeure du locataire (art. 5 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02]). Il faut se borner à constater que l'intimée a fait valider ce congé, conformément à ce que pressentaient les premiers juges au moment où ils ont rendu leur ordonnance de suspension. Cette procédure, expéditive, pourra effectivement rendre le procès au fond sans objet. A supposer que la requête soit déclarée irrecevable, il appartiendra au recourant de solliciter du Tribunal des baux qu'il révoque son ordonnance de suspension. En l'état, les exigences de célérité et d'économie de procédure commandent de suspendre la cause actuellement pendante devant le Tribunal des baux jusqu'à droit connu sur la requête d'expulsion.

5. Au vu de ce qui précède, le recours s'avère infondé et doit être rejeté, et la décision querellée doit être confirmée.

6. Le recourant ayant succombé, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 500 fr., sont mis à sa charge (art. 106 CPC et 70 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]).

Le recours étant d'emblée dénué de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée.

Il n'y a pas matière à allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours.

Enfin, vu l'issue du recours, les mesures d'instruction sollicitées sont rejetées.

Par ces motifs,

la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en application de l'art. 322 al. 1 CPC,

prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- IV** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 500 fr. (cinq cents francs), sont mis à la charge du recourant Y._____.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 18 juin 2013

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

Le greffier :

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 Jean-Michel Dolivo (pour Y. _____)
- Me Sandra Genier Müller (pour K. _____).

La Chambre des recours 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 :

- Tribunal des baux du canton de Vaud.

Le greffier :