

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 15 juin 2016

Composition : Mme COURBAT, vice-présidente
Mme Merkli et M. Pellet
Greffière : Mme Huser

Art. 126 et 319 let. b ch. 1 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **H._____SA**,
à [...], demanderesse, contre la décision rendue le 29 avril 2016 par la
Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante
d'avec **M._____**, à [...], défenderesse, la Chambre des recours civile du
Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 29 avril 2016, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la Présidente) a ordonné la disjonction de la cause en validation de la hausse de loyer sous la référence XA16. [...] de la cause XA15.056227 de demande en baisse de loyer et suspendu cette dernière jusqu'au 31 juillet 2017. Elle a par ailleurs maintenu l'audience appointée au 17 mai 2016.

B. Par acte du 10 mai 2016, H. _____ SA a recouru contre cette décision, en concluant à sa réforme, en ce sens que le Tribunal des baux doit ordonner une expertise au sujet du rendement net de la chose louée, que les procédures « croisées » en baisse et en hausse de loyer ne soient pas disjointes et que la demande en baisse de loyer de la recourante ne soit pas suspendue jusqu'au 31 juillet 2017. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a requis l'effet suspensif par courrier du 13 mai 2016, reçu le 17 mai 2016.

Par courrier du même jour, le Président de la Chambre de céans a rejeté la requête d'effet suspensif, aux motifs qu'il était exclu que la Chambre des recours statue à quelques heures d'une audience au fond fixée de longue date et que si sa requête ne paraissait pas infondée, il y aurait encore lieu d'interpeller la partie adverse afin de respecter son droit d'être entendu. Le Président a encore relevé que le recours ne contenait pas de requête d'effet suspensif.

Par courrier du 19 mai 2016, la recourante a réitéré sa requête d'effet suspensif, laquelle a été rejetée, faute de préjudice difficilement réparable, la cause ayant été plaidée au fond lors de l'audience tenue le 17 mai 2016. Le Juge délégué de la Cour de céans a par ailleurs informé la recourante que sans nouvelles de sa part d'ici au 27 mai 2016, il

considérerait que le recours conserve son objet et qu'une avance de frais lui serait alors demandée.

Par courrier du 25 mai 2016, la recourante a confirmé que le recours qu'elle avait interjeté n'avait nullement perdu son objet, dans la mesure où lors de l'audience du 17 mai 2016, elle avait réitéré ses réquisitions tendant à la production de pièces, à la mise en œuvre d'une expertise au sujet du rendement net de la chose louée, au renvoi de l'audience en question et à la suspension de la contestation de hausse de loyer jusqu'à droit connu sur le recours pendant.

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

1. Le 21 décembre 2015, H. _____ SA, locataire, a déposé une demande de baisse de loyer auprès du Tribunal des baux contre M. _____, bailleresse, en concluant à ce que dès le 1^{er} octobre 2018, son loyer soit fixé dorénavant à 300'000 fr. par an. Dans ce cadre, elle a requis la mise en œuvre d'une expertise afin de déterminer le rendement net de la chose louée.

Par réponse du 1^{er} avril 2016, M. _____ a notamment conclu, préalablement à ce que la procédure soit suspendue jusqu'au 1^{er} octobre 2018, un délai lui étant fixé pour compléter sa réponse lors de la reprise de la procédure en octobre 2018, et principalement à ce que la conclusion de H. _____ SA figurant dans son écriture du 21 décembre 2015 soit déclarée irrecevable et à ce que H. _____ SA soit déboutée de toutes ses conclusions.

Elle a notamment fait valoir qu'il était prématuré de statuer sur la demande de baisse de loyer formulée par la demanderesse, celle-ci ne devant prendre effet qu'à la date du 1^{er} octobre 2018.

Par courrier du 19 avril 2016, la demanderesse s'est opposée à la suspension de cause requise, faisant valoir, d'une part, que les demandes de hausse et de baisse de loyer avaient été traitées par le tribunal dans une seule procédure et, d'autre part, que le moyen du rendement excessif soulevé par la demanderesse allait nécessiter une instruction relativement longue, en particulier en regard de l'expertise qu'elle avait requise.

2. Par requête en validation de hausse de loyer du 7 janvier 2016, M. _____ a conclu à ce que la hausse de loyer qu'elle a notifiée le 15 décembre 2014 à H. _____ SA soit validée avec effet à compter de cette date.

Par déterminations du 19 avril 2016, H. _____ SA a conclu au rejet des conclusions de la requête en validation de hausse de loyer du 7 janvier 2016.

3. Une audience s'est tenue le 17 mai 2016 devant le Tribunal des baux, en présence de représentants des parties et des conseils de celles-ci. A cette occasion, la défenderesse a renouvelé notamment sa réquisition concernant la mise en œuvre d'une expertise pour déterminer le rendement net de la chose louée, laquelle a été rejetée par le Tribunal.

En droit :

1. L'art. 126 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie du recours de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC contre les ordonnances de suspension (CREC 15 avril 2014/141 consid. 1 ; CREC 14 juin 2013/205 consid. 2.2).

Les ordonnances de suspension devant être considérées comme des décisions d'instructions (Jeandin, CPC Commenté, Bâle 2011, n. 18 ad art. 319 CPC), le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans le

délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC auprès de l'instance de recours, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]).

Le refus d'ordonner une expertise, en ce qu'il se rapporte à la préparation et à la conduite des débats et statue sur l'opportunité et les modalités de l'administration des preuves (cf. Jeandin, CPC commenté, op. cit., n. 14 ad art. 319 CPC), doit être qualifié d'ordonnance d'instruction. A cet égard, un recours contre de telles décisions n'est ouvert que lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 2 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 11 ad. 319 CPC).

En l'espèce, la recourante invoque le risque qu'il soit procédé à deux expertises, compte tenu de la disjonction prononcée, mais ce risque est en réalité inexistant puisque l'expertise lui a été refusée dans la procédure en validation de hausse de loyer. En outre, la décision refusant d'ordonner une expertise ne constitue en principe pas une décision susceptible d'entraîner un préjudice difficilement réparable, la recourante conservant la possibilité de faire valoir ses moyens dans la procédure au fond, si nécessaire en remettant en cause dans la décision finale le fait qu'on lui aurait refusé des preuves pertinentes (CREC 9 janvier 2015/19; CREC 14 novembre 2014/401). Enfin, on ne voit pas ce que la division des causes pourrait causer comme préjudice difficilement réparable dès lors que les parties obtiennent ainsi à bref délai une décision sur la validité de la hausse de loyer notifiée pour le 1^{er} janvier 2015, alors que la question de la baisse éventuelle de ce loyer porte sur une période ultérieure.

Il en résulte que seul le recours contre la décision de suspendre la cause XA15.056227 jusqu'au 31 juillet 2017 est recevable.

2.

2.1 La recourante fait valoir que la suspension de la cause viole le principe de célérité.

2.2 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, Bâle 2011, 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, JdT 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 (Staehelin, 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 (Staehelin, 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; Staehelin, 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 (Staehelin, loc. cit.).

2.3 En l'espèce, le premier juge a examiné de manière détaillée et circonstanciée les motifs de suspension et il peut être renvoyé à cette motivation. En substance, les litiges concernant la hausse, respectivement la baisse du loyer portent sur des périodes clairement distinctes, permettant de les traiter séparément. Il n'en résultera aucun préjudice pour les parties, puisque dans l'intervalle le litige en validation de la hausse de loyer se poursuit et que la demande de baisse de loyer a été formulée pour le 1^{er} octobre 2018, soit la prochaine échéance contractuelle. En outre, le premier juge a adéquatement pris en considération le temps nécessaire à l'instruction pour qu'un jugement sur la question de la demande de baisse du loyer puisse être rendu d'ici au 30 septembre 2017, étant précisé que les facteurs de calcul pertinents ne seront connus qu'à cette date.

La décision attaquée ne viole donc pas le principe de célérité.

3. Le recours doit en conséquence être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et la décision entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'848 fr. (art. 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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

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

- I.** Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'848 fr. (deux mille huit cent quarante-huit francs), sont mis à la charge de la recourante H. _____ SA.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

La vice-présidente :

La greffière :

Du 16 juin 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 H. _____ SA),
- Me Christian Lüscher (pour M. _____).

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.

La greffière: