

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 26 juillet 2016

Composition : M. WINZAP, président
M. Sauterel et Mme Courbat, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 126 al. 1 CPC ; 120 et 257d CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.J.**_____ et **B.J.**_____, à [...], contre l'ordonnance de suspension rendue le 5 avril 2016 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les recourants d'avec **Y.**_____, à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 5 avril 2016, envoyée pour notification le 3 juin 2016, la Juge de paix du district de Lausanne a suspendu la procédure jusqu'à droit connu sur la procédure introduite par Y. _____ par-devant le Tribunal des baux sous référence [...] (I) et a dit que les frais suivent le sort de la cause au fond (II).

En droit, la Juge de paix a considéré que les créances compensatrices invoquées par le locataire Y. _____ et leurs spécificités nécessitaient une instruction relativement importante et que, vu la procédure en cours devant le Tribunal des baux, les deux autorités ne sauraient instruire et statuer chacune en parallèle sur les créances compensatrices invoquées sans risquer d'aboutir à une décision contradictoire. Elle a finalement conclu que la sécurité du droit prévalait en l'espèce et que la procédure en expulsion ouverte par-devant elle devait être suspendue jusqu'à droit connu sur l'action ouverte auprès du Tribunal des baux par Y. _____.

B. Par acte du 14 juin 2016, A.J. _____ et B.J. _____ ont recouru contre cette ordonnance concluant, avec dépens, à son annulation en ce sens que le Juge de paix rende une ordonnance d'expulsion selon laquelle Y. _____ doit quitter et rendre libres les locaux occupés dans un délai que justice dira. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que la cause soit renvoyée au juge de première instance pour nouvelle instruction et nouvelle décision sur la base des considérants.

Par réponse du 22 juillet 2016, Y. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. Par contrats de bail des 26 juillet 2001 et 19 août 2002, A.J._____ et B.J._____ ont remis à bail à Y._____, une carrosserie-dépôt (local commercial de 300 m² et dépôt de 200 m²) et cinq places de parc sises [...] pour un loyer mensuel de 2'500 fr., un local atelier de 210 m² au rez, un dépôt de 100 m² au rez inférieur et quatre places de parc sis [...] pour un loyer mensuel de 2'760 fr. et un dépôt n. 5 de 180 m², sis [...] pour un loyer mensuel de 1'250 francs.

2. Le 10 avril 2012, Y._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation) d'une requête de conciliation portant sur une contestation de résiliation de bail. Par complément du 20 avril 2012, il a complété sa requête en invoquant la contestation d'une nouvelle résiliation de bail notifiée le 11 avril 2012 et la constatation de la nullité d'une hausse de loyer.

Cette procédure a été suspendue jusqu'en mai 2015.

3. Par courrier du 20 novembre 2014, Y._____, par l'intermédiaire de son conseil, a invité le représentant des bailleurs à le renseigner sur les mesures entreprises pour permettre qu'il soit rapidement indemnisé ensuite d'un dégât d'eau survenu durant l'été 2014, il a fait valoir les défauts de la chose louée et a communiqué aux bailleurs les réductions de loyer auxquelles il allait procéder. Il a également invoqué la compensation avec les montants dus par les bailleurs à titre de dommage subi à la suite de cet événement.

4. Par avis comminatoires des 12 novembre 2014, 12 décembre 2014 et 9 janvier 2015, les bailleurs ont mis Y._____ en demeure de payer, sous la menace de la résiliation de bail en application de l'art. 257d CO, les montants de 2'500 fr., pour les loyers impayés d'octobre à

novembre 2014 relatifs au dépôt n. 5, de 7'500 fr. pour les loyers impayés d'octobre 2014 à décembre 2014 relatifs à la carrosserie-dépôt et de 4'355 fr. pour les loyers impayés de décembre 2014 à janvier 2015 relatifs au local atelier.

5. Les 24 décembre 2014, 21 janvier 2015 et 18 février 2015, les bailleurs ont résilié les baux susmentionnés avec effet respectivement au 31 janvier 2015, au 28 février 2015 et 18 février 2015.

6. Les 15 décembre 2014, 19 et 30 janvier 2015 et 24 février 2015, le locataire a saisi la commission de conciliation de nouvelles requêtes tendant notamment à ce que les résiliations de baux précitées soient déclarées inefficaces.

Ces procédures ont été jointes et suspendues jusqu'au 22 mai 2015, date à laquelle la commission a constaté l'échec de la conciliation et délivré au locataire une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux.

7. Les bailleurs ont saisi la commission de conciliation par requêtes du 5 juin 2015 et ont conclu à ce qu'il soit notamment prononcé que les contrats de baux susmentionnés avaient été valablement résiliés, ordre étant donné au locataire d'évacuer les locaux.

8. Le 25 juin 2015, le locataire a saisi le Tribunal des baux d'une demande qui est actuellement en cours d'instruction, et qui a en substance pour objet, de faire constater l'existence de défauts de la chose louée, la perte de jouissance des locaux par le locataire et la baisse de loyer y relative ainsi que l'étendue du dommage matériel et économique subi par ce dernier et de faire éliminer ces défauts par les bailleurs. Le locataire a notamment pris des conclusions condamnatoires tendant à la réduction des loyers litigieux dans une proportion de 50 %, 66,66 % et 80 % desdits loyers ainsi qu'au paiement par les bailleurs d'un montant de 573'770 francs.

A la suite de l'échec de la tentative de conciliation devant la commission de conciliation, une autorisation de procéder devant le juge de paix a été délivrée aux parties le 18 septembre 2015.

9. Par demande en procédure simplifiée du 12 octobre 2015, les bailleurs A.J._____ et B.J._____ ont requis l'expulsion d'Y._____ des locaux qu'il louait.

Par demande en procédure simplifiée du 14 octobre 2015, Y._____ a conclu préalablement, à ce que l'instruction de la procédure [...] soit suspendue jusqu'à droit connu sur l'action ouverte par ses soins auprès du Tribunal des baux le 25 juin 2015 et instruite sous référence [...]. Il a principalement conclu à ce que les résiliations adressées les 24 décembre 2014, 21 janvier 2015, 29 mars 2012, 11 avril 2012 et 18 février 2015 par A.J._____ et B.J._____ soient déclarées inefficaces, subsidiairement annulées.

Par décision du 5 novembre 2015, le juge de paix a ordonné la jonction des causes pour l'instruction et le jugement des trois demandes déposées par les bailleurs et de la demande déposée par le locataire, cette dernière demande devant être considérée comme la réponse à la demande des bailleurs.

10. Lors de l'audience du 5 avril 2016 devant la Juge de paix, le locataire a confirmé que la procédure pendante par-devant le Tribunal des baux n'avait pas été suspendue et que l'instruction était en cours. Il a par ailleurs conclu principalement à la suspension de la présente cause jusqu'à droit connu sur la procédure pendante par-devant l'autorité précitée et, subsidiairement, à la mise en œuvre des mesures d'instruction requises. Les bailleurs ont quant à eux conclu au rejet de la suspension de la cause ainsi qu'à toutes mesures d'instruction requises par Y._____, soit en particulier l'audition de cinq témoins et la mise en œuvre d'une expertise.

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 selon 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]).

En l'espèce, formé en temps utile, auprès de l'autorité compétente par une partie, qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), et dans les formes prescrites, le recours est recevable.

2. Selon l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou pour constatation manifestement inexacte des faits (let. b). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, in : Spühler/Tenchio/Infanger [éd.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Basler Kommentar, 2^e éd., Bâle 2013, n. 25 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., Berne 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le grief de la constatation inexacte des faits 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, 2^e éd., Berne 2014, nn. 17 et 28-29 ad art. 97 CPC).

3.

3.1 Les recourants font valoir qu'il n'y aurait pas lieu de suspendre la procédure dans la mesure où l'invocation de la compensation avec une contre-créance ne doit pas être un moyen de prolonger le séjour indu du locataire.

3.2

3.2.1 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 lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès. 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 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, à 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, in : Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizer-ischen Zivilprozessordnung, éd., Bâle 2016, n. 4 ad art. 126 CPC). La suspension doit en outre être compatible avec le principe constitutionnel de célérité (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, in : Brunner/Gasser/Schwander, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, Zurich/St-Gall 2011, n. 17 ad art. 126 CPC). D'autres auteurs considèrent 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/Gschwend, in : Spühler/Tenchio/Infanger [éd.], Schweizerische Zivilprozessordnung, op. cit., n. 10 ad art. 126 CPC). 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).

3.2.2 Selon le Tribunal fédéral (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2), la possibilité d'opposer en compensation une contre-créeance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO) ; la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb ; TF 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22 ; cf. toutefois arrêt 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681, qui exclut une telle possibilité dans une situation où la loi permet de consigner le loyer). Si le bailleur donne néanmoins le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra à titre préjudiciel se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-créeance, et partant instruire sur ce point. Cela étant, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la cause.

La loi prévoit que si le paiement du loyer n'intervient pas durant le délai de grâce, le congé peut être donné avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO) ; une prolongation de bail est exclue (art. 272a al. 1 let. a CO). Cette réglementation légale signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard.

L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créeance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du

locataire dans les plus brefs délais ; cette volonté découle des règles de droit matériel évoquées ci-dessus, sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la contestation de l'efficacité du congé relève de la procédure ordinaire ou simplifiée (cf. ATF 139 III 457 consid. 5.3 in fine, qui laisse la question indécise). Invoquer la compensation avec une contre-crédance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-crédance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai ; si une procédure relative à la contre-crédance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente.

Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échu ; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO (Aubert, in : *Droit du bail à loyer*, Bohnet/Montini, éd., 2010, n. 6 ad art. 259g CO ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, ch. 11.7.4.8 p. 279 ; Higi, *Commentaire zurichois*, 3^e éd., 1994, n. 31 ad art. 259g CO). Il est donc dans son tort s'il retient le loyer, ce qui a même conduit une fois le Tribunal fédéral à exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée (arrêt précité 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in *RtiD* 2009 II 681). Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignat (Lachat, *op. cit.*, ch. 27.2.2.3 p. 668 s.) et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-crédance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls. Le locataire peut en effet se libérer en compensant avec une "créance certaine" (Lachat, *op. cit.*, ch. 13.3.7 p. 316 et ch. 27.2.3.5 p. 671).

3.3 En l'espèce, les recourants ont introduit une demande en procédure simplifiée tendant à l'expulsion de l'intimé des trois locaux qu'il louait. Ce dernier s'est opposé à la résiliation des baux et a invoqué une compensation des créances. Toutefois, il ressort du dossier qu'il n'a pas consigné les loyers dus, de sorte qu'au vu de la jurisprudence exposée, il l'a fait à ses risques et périls et ne peut dès lors éviter la procédure de résiliation entreprise par les bailleurs. En outre, si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation de congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision est imminente. Il appert que ce n'est pas le cas en l'espèce, la procédure devant le Tribunal des baux ayant été introduite en juin 2015.

Pour le surplus, force est de constater que les allégations de l'intimé tendant au fait que les défauts seraient établis et qu'il n'opposerait pas les créances dans un but dilatoire, hormis le fait qu'elles ne sont pas établies, ne sont en tous les cas pas pertinentes en l'espèce. En effet, la jurisprudence précitée sur le sujet est claire et non équivoque, de sorte que le recours doit être admis.

4. Compte tenu de ce qui précède, le recours doit être admis, l'ordonnance de suspension annulée et le dossier renvoyé au juge de paix afin qu'une nouvelle décision en matière d'expulsion soit rendue.

Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 443 fr., conformément aux art. 69 al. 1 et 70 al. 2 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), sont mis à la charge de l'intimé Y. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Compte tenu de l'issue du recours, l'intimé doit verser un montant de 1'443 fr. aux recourants, à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance (art. 8 TDC [tarif de dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est admis.

- II.** L'ordonnance est annulée et le dossier transmis au Juge de paix du district de Lausanne pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 443 fr. (quatre cent quarante-trois francs), sont mis à la charge de l'intimé Y._____.

- IV.** L'intimé Y._____ doit verser aux recourants A.J._____ et B.J._____, solidairement entre eux, la somme de 1'443 fr. (mille quatre cent quarante-trois francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 27 juillet 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 :

- M. Pascal Stouder, aab (pour A.J._____ et B.J._____),
- Me Claudio Venturelli (pour Y._____).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :