

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 27 novembre 2014

---

Présidence de M. WINZAP, président  
Juges : Mme Charif Feller et M. Pellet  
Greffière : Mme Juillerat Riedi

\*\*\*\*\*

**Art. 126 CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Y.**\_\_\_\_\_,  
**H.**\_\_\_\_\_, **A.F.**\_\_\_\_\_, **B.F.**\_\_\_\_\_ et **W.**\_\_\_\_\_, tous à Pully,  
requérants, contre la décision rendue le 3 novembre 2014 par le Tribunal  
des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **K.**\_\_\_\_\_ **SA**, à  
Zurich, intimée, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait et en droit :**

**1. a)** Y.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_, A.F.\_\_\_\_\_, B.F.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ sont locataires d'appartements à Pully propriété de K.\_\_\_\_\_ SA.

Se prévalant d'importants travaux de rénovation à entreprendre sur deux immeubles, K.\_\_\_\_\_ SA a résilié les contrats de bail de tous ses locataires occupant ceux-ci - dont les recourants - en date du 11 janvier 2010 ou ultérieurement pour certains d'entre eux.

Les recourants ont contesté la validité de ce congé et leur cause est pendante devant le Tribunal des baux depuis le 21 décembre 2012.

**b)** K.\_\_\_\_\_ SA a obtenu le permis de construire pour les travaux projetés. Celui-ci fait toutefois l'objet d'une procédure de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (ci-après : CDAP), tenue d'examiner la conformité contestée du projet avec le Règlement de police des constructions de la Commune de Pully.

**c)** Les recourants, avec d'autres locataires impliqués dans la procédure portée devant le Tribunal des baux, ont requis à plusieurs reprises la suspension de celle-ci jusqu'à droit connu sur le recours pendant devant la CDAP.

**2.** Lors de l'audience de jugement du 3 novembre 2014, le Tribunal des baux a rejeté sur le siège la requête de suspension de la procédure. Il a notifié les considérants écrits de sa décision le 7 novembre 2014.

Les premiers juges ont considéré, en substance, qu'il ressortait clairement de la jurisprudence du Tribunal fédéral que la validité du congé

ne dépendait pas de l'octroi effectif des autorisations administratives nécessaires à l'exécution des travaux, que la loi ne sanctionnait que le congé donné en violation des règles de la bonne foi, de sorte que ce n'était que s'il était manifeste au moment du congé que le permis de construire ne serait pas délivré que dit congé serait annulé, et que partant, le jugement à rendre dans la présente cause ne dépendait nullement de l'issue de la procédure administrative.

**3.** Par acte du 19 novembre 2014, Y.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_, A.F.\_\_\_\_\_, B.F.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ ont interjeté recours contre la décision précitée, concluant, avec dépens, à ce que celle-ci soit modifiée en ce sens que la cause soit suspendue jusqu'à ce que l'arrêt que rendra la CDAP dans la cause [...] devienne définitif et exécutoire.

**4. a)** Le tribunal conduit le procès et prend les décisions d'instruction nécessaires à une préparation et à une conduite rapides de la procédure (art. 124 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010, RS 272]). Il peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent (art. 126 al. 1 CPC). L'art. 126 al. 2 CPC prévoit que l'ordonnance de suspension de la procédure peut faire l'objet d'un recours au sens de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC; cela signifie a contrario que la décision de refus de suspension ne peut faire l'objet que du recours de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, le recourant devant alors démontrer le préjudice difficilement réparable (Haldey, CPC commenté, Bâle 2011, n. 9 ad art. 126 CPC, p. 512; CREC 6 février 2014/46; CREC 24 janvier 2013/26). Les ordonnances de suspension devant être considérées comme des décisions d'instruction (Jeandin, op. cit., n. 18 ad art. 319 CPC), le recours doit être déposé dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (CREC 14 juin 2013/205 c. 2.2). Les conclusions, allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

**b)** Selon la jurisprudence de la Cour de céans, la notion de préjudice difficilement réparable est plus large que celle de dommage

irréparable de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (Loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), puisqu'elle devrait viser également les désavantages de fait (JT 2011 III 86 c. 3 et références; CREC 20 avril 2012/148). La question de savoir s'il existe un préjudice difficilement réparable s'apprécie par rapport aux effets de la décision incidente sur la cause principale, respectivement la procédure principale (ATF 137 III 380 c. 1.2.2 ; voir aussi TF 4A\_560/2011 du 11 janvier 2012 c. 2.2). Ainsi, l'art. 319 let. b ch. 2 CPC ne vise pas seulement un inconvénient de nature juridique, imminent, mais toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, pourvu qu'elle soit difficilement réparable; tel est le cas notamment lorsque la réparation financière est inadéquate pour réparer intégralement le préjudice ou que celui-ci est difficile à établir ou chiffrer. Il y a toutefois lieu de se montrer exigeant, voire restrictif, avant d'admettre la réalisation de cette condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu : il s'agit de se prémunir contre le risque d'un prolongement sans fin du procès (Jeandin, op. cit., n. 22 ad art. 319 CPC, p. 1274 et références; CREC 22 mars 2012/117). En outre, un préjudice irréparable de nature juridique ne doit pas pouvoir être ultérieurement réparé ou entièrement réparé par une décision finale favorable au recourant (ATF 134 III 188 c. 2.1 et c. 2.2).

**c)** En l'espèce, non seulement les recourants ne démontrent pas l'existence d'un tel préjudice, mais ils ne l'allèguent même pas, se limitant à relever que les parties seraient « dans l'embarras » en raison de jugements inconciliables. De toute manière, quoiqu'en disent les recourants, comme on le verra plus loin, l'annulation du permis de construire par la CDAP ne serait pas inconciliable avec l'éventuelle confirmation des résiliations des baux par la bailleuse. En outre, s'il est évident que la longueur de la procédure profite aux recourants en ce sens qu'ils continueront à occuper leur appartement jusqu'au jugement, cela ne suffit pas à retenir la présence d'un préjudice difficilement réparable. Pour ces motifs, le recours doit donc être déclaré irrecevable.

**5.** A supposer que le recours soit recevable, il devrait de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent.

**a)** Comme le rappelle la décision attaquée, un congé signifié en raison de travaux 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 (cf. TF 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010, c. 2.4.2). En outre, le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat, de sorte que des faits postérieurs ne peuvent être pris en compte que pour reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (idem, c. 2.4.1).

**b)** En termes de certitude, on relèvera que la Municipalité de Pully a octroyé le permis de construire pour les travaux de rénovation projetés, ce qui implique que la notion de certitude ne saurait être retenue ici. Par ailleurs, 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. Ainsi, un jugement civil admettant la validité des congés n'est pas inconciliable avec un arrêt de la CDAP annulant le permis de construire. Dans ces circonstances, la preuve rapportée par les recourants à cet égard n'est pas suffisante pour justifier la suspension de la cause et il n'y a donc pas violation du droit à la preuve, comme le soutiennent les recourants.

**6.** En définitive, le recours est irrecevable. La requête d'effet suspensif est dès lors sans objet.

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

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

- I. Le recours est irrecevable.
- II. La requête d'effet suspensif est sans objet.
- III. L'arrêt motivé, rendu sans frais, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Yvan Henzer (pour les recourants),
- Me Philippe Richard (pour K. \_\_\_\_\_ SA).

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 :

- Tribunal des baux.

La greffière :