

# **VD\_GERICHTE JL18.039879 vom 18. Februar 2019**

VD Tribunal cantonal, 2019-02-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL18.039879](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL18.039879)

FR: VD\_GERICHTE JL18.039879 du 18 février 2019

IT: VD\_GERICHTE JL18.039879 del 18 febbraio 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Par contrat de bail à loyer signé le 16 février 2009, la F. \_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse), représentée par la Z. \_\_\_\_\_ SA, a remis en location à H. \_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire) un appartement de 3.5 pièces sis [...], à [...]. Le loyer se montait à 1'880 fr. par mois, plus 150 fr. d'acompte de charges, soit un loyer mensuel brut de 2'030 francs.

#### **E. 1.1**

Selon l'art. 126 al. 2 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), 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. Les ordonnances de suspension devant être considérées comme des décisions d'instruction (Jeandin, Commentaire romand, CPC commenté, 2e éd., Bâle - 5 - 2019, n. 18 ad art. 319 CPC), le recours, écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC), doit être introduit auprès de l'instance de recours dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (CREC 14 juin 2013/205 consid. 2.2).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé, le recours est recevable. 2.

### **E. 2**

Par courrier recommandé du 4 juin 2018, la bailleuse a mis en demeure la locataire de payer dans un délai de 30 jours la somme de 8'120 fr. (4 x 2'030) à titre de loyers impayés des mois de février à mai 2018, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

#### **E. 2.1**

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3e éd., Bâle 2017, n. 26 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, 2e éd., 2010, p. 452). En ce qui concerne la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; RS 173.110), 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, 2e éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

#### **E. 2.2**

Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC). La recourante a produit à l'appui de son recours deux pièces nouvelles, à savoir ses déterminations du 28 novembre 2018 au Tribunal des baux, ainsi que le bordereau I et l'onglet de pièces produit à cette occasion. Dans la mesure où ces éléments, postérieurs à la décision attaquée, visent à renforcer le point de vue de la partie recourante, elle soutient qu'ils seraient recevables, par analogie avec la jurisprudence admettant la recevabilité d'un avis de droit.

- 6 - En l'occurrence, ces pièces nouvelles sont irrecevables, nonobstant l'argumentation de la recourante tendant à assimiler abusivement ces nova à un avis de droit, qui ne constitue pas un moyen de preuve, mais revêt la valeur d'une simple allégation de partie (ATF 135 III 608, RSPC 1/2010 p. 65). En effet, le régime d'exception à l'irrecevabilité aménagé pour certains nova ne s'applique pas ici, les nova en question ne se rapportant pas à l'irrégularité de la procédure de première instance (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n° 1.2.1 ad art. 326 CPC).

- 7 - 3.

### **E. 3**

Par formule officielle du 6 juillet 2018, la bailleuse a notifié à la locataire la résiliation de son bail avec effet au 31 août 2018.

#### **E. 3.1**

La recourante soutient que la suspension ne serait pas justifiée en raison du partage de compétence entre le juge de paix, qui traite de l'expulsion fondée sur un défaut de paiement du loyer et le Tribunal des baux, juridiction ordinaire en matière de bail à loyer. Elle expose que le juge de paix est matériellement compétent pour prononcer l'expulsion en cas de résiliation de bail induite par le défaut de paiement du loyer et que c'est dès lors au Tribunal des baux qu'il aurait incombé de suspendre la procédure jusqu'à droit définitivement connu sur la requête d'expulsion en cas clair. Pour sa part, l'intimée fait valoir que les loyers litigieux ont été consignés et objecte que la suspension est fondée, car le cas ne serait pas clair et parce qu'il existerait un risque de décisions contradictoires sur la validité du congé et l'occupation des lieux.

#### **E. 3.2**

Aux termes de 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. La suspension doit répondre à un besoin réel et être fondée sur des motifs objectifs. Elle ne saurait être ordonnée à la légère, les parties ayant un droit à ce que les causes pendantes soient traitées dans des délais raisonnables. Le juge bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (TF 4A\_683/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1). Une suspension n'est admissible qu'exceptionnellement. Dans le doute, le principe de célérité prime (art. 29 al. 1 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101] ; TF 5A\_714/2014 du 2 décembre 2014 consid. 4.2 ; TF 4A\_409/2015 du 2 décembre 2015 consid. 4). 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. 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. 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 (CREC 15 avril 2014/141 ; CREC 5 août 2014/273 ; CREC 25 septembre 2017/364). Si la suspension de cause

- 8 - suppose un lien de connexité entre les deux procédures, il n'est pas nécessaire que l'objet du litige ou les parties soient les mêmes ; il s'agit d'éviter des décisions contradictoires ou incohérentes (CREC 16 janvier 2018/12). A ce propos, dans un arrêt du 23 novembre 2013/397, publié au JdT 2014 III 60, la Chambre de céans a considéré qu'une transmission, par le juge de paix saisi d'une procédure simplifiée en expulsion pour défaut de paiement, au Tribunal des baux saisi en premier d'une procédure portant sur la nullité d'un précédent congé était exclue, le Tribunal des baux n'étant pas matériellement compétent pour statuer sur le congé extraordinaire pour défaut de paiement ; au demeurant, il n'y avait pas de risque de jugements contradictoires. En ce qui concerne la suspension de la procédure, la Chambre de céans a jugé admissible le cas inverse de suspension, à savoir la suspension d'une procédure de contestation d'une résiliation ordinaire de bail jusqu'à droit connu sur une procédure en cas clairs relative à la résiliation extraordinaire de ce même bail pour défaut de paiement (CREC 18 juin 2013/2011). Elle a par ailleurs considéré qu'il n'y avait pas lieu de suspendre une demande en procédure simplifiée tendant à l'expulsion du locataire fondée sur l'art. 257d CO jusqu'à droit connu sur une procédure pendante devant une autre instance relative à une contre-créance opposée en compensation, sauf si une décision était imminente dans cette autre procédure (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 ; CREC 26 juillet 2016/292). Dans l'arrêt susmentionné, le Tribunal fédéral a notamment rappelé qu'en cas de demeure du locataire, si le paiement du loyer n'intervenait pas durant le délai de grâce, le congé pouvait être donné avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO), une prolongation de bail étant exclue (art. 272a al. 1 let. a CO). Cette réglementation légale signifiait que le locataire mis en demeure devait évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne payait pas le loyer en retard. L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance

- 9 - 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 découlait 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 relèvait de la procédure ordinaire ou simplifiée (cf. ATF 139 III 457 consid. 5.3 in fine p. 466, qui laisse la question indécise). Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne devait pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créance invoquée en compensation devait dès lors pouvoir être prouvée sans délai ; si une procédure relative à la contre-créance était 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 était imminente. Cette restriction se justifiait d'autant plus que le locataire qui prétendait avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'était pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échu ; il n'avait en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO (Carole Aubert, in *Droit du bail à loyer*, Bohnet/Montini éd., 2010, n° 6 ad art. 259g CO ; David Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, ch. 11.7.4.8 p. 279 ; Peter Higi, *Commentaire zurichois*, 3e éd. 1994, n° 31 ad art. 259g CO). Il était donc dans son tort s'il retenait le loyer, ce qui avait

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 passait outre, il pouvait toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignant (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 décidait néanmoins à compenser avec une contre-crédence contestée, il faisait ce choix à ses risques et périls.

- 10 -

### **E. 3.3**

En l'espèce, l'intimée invoque une contre-crédence sous la forme d'une réduction du loyer en raison de défauts de la chose. Le jugement à rendre par le Tribunal des baux sur ces questions n'est pas imminent, mais au contraire lointain. Les décisions judiciaires à intervenir sont distinctes et ne se contrediront pas. C'est ainsi à tort que la suspension a été prononcée, le procès ne s'en trouvant pas simplifié, mais retardé, le sort de la procédure en cas clair, portant exclusivement sur la résiliation extraordinaire du bail pour défaut de paiement, ne dépendant pas de celui soumis au Tribunal des baux. 4.

### **E. 4**

Le 19 septembre 2018, la bailleuse a déposé auprès de la Juge de paix du district de Lavaux-Oron une requête tendant à l'expulsion de la locataire dans la procédure applicable aux cas clairs.

#### **E. 4.1**

En conséquence, le recours doit être admis et la décision attaquée réformée en ce sens que la suspension est refusée.

#### **E. 4.2**

La cause de l'intimée s'avérant dépourvue de toute chance de succès (art. 117 let. b CPC), sa requête d'assistance judiciaire sera rejetée.

#### **E. 4.3**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), sont mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera ainsi à l'appelant la somme de 400 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par ce dernier (art. 111 al. 2 CPC). Vu le sort de la cause, l'intimée versera à la recourante un montant de 600 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

- 11 - Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. La décision est réformée comme il suit au chiffre I de son dispositif : I. Rejette la requête de suspension déposée le 29 octobre 2018 par la partie défenderesse H. \_\_\_\_\_ et ordonne la poursuite de la procédure référencée sous n° JL18.039879 actuellement pendante devant la Justice de paix du district de Lavaux-Oron. La décision est confirmée pour le surplus. III. La requête d'assistance judiciaire de l'intimée H. \_\_\_\_\_ est rejetée. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'intimée H. \_\_\_\_\_. V. L'intimée H. \_\_\_\_\_ doit verser

à la recourante F. \_\_\_\_\_ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de remboursement d'avance de frais et de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière :

- 12 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Nicolas Saviaux (pour F. \_\_\_\_\_), - Me Grégoire Ventura (pour H. \_\_\_\_\_). 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 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).

- 13 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge de paix du district de Lavaux-Oron. La greffière :

## **E. 5**

a) Par courrier du 29 octobre 2018, la locataire a requis, par voie incidente, la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur le fond du dossier. Elle a produit la demande qu'elle a déposée le 21

- 4 - septembre 2018 auprès du Tribunal des baux visant à ce que la nullité de la résiliation soit constatée, respectivement que son annulation soit prononcée, subsidiairement à ce qu'une première prolongation de bail d'une durée de 24 mois soit accordée, à ce que la bailleuse soit en tout état de cause condamnée à effectuer les travaux nécessaires dans l'appartement, à savoir l'assainissement complet de l'appartement, la peinture complète de tout le logement, la suppression de toutes les moisissures sur les murs, sols et plafonds de l'appartement et le remplacement du bloc cuisine, et à ce qu'une réduction de loyer de 30% lui soit accordée à partir du 1er octobre 2017 jusqu'à l'élimination totale des défauts. Elle a en outre produit la citation des parties à comparaître à l'audience du Tribunal des baux fixée le 10 décembre 2018. Elle a fait valoir, dès lors qu'il incombe au juge du fond de vérifier les conditions de l'annulation du congé et donc la validité du bail et que la demande n'apparaît manifestement pas dénuée de chances de succès dans la mesure où les loyers litigieux ont été consignés, qu'il ne serait pas possible de statuer sur son expulsion, au risque de rendre un jugement contradictoire avec celui qui ferait suite à l'audience du 10 décembre 2018. b) Dans ses déterminations du 16 novembre 2018, la bailleuse a conclu au rejet de la requête de suspension déposée par la locataire. En droit : 1.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.