

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 23 mars 2016

---

Composition : M. WINZAP, président  
M. Sauterel et Mme Merkli  
Greffière : Mme Meier

\*\*\*\*\*

**Art. 126, 319 let. b ch. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Q.**\_\_\_\_\_, à Gilly, et **S.**\_\_\_\_\_, à Rolle, contre la décision rendue le 13 janvier 2016 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant les recourants d'avec **X.**\_\_\_\_\_**SA**, à Gilly, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** A l'issue de l'audience de jugement du 13 janvier 2016 dans la cause 2.\_\_\_\_\_ opposant X.\_\_\_\_\_SA à Q.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a rejeté la requête de jonction de causes présentée par X.\_\_\_\_\_SA (I), suspendu la cause 2.\_\_\_\_\_ jusqu'à jugement définitif et exécutoire dans la cause 1.\_\_\_\_\_ (II), rejeté en l'état les réquisitions tendant à une inspection locale et à l'audition de témoins (III) et rendu la décision sans frais ni dépens (IV).

En droit, le premier juge a retenu que dans le cadre de la cause connexe 1.\_\_\_\_\_, une expertise avait été ordonnée et confiée à un expert immobilier et à un expert en horticulture, afin de déterminer si les bâtiments affermés (bâtiments d'habitation et bâtiments affectés à l'activité horticole) étaient entachés de défauts. Le juge saisi de cette première procédure devant statuer sur l'existence et l'étendue, le cas échéant, des défauts allégués, pour déterminer si une réduction du fermage était justifiée, et le juge saisi de la seconde cause devant lui aussi se prononcer sur la question de l'existence et de l'ampleur des défauts invoqués, afin de déterminer si la déconsignation des fermages en faveur de l'une ou l'autre des parties se justifiait, il était inopportun de procéder à une double instruction sur le même objet dans deux procès distincts. Au regard du risque évident de jugements contradictoires, l'autorité de première instance a considéré qu'il se justifiait ainsi de suspendre la cause 2.\_\_\_\_\_ (procédure de consignation) en attendant le jugement définitif et exécutoire dans la cause 1.\_\_\_\_\_ (procédure en réduction du fermage). L'allongement résultant de la suspension de la procédure pouvait d'ailleurs être imposé à Q.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, dans la mesure où les deux experts désignés dans le premier procès avaient déjà commencé leurs travaux. Il n'y avait donc pas lieu de penser que l'instruction dans la première procédure s'éterniserait et que le jugement n'interviendrait pas dans des délais raisonnables. Par ailleurs, les réquisitions tendant à l'audition de témoins et à une inspection locale devaient être rejetées, en

l'état, et renouvelées, le cas échéant, lors de la reprise de la cause 2.\_\_\_\_\_.

**B.** Par acte du 25 janvier 2016, Q.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ ont recouru contre cette décision, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à l'annulation du chiffre II de son dispositif. Subsidiairement, les recourants ont conclu à la modification du chiffre II du dispositif en ce sens que la cause soit suspendue jusqu'à délivrance de l'expertise architecturale ordonnée dans la cause 1.\_\_\_\_\_ et à la modification du chiffre III du dispositif en ce sens que la reprise de la cause soit immédiatement ordonnée, avec fixation d'une audience à brève échéance comportant une inspection locale et l'audition de témoins. Plus subsidiairement encore, les recourants ont conclu à ce que la reprise de la cause soit ordonnée dès réception du rapport architectural, avec fixation d'une audience à brève échéance comportant une inspection locale et l'audition de témoins.

L'intimée X.\_\_\_\_\_SA n'a pas été invitée à se déterminer.

**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 requête du 20 janvier 2009 adressée au Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte et complétée le 21 mars 2014, X.\_\_\_\_\_SA (ci-après : la locataire) a notamment conclu à la nullité, subsidiairement à l'annulabilité de la résiliation du contrat de bail qui lui avait été adressée le 24 juin 2008, le bail étant reconduit pour six ans, et à la réduction du fermage, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2009, dans une proportion à déterminer par expertise, ainsi qu'à la condamnation de S.\_\_\_\_\_ et d'Q.\_\_\_\_\_ (ci-après : les propriétaires), à effectuer certains travaux et à lui verser les sommes correspondant à la diminution de loyer à fixer par

expertise ainsi qu'une indemnité égale à la valeur de la construction, des travaux et des aménagements effectués par la locataire sur la parcelle litigieuse.

Dans le cadre de cette procédure (1.\_\_\_\_\_), la locataire a notamment allégué que la chose affermée était affectée de multiples défauts, justifiant l'exécution de travaux qui devraient être déterminés par expertise.

**2.** Le 5 mai 2015, la locataire a formé une seconde requête (procédure 2.\_\_\_\_\_), adressée au Président du Tribunal civil de La Côte, tendant à ce que le montant du fermage du mois de mai 2014, consigné sur un compte auprès de la [...] - faute pour les propriétaires d'avoir procédé aux travaux requis en raison des défauts invoqués dans la procédure 1.\_\_\_\_\_ - soit libéré en sa faveur.

Dans leurs déterminations du 6 juillet 2015, les propriétaires ont conclu à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de cette requête. Ils ont notamment indiqué que la locataire avait consigné la totalité des loyers dus à compter de mai 2014, alors que les défauts invoqués étaient formellement contestés et, le cas échéant, avaient été immédiatement réparés.

Le 28 septembre 2015, les propriétaires ont retiré leur conclusion visant à l'irrecevabilité de la demande.

**3.** Par requête du 4 novembre 2015, X.\_\_\_\_\_SA a requis la jonction des causes 1.\_\_\_\_\_ et 2.\_\_\_\_\_ au motif que les deux procès, opposant les mêmes parties, dérivait de la même cause juridique, soit les défauts affectant la chose affermée. La locataire a également sollicité le renvoi de l'audience du 13 janvier 2016, estimant qu'il convenait d'attendre le résultat des deux expertises ( [...] et [...]) pour convoquer les parties à une nouvelle audience d'instruction et de jugement.

Par courrier du 5 novembre 2015, les propriétaires se sont formellement opposés à la jonction des causes, et, partant, au renvoi de l'audience fixée au 13 janvier 2016.

Le 6 novembre 2015, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a informé les parties que les conclusions en jonction de causes seraient examinées d'entrée de cause, lors de l'audience du 13 janvier 2016 dans la procédure 2.\_\_\_\_\_.

**4.** Par courriers des 2 et 7 décembre 2015 adressés à la locataire, les propriétaires ont sollicité qu'une visite des lieux soit fixée afin de déterminer les éventuels et prétendus défauts affectant la chose affermée.

Le 10 décembre 2015, la locataire s'y est opposée, arguant en particulier qu'une expertise était en cours au sujet de ces défauts, de sorte qu'une visite préalable ne se justifiait pas.

Le même jour, les propriétaires ont requis du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte qu'une inspection locale des bâtiments ainsi que l'audition de deux témoins aient lieu lors de l'audience du 13 janvier 2016.

Par courrier du 11 décembre 2015, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a informé les parties que l'opportunité de procéder à une inspection locale serait également examinée d'entrée de cause, lors de l'audience du 13 janvier 2016.

Le 17 décembre 2015, les propriétaires ont réitéré leur requête visant à ce qu'une inspection locale ait lieu à l'occasion de l'audience du 13 janvier 2016.

Par courrier du 21 décembre 2015, la locataire s'est opposé à l'inspection locale requise par la partie adverse, au motif qu'une telle

inspection avait déjà eu lieu dans la procédure principale le 10 octobre 2012 et qu'une nouvelle inspection se justifiait d'autant moins qu'une expertise confiée à un architecte avait déjà été mise en œuvre au sujet de l'état des bâtiments afferlés.

Le 5 janvier 2016, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a confirmé aux parties que l'audience fixée le 13 janvier 2016 débiterait dans les locaux du Tribunal, à [...], et concernerait à titre préalable la demande de jonction, subsidiairement de suspension formée par la partie locataire.

**5.** Lors de l'audience du 13 janvier 2016, le conseil de la locataire a précisé, d'entrée de cause, que c'était la jonction des causes – et non la suspension du procès – qui était requise.

Après avoir tenté la conciliation, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a informé les parties qu'il trancherait sur le siège leurs requêtes respectives et statuerait d'office sur l'opportunité de suspendre la procédure au sens de l'art. 126 CPC.

### **En droit :**

**1.** 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). Il peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent (art. 126 al. 1 CPC). Selon l'art. 126 al. 2 CPC, la voie du recours de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC contre les ordonnances de suspension est ouverte. Les ordonnances de suspension devant être considérées comme des décisions d'instruction (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 18 ad art. 319 CPC), le recours, écrit et

motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC (CREC 14 juin 2013/205 consid. 2.2).

Interjeté en temps utile par des personnes qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent recours est recevable.

**2.** 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, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 12 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<sup>e</sup> éd., 2010, n. 2508).

En ce qui concerne la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF, ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, 2<sup>e</sup> éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF). 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 laissé 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 consid. 2.1).

### **3.**

**3.1** Les recourants font valoir, en substance, que le but de la procédure simplifiée, applicable à la procédure de consignation (art. 243 al. 2 let. c CPC), serait incompatible avec la suspension ordonnée. Ils estiment que la procédure 1.\_\_\_\_\_ ne pourra être jugée dans des délais raisonnables en raison notamment des deux expertises complexes ordonnées en mars 2014, mises en œuvre les 11 et 20 janvier 2016 (expertises architecturale et horticole), et de l'ampleur des mesures d'instruction dans cette procédure (éventuels rapports d'expertise complémentaires, audition des nombreux témoins convoqués, audition des experts, etc.). Les recourants soutiennent ainsi que le premier juge aurait dû se rendre sur place pour examiner les prétendus défauts et constater que ceux-ci n'étaient qu'un prétexte pour prolonger la procédure. Selon eux, l'intérêt des justiciables à ce que la procédure simplifiée soit instruite de manière diligente devrait l'emporter sur la surcharge des magistrats de première instance. Au surplus, aucune des parties n'ayant requis la suspension de la procédure, le risque de jugements contradictoires ne devrait, selon les recourants, pas être exagéré "par souci de simple convenance".

**3.2** 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 (Staehein, Kommentar zur Schweizerischen

Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, 2<sup>e</sup> 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 (Stahelin, 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 (Stahelin, 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; Stahelin, 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 (Stahelin, loc. cit.).

**3.3** La procédure simplifiée forme avec la procédure ordinaire ce que le Message relatif au CPC du 28 juin 2006 qualifie de « voie ordinaire » en matière contentieuse (Message CPC, p. 6959). Toutes deux impliquent une instruction complète et sans limitation de preuves (Message CPC, p. 6953; Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 243 CPC). Une liquidation des procès en procédure simplifiée en une seule audience est davantage un idéal qu'un objectif réaliste (Message CPC, p. 6955; Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 246 CPC).

**3.4** Selon l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir; le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers.

**3.5** Le rapport entre la consignation des loyers et le prétendu défaut de la chose louée découle ainsi de la loi. La consignation sert à garantir la réalisation future d'éventuels travaux ordonnés. En l'espèce, la question des prétendus défauts et de leur ampleur devra donc de toute manière être également examinée dans la procédure de consignation. Dès lors que le conflit est virulent, qu'il dure déjà depuis des années, que la procédure simplifiée implique également une instruction complète et sans limitation des preuves, qui ne pourra se dérouler dans le cadre d'une seule audience en l'espèce, on ne voit pas que la décision de suspension entraînerait un enlisement de la procédure de consignation. Cela est d'autant plus valable que les recourants admettent eux-mêmes, même si ce n'est qu'à titre très subsidiaire, qu'à tout le moins l'expertise architecturale pourrait être d'un intérêt pour la procédure de consignation. Du reste, les recourants ont admis que la mise en œuvre des expertises avait eu lieu. A cet égard, le premier juge a précisé que l'architecte [...] (expert immobilier) avait été désigné, que l'ingénieur [...] (expert en horticulture) l'avait également été et qu'une expertise leur avait été

confiée pour déterminer si les bâtiments affermés (bâtiment d'habitations et bâtiments affectés à l'activité horticole) étaient entachés de défauts.

Il apparaît dès lors judicieux d'attendre l'issue des expertises mises en œuvre, qui sont interdépendantes, avant de lever la suspension. Dans cette perspective, on ne voit pas qu'une inspection locale ou l'audition de témoins à ce stade s'imposeraient, ce d'autant que les recourants se plaignent eux-mêmes du nombre de témoins qui devront être entendus dans le cadre de la procédure en réduction de fermage.

Partant, la décision du premier juge de prononcer la suspension de la procédure 2. \_\_\_\_\_ jusqu'à droit connu sur la procédure 1. \_\_\_\_\_ ne prête pas le flanc à la critique et les griefs des recourants, mal fondés, doivent être rejetés.

#### **4.**

**4.1** En définitive, le recours doit être rejeté en application de l'art. 322 al. 1 CPC et la décision entreprise confirmée.

**4.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (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 des recourants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

**4.3** Il n'y a pas lieu 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,  
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge des recourants Q. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 24 mars 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 Olivier Burnet (pour Q. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_),
- Me Jacques Micheli (pour X. \_\_\_\_\_ SA).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 :

- Monsieur le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La greffière :