

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 10 février 2020

Composition : M. PELLET, président
M. Winzap et Mme Courbat, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 126 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **K.**_____, à [...], contre la décision de suspension rendue le 4 décembre 2019 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant le recourant d'avec **C.**_____, à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 4 décembre 2019, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a admis la requête de suspension du 30 septembre 2019 de la partie locataire C._____ (I), a dit que la procédure était suspendue jusqu'à droit connu sur la procédure PT19.031737 pendante devant la Chambre patrimoniale cantonale (II), a arrêté les frais de la décision à 250 fr. à la charge de la partie bailleresse K._____ (III), a dit que la partie bailleresse verserait à la partie locataire la somme de 300 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a considéré que dans le cadre de la procédure pendante devant la Chambre patrimoniale cantonale - laquelle était appelée à statuer sur les arriérés de salaire invoqués par C._____ en compensation avec les loyers qui lui étaient réclamés par le bailleur K._____ à l'appui de sa requête en expulsion -, une réponse avait d'ores et déjà été déposée ou devait l'être prochainement, contrairement à la situation qui avait justifié le rejet, par décision du 24 avril 2019, de la précédente requête de suspension de C._____. Le juge de paix a encore indiqué que la légitimation passive de K._____ était contestée dans le cadre de la procédure en cours devant la Chambre patrimoniale cantonale, de sorte qu'une décision séparée portant sur cette question serait susceptible d'intervenir à bref délai. Cela justifiait de suspendre la procédure en expulsion ouverte par-devant elle (ndr : la juge de paix) jusqu'à droit connu sur l'action ouverte auprès de la Chambre patrimoniale cantonale.

B. Par acte du 12 décembre 2019, K._____ a recouru contre cette décision, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête de suspension du 30 septembre 2019 présentée par C._____ soit rejetée et subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour

nouvelle instruction et décision dans le sens des considérants. Il a produit un lot de trois pièces sous bordereau.

Par réponse du 27 janvier 2020, C. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours. Il a produit un lot de six pièces sous bordereau.

Il a en outre requis l'assistance judiciaire pour la procédure de recours qui lui a été accordée par décision du 14 janvier 2020, avec effet au 19 décembre 2019.

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

1. Né en 1938, C. _____ est retraité. Entre 2009 et fin 2016, il a été suivi par le [...] (ci-après : le [...]) et a perçu le revenu d'insertion. Depuis le 17 décembre 2009, il logeait dans une chambre de l'hôtel [...], dont le loyer, fixé à un montant de l'ordre de 1'800 fr. par mois à tout le moins depuis août 2012, était payé par le [...].

L'établissement hôtelier [...] appartient à la société [...], dont l'administrateur unique avec signature individuelle est [...]. Dans les faits, l'hôtel est géré par K. _____, le fils de [...], depuis 2009.

A une date indéterminée, à savoir soit en juin 2015, soit en juillet 2016, C. _____ a changé de logement et a occupé un appartement dans l'immeuble voisin de l'hôtel, également propriété de [...]. Le [...] a continué à verser mensuellement la somme de 1'800 fr. pour le loyer, tout en exigeant de C. _____ qu'il trouve une autre solution, moins chère, pour se loger. Dès le 1^{er} juin 2016, le [...] a décidé de ne plus s'acquitter que d'une somme de 1'200 fr. pour le loyer. A compter de cette date, l'immeuble « [...] » a fait parvenir des factures de 600 fr. à C. _____ personnellement, correspondant à la différence entre le loyer de 1'800 fr.

et la prise en charge du [...] de 1'200 francs. Dès janvier 2017, le [...] a cessé le suivi de C. _____ et tout paiement de loyer.

Par courrier du 16 mars 2017, K. _____ a mis en demeure C. _____ de s'acquitter du solde de loyers de son appartement de juin à décembre 2016 qui n'a pas été pris en compte par le [...], des loyers impayés de son appartement de janvier à mars 2017 ainsi que des loyers de sa place de parc de juin 2016 à mars 2017, soit une somme totale de 10'600 francs. Le 13 avril 2017, C. _____ a contesté les montants réclamés et la validité de ces mises en demeure. Par courrier du 13 septembre 2017, [...] a sommé C. _____ de s'acquitter des arriérés de loyers actualisés et a résilié le bail de l'appartement. Depuis lors, une procédure civile divise les parties, C. _____ ayant contesté le congé donné.

2. Le 13 décembre 2018, C. _____ a déposé une requête de conciliation auprès de la Chambre patrimoniale cantonale, au pied de laquelle il a pris des conclusions tendant au paiement par K. _____ de la somme brute de 298'743 fr. 25, plus intérêts à 5% l'an dès le 13 octobre 2014, sous déduction des charges sociales et conventionnelles, à titre de salaire et de la somme nette de 10'000 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 30 mars 2016, à titre d'indemnité pour tort moral.

A l'appui de sa requête, il soutenait que le loyer mensuel convenu pour l'appartement était de 1'200 fr. et non de 1'800 fr. et faisait valoir, en tout état de cause, la compensation de sa dette de loyer avec l'argent que [...] et K. _____ lui devaient à titre de salaire pour le travail qu'il aurait fourni à l'hôtel durant la période comprise entre le 27 avril 2013 et le 30 mars 2016.

3. Le 26 février 2019, K. _____ a déposé devant le juge de paix une requête en procédure simplifiée tendant à l'expulsion du locataire C. _____ de l'appartement litigieux.

Le 15 mars 2019, C._____ a déposé une requête devant le juge de paix contre K._____ tendant préalablement à la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la procédure pendante devant la Chambre patrimoniale cantonale, puis principalement à la nullité et subsidiairement à l'annulation du congé relatif à l'appartement en question.

Par décision du 24 avril 2019, le juge de paix a rejeté la requête de suspension, pour le motif que la créance de la partie locataire n'apparaissait pas certaine, d'une part, et la procédure pendante devant la Chambre patrimoniale cantonale ne ferait pas l'objet d'une décision définitive imminente, d'autre part. Il a en outre joint les deux causes.

4. Par demande du 8 juillet 2019 adressée à la Chambre patrimoniale cantonale, C._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que K._____ lui doive immédiat paiement de la somme de 298'743 fr. 25, plus intérêts à 5% l'an dès le 13 octobre 2014, sous déduction des charges sociales légales et conventionnelles.

5. Par réponse sur requête d'expulsion de K._____ du 30 septembre 2019, C._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, préalablement à la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la procédure ouverte par-devant la Chambre patrimoniale cantonale et principalement au rejet des conclusions prises par le bailleur.

Par réponse du 31 octobre 2019, K._____ a conclu à ce que C._____ soit débouté des fins de ses conclusions prises dans sa requête du 15 mars 2019.

Par déterminations du même jour, K._____ a en outre conclu au rejet de la conclusion en suspension de cause prise par C._____ dans sa réponse du 30 septembre 2019.

C._____ a déposé une réplique spontanée en date du 21 novembre 2019, au pied de laquelle il a confirmé les conclusions prises dans sa requête du 15 mars 2019.

En droit :

1.

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, 2^e éd., Bâle 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).

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.

2.1 Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Commentaire bâlois, 3^e 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, 2^e éd., 2010, n. 2508, 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, 2^e éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

2.2 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Chacune des parties a produit un onglet de pièces sous bordereau. Les pièces produites sont recevables pour autant qu'elles figurent dans les dossiers de première instance. Pour le reste, elles sont irrecevables.

3.

3.1 Le recourant fait valoir que la décision attaquée violerait le principe de célérité et qu'il n'y aurait pas lieu de suspendre la procédure dans la mesure où l'invocation de la compensation avec une contre-crédence ne doit pas être un moyen de prolonger le séjour indu du locataire. Pour sa part, l'intimé soutient que la procédure pendante auprès de la Chambre patrimoniale cantonale serait à un stade suffisamment avancé pour considérer qu'une décision est imminente et que les questions qui doivent être tranchées par cette autorité auraient une influence directe et prépondérante sur l'issue de la procédure ouverte par-devant le juge de paix.

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 18 février 2019/61 ; CREC 25 septembre 2017/364). Si la suspension de cause 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, la Chambre de céans a considéré – sur la base de la jurisprudence (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2) – 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-créeance opposée en compensation, sauf si une décision était imminente dans cette autre procédure (CREC 26 juillet 2016/292).

En effet, 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-créeance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créeance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai ; si une procédure relative à la contre-créeance 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 (TF 4A_140/2014 précité consid. 5.2).

3.3 En l'espèce, l'intimé invoque une contre-créance (arriérés de salaire) en compensation de sa dette de loyer. Le jugement à rendre par la Chambre patrimoniale cantonale, qui selon le propre aveu de l'intimé va reposer sur « un état de fait exigeant » et requérir une analyse juridique approfondie, n'est pas imminent. Pour le surplus, l'intimé admet lui-même que le recourant n'a, dans le cadre de cette procédure parallèle, pas déposé de mémoire de réponse – comme retenu par le premier juge dans la décision attaquée –, mais une requête de sûretés, prolongeant ainsi le délai pour procéder sur la demande au fond. En bref, la procédure ordinaire n'en est qu'à ses débuts et le jugement qui sera rendu sera susceptible d'appel, ce qui rallongera d'autant la procédure. A cela s'ajoute que 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 devant le juge de paix ne dépendant pas de celui soumis à la Chambre patrimoniale cantonale.

4.

4.1 En conséquence, le recours doit être admis et la décision attaquée réformée en ce sens que la requête de suspension du 30 septembre 2019 est rejetée.

4.2 Vu l'issue du litige, les frais de la décision attaquée seront mis à la charge de l'intimé au recours, par 250 francs. Ce dernier versera en outre au recourant des dépens de première instance arrêtés à 300 francs.

4.3 Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 500 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) ; ce montant se justifie compte tenu de

la nature du litige, ce en application du principe d'équivalence (sur le principe d'équivalence, cf. ATF 143 I 220 consid. 5.2.2). Dès lors que le recourant l'emporte, les frais judiciaires seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ce dernier bénéficiant de l'assistance judiciaire, les frais seront provisoirement laissés à la charge de l'Etat.

4.4 L'intimé versera également des dépens de deuxième instance au recourant, dont la charge peut être estimée à 1'500 fr. (art. 3 al. 1 et 2, ainsi que 8 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6] ; art. 118 al. 3 CPC).

4.5 Dans sa liste des opérations du 29 janvier 2019, Me David Raedler, conseil d'office de l'intimé, a annoncé 4h40 de travail et, en outre, une activité d'avocat-stagiaire de 6h10. Il ressort de ce relevé des opérations que Me Raedler a consenti 4h20 pour la rédaction de la réponse au recours et son stagiaire 4h50 pour la seule rédaction de la réponse. Or, il n'appartient pas au mandant d'assumer la formation de l'avocat-stagiaire du conseil juridique qui lui a été commis d'office, si bien qu'il ne sera pas tenu compte de ce dernier poste. En outre, il se justifie de compter 10 minutes pour les courriers. En définitive, l'indemnité de Me Raedler sera fixée à 810 fr. (4h30 x 180 fr.), auxquels s'ajoutent 137 fr. 50 (1h15 x 110 fr.) pour l'activité de l'avocat-stagiaire, les débours par 18 fr. 95 (art. 3bis al. 1 RAJ [Règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]), plus la TVA à un taux de 7.7 % sur le tout par 74 fr. 40, soit une indemnité d'office totale de 1'040 fr. 85.

Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire sera, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité de son conseil d'office mis provisoirement à la charge de l'Etat.

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 :
 - I. rejette la requête de suspension du 30 septembre 2019 de la partie locataire C. _____ ;
 - II. *supprimé* ;
 - III. arrête les frais de la présente décision à 250 fr. et les met à la charge de la partie locataire C. _____ ;
 - IV. dit que la partie locataire versera à la partie bailleresse la somme de 300 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel ;

La décision est confirmée pour le surplus.
- III. Une indemnité de 1'040 fr. 85 (mille quarante francs et huitante-cinq centimes), débours et TVA compris, à charge de l'Etat est allouée à Me David Raedler, conseil d'office de l'intimé C. _____.
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 500 fr. (cinq cents francs), sont provisoirement laissés à la charge de l'Etat.
- V. Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires de deuxième instance et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

VI. L'intimé C._____ doit verser au recourant K._____ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VII. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Antoine Bagi (pour K._____),
- Me David Raedler (pour C._____).

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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

Le greffier :