

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 7 décembre 2021

Composition : M. PELLET, président
Mmes Crittin Dayen et Cherpillod, juges
Greffière : Mme Morand

Art. 126 et 319 let. b ch. 2 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **N.**_____, à [...], défenderesse, contre la décision rendue le 5 octobre 2021 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **J.**_____ **SA**, à [...], demanderesse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 5 octobre 2021, adressée aux parties pour notification le même jour, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a rejeté la requête de N._____ tendant au maintien de la suspension de la procédure la divisant d'avec sa bailleuse J._____ SA.

En droit, la présidente a considéré que le maintien de la suspension de la cause, jusqu'à nouvelle décision administrative à intervenir portant sur l'assujettissement de l'immeuble litigieux à la LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 ; BLV 840.15.1), contreviendrait au principe de célérité et ne répondrait à aucun besoin réel et fondé sur un motif objectif, dès lors que le transfert de propriété de l'immeuble à J._____ SA était valable et ne pouvait être revu, quand bien même l'aliénation n'aurait pas respecté la procédure prévue par la LPPPL.

B. Par acte du 18 octobre 2021, accompagné d'un onglet de pièces sous bordereau, N._____ (ci-après : la recourante) a recouru contre la décision précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif et, principalement, à sa réforme en ce sens que sa requête en maintien de la suspension de cause formée le 16 août 2021 soit admise, la cause demeurant suspendue jusqu'à droit connu sur l'assujettissement à la LPPPL de l'immeuble sis [...], à [...].

Par décision du 27 octobre 2021, la Juge déléguée de la Chambre de céans a rejeté la requête d'effet suspensif.

Dans sa réponse du 22 novembre 2021, J._____ SA (ci-après : l'intimée) a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours.

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

1. La parcelle [...] de [...], dont l'intimée est propriétaire, supporte cinq duplex juxtaposés (contigus) avec sous-sol commun, construits en [...]. Ces logements sont tous loués.

La recourante est locataire d'un des appartements susmentionnés, sis [...] à [...], au rez-de-chaussée.

2. Les 24 mai et 4 octobre 2018, la Direction générale du territoire et du logement (ci-après : la DGTL) a communiqué aux notaires successivement consultés par l'intimée un « avis de principe » relatif aux logements en cause. A teneur de celui-ci, la DGTL a constaté que ces logements, décrits comme « cinq villas mitoyennes en ordre contigu », constituaient des « immeubles d'habitation comprenant jusqu'à deux logements » échappant à la LPPPL.

3. a) Le 20 mai 2019, l'intimée a résilié le bail à loyer de la recourante pour le 30 août 2020, au motif qu'elle souhaitait procéder à la rénovation complète de la maison, y compris la surélévation de cette dernière.

b) A la suite de l'opposition au congé faite par la recourante et de la délivrance à l'intimée d'une autorisation de procéder, l'intimée a, par demande du 11 décembre 2019, ouvert action en validation du congé devant le Tribunal des baux.

4. Parallèlement à cette procédure, l'intimée a déposé une demande de permis de construire le 20 janvier 2020, ainsi libellée « rénovation et transformation des bâtiments existants, amélioration de la physique des bâtiments », à laquelle la recourante et les quatre autres locataires ont formé opposition.

5. a) Le 6 mars 2020, la recourante a déposé une réponse à la demande en validation du congé déposée par l'intimée, au pied de laquelle elle a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement, au rejet des conclusions prises par l'intimée dans sa demande du 11 décembre 2019 et à l'annulation de la résiliation du bail. Subsidiairement, elle a conclu à l'octroi d'une première prolongation de trois ans.

Dans le courrier d'accompagnement de cette écriture, la recourante a requis la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la demande de permis de construire du 20 janvier 2020. Elle a indiqué que cette suspension se justifiait, dans la mesure où la preuve de l'incompatibilité du projet de transformation avec les règles du droit public lui incombait. Elle a en outre relevé que cette preuve ne pouvait être apportée que dans le cadre de la procédure administrative qui venait d'être ouverte. La recourante a expliqué que l'autorité administrative, à l'issue de la procédure, pourrait conclure à l'assujettissement de l'immeuble à la LPPPL. Le Tribunal des baux devrait ainsi en déduire que l'intimée n'était pas propriétaire - l'achat de la parcelle ayant été instrumenté sans l'autorisation requise au sens des art. 19 et 20 LPPPL - et que le congé était radicalement nul.

b) Lors de l'audience du 1^{er} mai 2020, la recourante a requis qu'une décision soit rendue sur sa requête de suspension de cause déposée le 6 mars 2020. L'intimée a indiqué s'opposer à cette suspension.

6. a) Par acte du 15 juin 2020, la recourante a saisi la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (ci-après : la CDAP) d'un recours dirigé contre la communication du 4 mai 2020 de la DGTL transformant en décisions deux préavis de principe des 24 mai et 4 octobre 2018. Elle a notamment conclu à la réforme de ces prononcés, « en ce sens qu'il est constaté que la vente - globale ou individuelle une fois la parcelle constituée en propriété par étages - et la transformation des appartements sis au [...], à [...] (parcelle [...] du cadastre communal) sont soumises à une autorisation au sens de la LPPL » (conclusions II).

Les quatre autres locataires de la parcelle [...] de [...] ont également formé recours.

Les causes ont été jointes le 2 juillet 2020.

b) Le 16 septembre 2020, l'intimée a fourni des observations, concluant à l'irrecevabilité des recours, subsidiairement à leur rejet, les décisions des 24 mai et 4 octobre de la DGTL devant être confirmées.

c) Le 1^{er} décembre 2020, la recourante et les quatre autres locataires ont déposé une réplique.

d) Le 18 janvier 2021, l'intimée a déposé une duplique.

7. a) Par courrier du 15 octobre 2020 à la présidente, la recourante a réitéré sa demande en suspension de cause, jusqu'à droit connu sur le recours pendant devant la CDAP, soit jusqu'à nouvelle décision administrative à intervenir portant sur l'assujettissement de l'immeuble à la LPPPL.

b) Par courrier du 16 octobre 2020, l'intimée s'y est opposée.

c) Par décision du 19 novembre 2020, la présidente a admis la suspension de la cause jusqu'à droit connu sur le recours pendant devant la CDAP visant à trancher la question de l'application de la LPPPL.

8. Par arrêt du 25 juin 2021, la CDAP a admis le recours, a annulé la décision de la DGTL selon laquelle l'immeuble échappait à l'assujettissement de la LPPPL et a renvoyé le dossier à cette autorité pour qu'elle rende une nouvelle décision à cet égard.

La CDAP a considéré que les recourants n'avaient pas été interpellés avant que les décisions attaquées ne soient rendues, de sorte que leur droit d'être entendus avait été violé. Par ailleurs, il ressort notamment de cet arrêt que la DGTL devra réexaminer la question de l'assujettissement des cinq maisons mitoyennes dans le cadre de la

procédure de permis de construire et l'intégrer dans la synthèse CAMAC (arrêt CDAP du 25 juin 2021 consid. 6 *in fine*), le cas échéant après complément d'instruction (*idem*, consid. 7).

9. **a)** Par courrier du 16 août 2021, la recourante a requis le maintien de la suspension de la cause.

b) Par courrier du 17 septembre 2021, l'intimée s'y est opposée.

En droit :

1.

1.1 A l'inverse de l'ordonnance de suspension de cause (cf. art. 126 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), la décision de refus de suspension ne peut faire que l'objet du recours de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, le recourant devant démontrer le préjudice difficilement réparable qui pourrait résulter du refus de suspendre la procédure (TF 5D_182/2015 du 2 février 2016 consid. 1.3 ; CREC 26 avril 2021/137 ; CREC 20 avril 2012/147). Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours, soit en l'occurrence la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC).

1.2 En l'espèce, le recours, ainsi que la réponse (art. 322 al. 2 CPC), ont été interjeté, respectivement déposé, en temps utile.

 La présidente ayant refusé de maintenir la suspension de la cause, la condition du préjudice difficilement réparable doit dès lors être réalisée. Cette condition sera analysée ci-après (consid. 3 *infra*).

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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 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 (Spühler, *op. cit.*, n. 1 ad art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2508 p. 452). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus restreint qu'en appel, le grief de la constatation manifestement inexacte des faits se recoupant avec celui de l'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (Jeandin, *op. cit.*, nn. 4 et 5 ad art. 320 CPC et les réf. citées). Le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est donc limité à l'arbitraire s'agissant des faits retenus par l'autorité précédente (TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées).

2.2 Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. Cela étant, les pièces jointes au recours constituant des pièces dites « de forme » (P. 0 et 1), ainsi que celles figurant déjà dans le dossier de première instance (P. 2 à 9), sont recevables. Quant aux pièces nouvelles 10 et 10bis, elles sont irrecevables.

2.3

2.3.1 Selon l'art. 321 al. 1 CPC, le recours doit être motivé. Le recourant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1

et les références citées ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5D_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 3.2.2.1 ; TF 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1).

De surcroît, s'il invoque qu'une violation d'une disposition de droit matériel est le résultat d'un état de fait incomplet, l'autorité précédente n'ayant pas établi tous les faits pertinents pour l'application de celle-ci, ayant considéré à tort qu'un fait n'était pas pertinent, l'ayant laissé ouvert ou l'ayant omis, le recourant doit démontrer, conformément au principe d'allégation, qu'il a allégué les faits pertinents passés sous silence conformément aux règles de la procédure civile et qu'un complètement de l'état de fait par l'autorité précédente eût été encore objectivement possible, en désignant précisément les allégués et les offres de preuve qu'il avait présentés, avec référence aux pièces du dossier. Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 140 III 86 précité consid. 2 ; TF 4A_272/2021 du 26 août 2021 consid. 2.1 et les réf. citées).

2.3.2 En l'espèce, dans une première partie de son écriture intitulée « Bref rappel des faits », la recourante présente certains faits qui résultent de la décision et d'autres non. Dès lors qu'elle n'expose pas pour quel motif l'un ou l'autre fait non retenu par la présidente aurait été omis de manière arbitraire et que cela rendrait la décision arbitraire, ces faits sont irrecevables. Il convient de s'en tenir à l'état de fait de la décision entreprise, sous réserve des compléments nécessaires pour la connaissance de la cause.

3.

3.1 La recourante se prévaut de l'existence d'un préjudice difficilement réparable en soutenant que le sort de la procédure en validation de la résiliation de son bail dépendrait directement de la décision qui doit être prise par la DGTL s'agissant de l'assujettissement de l'immeuble en cause à la LPPPL. Elle explique que l'issue de la procédure administrative aurait pour conséquence de faciliter de façon significative la procédure à suspendre, voire potentiellement de la résoudre. Par ailleurs, elle relève que le maintien de la suspension de la procédure de

bail s'imposerait, dans la mesure où le principe de célérité serait respecté, la décision de la DGTL devant intervenir prochainement.

3.2 Selon la jurisprudence de la Chambre 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), puisqu'elle devrait viser également les désavantages de fait (JdT 2011 III 86 consid. 3 et réf. citées ; CREC 20 avril 2012/148 ; Jeandin, Commentaire romand, CPC, *op. cit.*, n. 22 ad art. 319 CPC ; Hohl, Procédure civile, *op cit.*, n. 2485, p. 449). 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 consid. 1.2.2 ; voir aussi TF 4A_560/2011 du 11 janvier 2012 consid. 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 à 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 contre 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 et réf. citées ; 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 consid. 2.1 et 2.2).

3.3 En l'espèce et comme le relève à juste titre l'intimée, le Tribunal des baux est tout à fait compétent pour instruire et statuer à titre incident sur l'assujettissement de l'appartement litigieux à la LPPPL, d'une part, et, si tel est le cas, sur la faisabilité des travaux invoqués pour justifier le congé litigieux, d'autre part. Soutenir le contraire reviendrait à suspendre toute procédure lorsqu'une question de droit administratif se poserait, par exemple celle de savoir si les travaux invoqués par un

baillieur pour justifier un congé seront effectivement autorisés par l'autorité administrative compétente. Pour ce motif déjà, la recourante ne subit pas un préjudice difficilement réparable en voyant le Tribunal des baux et non la DGTL, puis le cas échéant la CDAP, voire le Tribunal fédéral, statuer sur ce point.

A cet égard, la recourante insiste sur le fait que l'intimée aurait déclaré souhaiter vendre les immeubles après rénovation. Le congé n'a toutefois pas été donné afin de vendre les immeubles, mais du fait que l'intimée souhaitait procéder à des travaux importants sur ceux-ci. Dans ces circonstances, que la vente en parts de propriété par étages puisse être interdite par la LPPPL n'implique pas l'impossibilité des travaux invoqués pour justifier le congé et donc l'invalidité de ce congé. Or, comme dit ci-dessus, ces deux dernières questions peuvent (et devront) être examinées par le Tribunal des baux, le cas échéant également sous l'angle de la LPPPL.

La recourante échoue ainsi à démontrer que le refus de suspendre la procédure lui causerait un préjudice difficilement réparable, ce qui conduit à l'irrecevabilité du recours.

3.4 Supposé recevable, le recours devrait de toute manière être rejeté.

En effet, la procédure de première instance applicable devant le Tribunal des baux est une procédure simplifiée qui se veut rapide.

Devant la CDAP, le recours a été admis au motif que les recourants, dont la présente recourante, n'avaient pas été interpellés avant que les décisions attaquées ne soient rendues, de sorte que leur droit d'être entendus avait été violé. Cela précisé, selon l'arrêt de la CDAP, la DGTL devra réexaminer la question de l'assujettissement - non pas seulement d'un appartement mais des cinq maisons mitoyennes dans lesquelles se trouve notamment cet appartement - dans le cadre de la procédure de permis de construire et l'intégrer dans la synthèse CAMAC

(arrêt CDAP du 25 juin 2021 consid. 6 *in fine*), cas échéant après complément d'instruction (*idem*, consid. 7). En d'autres termes, cette décision n'est pas prête d'être rendue, encore moins d'être définitive. En effet, la CDAP a mis un an pour trancher du recours et un recours sera vraisemblablement ouvert auprès de la CDAP contre la décision à intervenir de la DGTL, puis au Tribunal fédéral. La décision de la DGTL n'est ainsi pas utile, contrairement à ce que soutient la recourante, à la cause pendante devant le Tribunal des baux ouverte depuis bientôt plus de deux ans.

Au vu de ces éléments, du principe de célérité comme de proportionnalité, la décision attaquée, en refusant le maintien de la suspension, ne prête pas flanc à la critique.

4.

4.1 En définitive, le recours est irrecevable.

4.2 Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 904 fr. (art. 69 et 70 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance.

La recourante devra en outre verser à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 8 et 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]), compte tenu du travail effectué par le conseil de celle-ci, dans le cadre de la réponse.

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

- I.** Le recours est irrecevable.

- II.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 904 fr. (neuf cent quatre francs), sont mis à la charge de la recourante N._____.

- III.** La recourante N._____ doit verser à l'intimée J._____ SA la somme de 800 fr. (huit cents francs), à titre de dépens de deuxième instance.

- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Jean-Claude Perroud (pour N._____),
- Me Daniel Guignard (pour J._____ 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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La greffière :