

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 25 juillet 2016

---

Composition : M. WINZAP, président  
M. Sauterel et Courbat, juges  
Greffière : Mme Huser

\*\*\*\*\*

**Art. 92 al. 2 et 243 al. 1 et al. 2 let. c CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **S.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...], bailleresse et défenderesse, contre la décision rendue le 3 juin 2016 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **A.X.**\_\_\_\_\_, **B.X.**\_\_\_\_\_ et **P.**\_\_\_\_\_, tous trois à [...], locataires et demandeurs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par décision du 3 juin 2016, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après: la Présidente) a confirmé son refus de statuer préjudiciellement sur la recevabilité des conclusions de la demande, celles-ci étant toutes soumises à la procédure simplifiée, au vu de la valeur litigieuse des conclusions 1 et 2 se montant à 13'455 francs.

En droit, le premier juge a, en tenant compte de l'intérêt des locataires à l'allocation de leurs conclusions, respectivement de l'intérêt de la bailleuse au rejet de celles-ci, retenu une valeur litigieuse de 13'455 fr., correspondant à 6.5 mois de loyer portant sur la période du 15 septembre 2010 (échéance du bail de durée déterminée) au 31 mai 2021 (premier terme de congé en cas de requalification du contrat en contrat de durée indéterminée).

**B.** Par acte du 16 juin 2016, S. \_\_\_\_\_ SA a recouru contre cette décision, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à son annulation, en tant qu'elle soumet les conclusions I et II et III à V à la procédure simplifiée, à ce qu'il soit dit que les conclusions I et II prises par demande du 27 novembre 2015, tendant à la requalification du contrat de durée déterminée en un contrat de durée indéterminée, sont soumises à la procédure ordinaire, à ce qu'il soit dit que la cause XA15.052559/ [...] est disjointe en ce sens que les conclusions I et II en requalification du contrat sont régies par la procédure ordinaire, les conclusions II à V en contestation du loyer initial étant régies par la procédure simplifiée. Subsidiairement, la recourante a conclu à l'annulation de la décision du 3 juin 2016 et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision.

Par réponse du 18 juillet 2016, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

**C.** La Chambre des recours civile retient les faits pertinents suivants :

**1.** Le 22 juin 2015, les locataires A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ ont signé un contrat de bail portant sur la jouissance d'un appartement de 3 pièces à [...] moyennant un loyer mensuel brut de 2'070 fr. (1'770 fr. loyer net, 130 fr. acompte chauffage et eau chaude, 170 fr. acompte frais d'exploitation) pour une durée limitée de 5 ans du 16 septembre 2015 au 15 septembre 2020.

**2.** Par demande adressée le 27 novembre 2015 au Tribunal des baux, les locataires A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ ont pris les conclusions suivantes :

« I. La clause de durée déterminée du contrat de bail du 22 juin 2015 pour l'appartement loué à A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ sis au chemin de la [...] à [...] est nulle.

II.- Le contrat de bail du 22 juin 2015 pour l'appartement loué à A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ sis au chemin de la [...] [...] est un contrat de durée indéterminée, il se renouvelle de trois mois en trois mois, aux échéances légales sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties 3 mois avant la date d'échéance.

III.- Le loyer net dû par A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ pour leur appartement 3 pièces sis au chemin de la [...] à [...] est excessif au sens des articles 269 à 269a CO.

IV.- Le loyer net dû par A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ pour leur appartement sis au chemin de la [...] à [...] est abaissé d'un montant de 770.- francs par mois à partir du 16 septembre 2015.

V.- Le loyer net dû par A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ pour leur appartement sis au chemin de la [...] à [...] est fixé à 1'000 francs par mois à partir du 16 septembre 2015.

VI.- Frais et dépens sont mis à la charge de la partie adverse. »

Par réponse du 14 mars 2016, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité des conclusions 1 à 6 de la requête du 27 novembre 2015. A l'appui de cette conclusion, elle a fait valoir que les demandeurs avaient pris, d'une part, des conclusions en contestation de loyer initial, et, d'autre part, en requalification du contrat, et que dans la mesure où les premières étaient régies par la procédure

simplifiée et les secondes par la procédure ordinaire, il n'était pas possible de joindre ces conclusions dans une même procédure.

**3.** Par lettre du 25 avril 2016, la défenderesse a requis le Tribunal des baux de rendre un jugement préjudiciel sur la recevabilité des conclusions des demandeurs.

Le 29 avril 2016, la Présidente du Tribunal des baux a répondu à la défenderesse que le tribunal n'entendait pas statuer à titre préjudiciel sur la recevabilité des conclusions pour le motif que les conclusions 1 et 2, ainsi que 3 à 5 relevaient toutes de la procédure simplifiée, la valeur litigieuse des deux premières étant fixée à 13'455 fr., correspondant à 6,5 mois de loyer, soit à la période allant de l'échéance du bail de durée déterminée (15 septembre 2020) au premier terme de congé en cas de requalification du bail de durée déterminée en contrat de durée indéterminée (31 mai 2021).

Par lettre du 31 mai 2016, la défenderesse a invité la Présidente à rendre une décision susceptible de recours en soutenant que la requalification du contrat était soumise à la procédure ordinaire en raison d'une valeur litigieuse supérieure à 30'000 fr., les demandeurs ayant expressément conclu à ce que le contrat soit de durée indéterminée avec renouvellement de trois mois en trois mois aux échéances légales, ce qui excluait une éventuelle modification du contrat après l'échéance de 5 ans.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** Aux termes de l'art. 319 let. b CPC (Code procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas

prévus par la loi ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable.

Selon l'art. 321 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (al. 1). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction, à moins que la loi n'en dispose autrement (al. 2).

En l'espèce, le recours est dirigé contre une décision refusant de disjoindre les conclusions des demandeurs, soit d'ordonner la division de causes prévue à l'art. 125 let. b CPC. La décision de disjonction de causes est une « autre décision » au sens de l'art. 319 let. b CPC, distincte de l'ordonnance d'instruction en ce sens qu'elle marque définitivement le cours des débats (CREC 6 août 2014/274 consid. 3 ; Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 15 et 16 ad art. 319 CPC). Le recours contre la décision de refus de disjonction de causes n'étant pas prévu par la loi, celle-ci est susceptible uniquement du recours de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, le recourant devant ainsi démontrer qu'elle lui cause un préjudice difficilement réparable (Haldy, CPC commenté, op. cit., nn. 2 et 3 ad art. 125 CPC).

Le recours a été déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il en va de même de la réponse.

**1.2** La notion de préjudice difficilement réparable telle que consacrée à l'art. 319 let. b ch. 2 CPC 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 vise non seulement un inconvénient de nature juridique, mais aussi les désavantages de fait qui peuvent être de nature financière ou temporelle, pourvu qu'ils soient difficilement réparables, la notion devant toutefois être interprétée de manière exigeante, voire restrictive, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu (JT

2011 III 86 consid. 3 ; Jeandin, op. cit., n. 22 ad art. 319 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n. 2485 p. 449).

Lorsque par l'effet d'une décision de jonction ou de refus de disjonction, une cause vient à être soumise à une procédure qui n'est pas la sienne, il faut admettre qu'un préjudice difficilement réparable est réalisé (CREC 18 août 2015/296 consid. 2).

Il découle de ce qui précède que la condition du préjudice difficilement réparable est remplie et que, partant, le recours doit être déclaré recevable.

**2.** La recourante conteste l'application de la procédure simplifiée aux conclusions 1 et 2 de la demande du 27 novembre 2015. Elle admet en revanche l'application de cette procédure aux conclusions 3 à 5 de la demande précitée.

Les intimés soutiennent, pour leur part, en se référant par analogie à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_636/2015 du 21 juin 2016, concernant une cause vaudoise, que la problématique de la valeur litigieuse de leurs conclusions serait vaine dès lors que toutes celles-ci seraient soumises à la procédure simplifiée sans égard à la valeur litigieuse, car, selon eux, « une clause de durée déterminée ne peut qu'être assimilée à un congé ».

Au vu de sa portée, il convient d'examiner ce moyen en priorité.

**2.1** Selon l'art. 243 CPC, la procédure simplifiée s'applique d'une part aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. (al. 1; champ d'application razione valoris), d'autre part à certaines causes énoncées limitativement, quelle qu'en soit la valeur litigieuse (al. 2; champ d'application razione materiae). A teneur de l'art. 243 al. 2 CPC, relèvent notamment de la procédure simplifiée razione

materiae les litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (let. c).

Dans l'arrêt précité (consid. 2.5.4.), le Tribunal fédéral a interprété l'art. 243 al. 2 let. c CPC, ou plus précisément l'expression « protection contre les congés » comme devant recevoir une acceptation large couvrant les litiges où le juge aura à statuer sur la validité des congés, soit toute contestation de la résiliation du bail : annulation de congé, constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, constatation de la validité du congé, expulsion impliquant l'examen de la validité du congé, et non pas étroitement les litiges sur l'annulabilité des congés ou la prolongation du bail.

En l'espèce, la dispute ne porte toutefois pas sur la protection contre les congés, aucun congé n'ayant été signifié, mais elle porte sur la durée contractuelle – déterminée ou indéterminée – du bail au sens de l'art. 255 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), celui-ci prenant fin sans congé à l'expiration de la durée déterminée selon l'art. 266 al. 1 CO.

Il convient donc de déterminer si cette question est comprise dans la notion de prolongation du bail à loyer au sens large comme le soutiennent les intimés.

Dans l'arrêt de référence, le Tribunal fédéral s'est notamment posé la question de savoir si la notion de protection contre les congés couvre aussi les litiges portant uniquement sur la nullité ou l'inefficacité du congé ou encore sur l'existence d'un accord quant à l'échéance du bail, voire sur l'existence d'un accord sur l'existence même d'un rapport contractuel auquel se rapporte la résiliation (consid. 2.3 in fine). Si dans cette cause un contrat de bail de durée déterminée avait été conclu, des résiliations successives étaient toutefois intervenues, de sorte que le juge

était bien en présence d'un congé au sens large et que l'arrêt ne peut être compris comme soumettant à la procédure simplifiée toute contestation portant sur la durée d'un contrat de bail, soit également en l'absence d'une problématique de congé ou de prolongation. Il en résulte que, dans le cas d'espèce, l'argument des intimés selon lequel le litige serait intégralement soumis à la procédure simplifiée en application de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, est infondé.

Au demeurant, dans le cas d'espèce, s'agissant du litige relatif à la requalification de la durée du contrat, il n'est pas possible de déduire automatiquement de l'état de fait – sans même que cela ait été allégué par les intimés en première instance – que le noeud du problème se situe dans la protection contre un congé de représailles en cas d'exercice légitime des autres droits des intimés, en particulier celui de contester le loyer initial. D'autant plus qu'on ne se trouve pas en présence de contrats de durée déterminée « à la chaîne », mais bien dans le cas où un seul contrat de durée déterminée a été conclu. Partant, on ne saurait retenir qu'un tel litige relève de l'art. 243 al. 2 let. c CPC.

**2.2** Comme on l'a vu, le premier juge a estimé que la valeur litigieuse des deux premières conclusions était fixée à 13'455 fr., correspondant à 6,5 mois de loyer mensuel à 2'070 fr., c'est-à-dire à la période allant de l'échéance du bail de durée déterminée (soit le 15 septembre 2020) au premier terme de congé en cas de requalification du bail de durée déterminée en contrat de durée indéterminée (soit le 31 mai 2021). Les intimés se rallient à ce calcul. En l'occurrence, il s'agit du calcul de valeur litigieuse auquel procède le juge lorsqu'un locataire conteste la résiliation d'un bail à durée indéterminée, la valeur litigieuse équivalant alors au loyer dû jusqu'à la première échéance pour laquelle un nouveau congé pourra être donné si la résiliation n'est pas valable, soit pendant une durée qui correspondra, pour les baux d'habitations, au moins à la durée de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 136 III 196 consid. 1.1; TF 4A\_109/2015 du 23 septembre 2015 consid. 1, RSPC 2016 p. 52).

Or le litige ne porte pas sur une résiliation du contrat par le bailleur, mais bien sur une requalification ab ovo de la durée du contrat pour qu'elle devienne indéterminée. On se situe donc dans l'hypothèse d'une valeur litigieuse de prestations périodiques durant une durée indéterminée qui selon l'art. 92 al. 2 CPC se capitalise par le montant annuel multiplié par 20, soit en l'espèce un montant de 496'800 fr. (2'170 x 12 x 20). La valeur litigieuse étant ainsi largement supérieure à 30'000 fr., les conclusions I et II relèvent de la procédure ordinaire.

Comme le Tribunal fédéral l'a relevé dans le consid. 2.1 de l'arrêt 4A\_636/2015 précité, les procédures ordinaire et simplifiée présentent des différences marquées, la procédure simplifiée se caractérisant par un formalisme moindre, une procédure plus simple et plus rapide dans les affaires où la valeur litigieuse n'est pas trop importante, la possibilité pour le juge de retenir des faits d'office. Dans la mesure où les intimés ont ouvert une action en procédure simplifiée, les conclusions I et II qui relèvent de la procédure ordinaire sont irrecevables en application de l'art. 90 CPC.

Se référant à un avis de doctrine (Bohnet, CPC commenté, n 9 ad art. 90 CPC), la Chambre de céans avait considéré, dans un arrêt CREC du 27 mai 2016/176 consid. 3.1, que la jonction des causes était exclue si une procédure spéciale était applicable à l'une d'entre d'elles, mais que lorsqu'en raison de la valeur litigieuse de chacune d'elles, la procédure – simplifiée ou ordinaire – était différente pour ce seul motif, leur jonction, si celle-ci permettait la simplification des procédures, ne butait pas sur un obstacle procédural.

Au vu de la jurisprudence récente du Tribunal fédéral (TF 4A\_636/2015 du 21 juin 2016) qui souligne les différences et l'incompatibilité des procédures ordinaire et simplifiée, même lorsque leur application dépend uniquement de la valeur litigieuse, la jurisprudence cantonale précitée ne peut être maintenue.

**3.** Compte tenu de ce qui précède, le recours doit être admis en ce sens que les conclusions I et II soumises à la procédure ordinaire sont disjointes des conclusions III à V soumises à la procédure simplifiée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'540 fr., conformément aux 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 intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

Compte tenu de l'issue du recours, les intimés, solidairement entre eux, doivent verser un montant de 3'540 fr. à la recourante, à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance (art. 8 TDC [tarif de dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]).

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

- I.** Le recours est admis.
- II.** La décision est réformée en ce sens que les conclusions I et II de la demande du 25 novembre 2015, soumises à la procédure ordinaire, sont disjointes des conclusions III à V de la même demande, soumises à la procédure simplifiée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'540 fr. (mille cinq cent quarante francs), sont mis à la charge des intimés A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** Les intimés A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser 3'540 fr. (trois mille

cinq cent quarante francs) à la recourante S.\_\_\_\_\_SA, à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 26 juillet 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 Philippe Conod (pour S.\_\_\_\_\_SA),
- Mme Marie-Christine Charles (pour A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_).

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 :