

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 26 novembre 2024

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente
M. Winzap et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Ayer

Art. 125 let. a et 319 let. b ch. 2 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.N.**_____, à [...], et **B.N.**_____, à [...], contre la décision rendue le 28 août 2024 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **B.**_____, à [...], et **V.**_____, à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 28 août 2024, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la première juge) a informé A.N._____, B.N._____, B._____ et V._____ que la procédure était limitée, dans un premier temps, à la question de la recevabilité de la demande (art. 59 al. 2 let. c CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), conformément à l'art. 125 let. a CPC.

Elle a considéré, au vu de la nature essentiellement juridique de la question à trancher, qu'il était envisageable de rendre une décision à ce sujet sans audience (art. 233 CPC) et sans juges assesseurs (art. 6 al. 3 LJB [Loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; RSV 173.655]), sur la base des actes et des pièces déjà versés au dossier, les parties ayant eu l'occasion de s'exprimer dans le détail sur ladite question.

B. a) Par acte du 9 septembre 2024, A.N._____ et B.N._____ (ci-après : les recourants) ont interjeté recours à l'encontre de la décision précitée en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement, à sa réforme, en ce sens que la requête du 6 juin 2024 déposée par B._____ et V._____ (ci-après : les intimés) tendant à l'instruction et au jugement séparé sur la question de la recevabilité de la demande du 30 avril 2024 déposée par A.N._____ et B.N._____ soit rejetée (II). Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation de la décision entreprise (III).

b) Aucune réponse n'a été sollicitée de la part des intimés.

c) Par courrier du 16 octobre 2024, le conseil des recourants a adressé à la Cour de céans une copie du procès-verbal de l'audience ayant eu lieu le 9 octobre 2024 devant le Tribunal des baux dans la cause opposant les locataires G._____ et X._____ aux recourants, en qualité de bailleurs (procédure instruite sous référence [...]). A cette occasion, deux transactions, valant jugements entrés en force exécutoires, ont été

conclues entre les recourants et X._____, respectivement entre les recourants et G._____, et la cause a été rayée du rôle.

C. La Chambre des recours civile retient les faits suivants dans la mesure nécessaire :

1. Les recourants sont propriétaires, en propriété commune, de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], sise [...].

2. Par contrat du 4 juillet 2000, les recourants ont remis à bail aux intimés un appartement de cinq pièces sis [...].

Ce contrat de bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, allant du 1^{er} août 2000 au 30 septembre 2001, sa reconduction tacite d'année en année étant prévue à défaut d'avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois avant l'échéance.

3. Le 12 septembre 2023, les recourants ont résilié le bail des intimés pour le 30 septembre 2024.

4. a) Le 16 octobre 2023, les intimés ont déposé une requête de conciliation à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation), au pied de laquelle ils ont conclu à l'annulation des résiliations de bail susmentionnées, et, subsidiairement, à la prolongation dudit bail pour une durée de quatre ans.

b) Le 11 décembre 2023, les recourants ont déposé des déterminations, ainsi qu'une requête de conciliation auprès de la commission de conciliation, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête de conciliation du 16 octobre 2023. Ils ont au surplus pris des conclusions actives à l'encontre des intimés, à savoir, en substance, qu'il soit constaté que la résiliation de bail au 30 avril 2024 leur ayant été signifiée était valable, qu'il soit prononcé qu'aucune

prolongation de bail ne soit accordée aux intimés, qu'ordre leur soit donné de quitter l'appartement et le rendre libres de tout objet et de tout occupant dès le 30 juin 2024 et, qu'à défaut, ils soient expulsés conformément aux règles prévues à l'art. 343 CPC.

c) Une audience de conciliation a eu lieu le 7 février 2024. Deux propositions de jugement ont été communiquées aux parties le 9 février 2024.

d) Deux autorisations de procéder après opposition ont été communiquées aux recourants le 18 mars 2024.

5. a) Le 30 avril 2024, les recourants ont déposé une demande auprès du Tribunal des baux à l'encontre des intimés, concluant, en substance, à ce qu'il soit constaté que la résiliation de bail au 30 avril 2024 leur ayant été signifiée était valable, à ce qu'il soit prononcé qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée aux intimés, à ce que ceux-ci soient condamnés à quitter les locaux et les rendre libres de tout objet et de tout occupant dans un délai au 30 juin septembre [sic] 2024 et, qu'à défaut, ils soient expulsés conformément aux règles prévues à l'art. 343 CPC.

b) Le 6 juin 2024, les intimés ont déposé des déterminations, concluant, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la demande du 30 avril 2024. Au surplus, les intimés ont requis à ce qu'il soit statué de manière préjudicielle sur la question de la recevabilité de la demande précitée, au sens de l'art. 125 let. a CPC.

c) Par déterminations du 3 juillet 2024, les recourants se sont opposés à ce que la question de la recevabilité soit tranchée de manière préjudicielle, aux motifs, notamment, qu'une limitation de la procédure à la question de la recevabilité serait incompatible avec la procédure simplifiée et que le but de l'art. 125 let. a CPC serait de simplifier le procès et non pas d'en rallonger inutilement la durée, en particulier en matière de bail à loyer. Au surplus, selon eux, une limitation de la procédure à la

question de la recevabilité serait un indice de prévention et de partialité de la première juge. Sur le fond, ils ont soutenu que la demande du 30 avril 2024 était recevable.

6. Le 5 septembre 2024, les recourants ont déposé une demande de récusation à l'encontre de la première juge.

En droit :

1.

1.1 Aux termes de l'art. 319 let. b CPC, le recours est recevable contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi (ch. 1) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2). Selon l'art. 321 CPC, le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours, soit la Chambre des recours civile (art. 73 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), 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).

1.2 La doctrine ne s'accorde pas sur la qualification des décisions rendues en application de l'art. 125 CPC. Selon Jeandin, ces décisions, lesquelles marquent définitivement le cours des débats, contrairement à une simple ordonnance d'instruction se rapportant à leur préparation et à leur conduite, doivent être qualifiées d'« autres décisions », soumises au délai applicable à la procédure au fond (Jeandin *in* Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019 [cité ci-après : CR-CPC], nn. 14 et 15 ad art. 319 CPC et 10 ad art. 321 CPC). Pour d'autres auteurs, les décisions en question constituent des ordonnances d'instruction soumises au délai de recours de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (Haldy *in* CR-CPC, nn. 2 et 3 ad art. 125 CPC ; Gschwend *in* Spühler et

al. [édit.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), 3e éd., Bâle 2017 [cité ci-après : BK-ZPO], n. 20 ad art. 125 CPC ; Hofmann/Lüscher, Le Code de procédure civile, 2e éd., Berne 2015, p. 298 ; Hohl, Procédure civile, t. II, 2e éd., Berne 2010, n. 2484 p. 449). Le Tribunal fédéral n'a pas encore tranché la question. La jurisprudence la plus récente de la Chambre de céans qualifie la décision fondée sur l'art. 125 CPC d'« autre décision », soumise à un délai de recours de trente jours, à moins que la procédure sommaire soit applicable (cf. art. 321 al. 2 CPC ; CREC 15 septembre 2021/249 consid. 1.1 ; CREC 7 mars 2022/59 consid. 1.1).

1.3 En l'espèce, le recours est dirigé contre la décision du 28 août 2024, par laquelle la première juge a admis de limiter la procédure à la question de la recevabilité de la demande au sens de l'art. 125 let. a CPC, qui constitue, selon les références susmentionnées, une « autre décision » au sens de l'art. 319 let. b CPC. Dès lors que la procédure simplifiée est applicable au procès au fond, le délai de recours est de trente jours. Déposé en temps utile par une partie ayant un intérêt digne de protection (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC), la voie du recours est ouverte à la condition que la décision en question puisse causer un préjudice difficilement réparable aux recourants, étant précisé qu'il appartient à ces derniers de démontrer l'existence d'un tel préjudice (CREC 7 mars 2022/59 précité consid. 1.2).

2.

2.1 La notion de préjudice difficilement réparable de 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 (parmi d'autres : ATF 137 III 380 consid. 2 ; JdT 2014 III 121 consid. 2.3 et les références citées ; TF 4A_466/2019 du 6 janvier 2020 consid. 8 et CREC 28 octobre 2024/255 consid. 3.1.2 ; Jeandin *in* CR-CPC, n. 22 ad art. 319 CPC). L'examen de l'existence d'un risque de préjudice difficilement réparable doit se faire par rapport aux effets de la

décision incidente sur la cause principale, respectivement la procédure principale (ATF 141 III 80 consid. 1.2 ; TF 5A_554/2019 du 21 novembre 2019 consid. 1.1.1). Ainsi, l'art. 319 let. b ch. 2 CPC ne vise pas seulement un risque d'inconvénient de nature juridique imminent, mais également toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, pourvu qu'elle soit difficilement réparable. Il y a 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 (parmi d'autres : CREC 2 mai 2023/84 ; Jeandin, *op. cit.*, n. 22 ad art. 319 CPC et les réf. citées). Il incombe au recourant d'établir que sa situation procédurale serait rendue notablement plus difficile et péjorée si la décision querellée était mise en œuvre, étant souligné d'une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais ne suffisent pas (TF 5A_554/2019 précité consid. 1.1.1 ; CREC 26 septembre 2024/234 consid. 1.3.1 ; Jeandin *in* CR-CPC, n. 22 ad art. 319 CPC ; Hohl, *op. cit.*, n. 2485 p. 449). Par ailleurs, un préjudice difficilement réparable de nature juridique ne doit pas pouvoir être ultérieurement réparé ou entièrement réparé par une décision finale favorable au recourant (cf. ATF 134 III 188 consid. 2.1 et 2.2).

On retiendra l'existence d'un préjudice difficilement réparable lorsque ledit préjudice ne pourra plus être réparé par un jugement au fond favorable au recourant, ce qui surviendra par exemple lorsque des secrets d'affaires sont révélés ou qu'il y a atteinte à des droits absolus à l'instar de la réputation, de la propriété et du droit à la sphère privée (arrêt TF 5A_964/2017 du 6 mars 2018 consid. 1). En principe, un préjudice financier n'est pas difficilement réparable, hormis les cas exceptionnels où il est susceptible d'entraîner la faillite de l'intéressé ou la perte de ses moyens d'existence (arrêt TC FR 101 2017 346 du 8 mars 2018 consid. 1.2).

2.2 Les recourants font état de leur souhait de récupérer la possession de leur immeuble, sis [...], à [...], aux fins de réaliser leur projet de rénovation et de création d'un logement supplémentaire. Ils invoquent dès lors qu'ils subissent un préjudice qui est non seulement difficilement

réparable mais également complètement irréparable. En effet, ils soutiennent que la décision litigieuse, ordonnant l’instruction et le jugement d’une question préjudicielle relative à la recevabilité de la demande du 30 avril 2024, ralentirait le traitement de la procédure au fond, ce qui aurait pour conséquence de retarder la récupération du bien mis à bail et leur possibilité de gérer leur propriété selon leur meilleur intérêt. Selon les recourants, le « *temps perdu* » les empêchant de reprendre possession de leur bien ne pourra pas être « *restitué/recréé/réparé* ». Ils soutiennent encore subir un préjudice juridique, en tant que leur droit constitutionnel de propriété serait violé, lequel ne serait pas réparable par une décision finale favorable future.

Au surplus, les recourants font état de la procédure les ayant opposés à deux autres locataires de l’immeuble sis [...], à savoir G. _____ et X. _____. Ils relèvent que ces causes ont été jointes et qu’une audience d’instruction et de jugement a eu lieu le 9 octobre 2024, à l’occasion de laquelle deux transactions ont été signées pour valoir jugements entrés en force exécutoires (cf. *supra* B/c).

2.3 En l’espèce, les recourants ne démontrent pas en quoi une limitation de la procédure à la question de la recevabilité de la demande serait à même de péjorer de manière difficilement réparable leurs intérêts. En effet, ils commencent par faire valoir un ralentissement du traitement de l’affaire sur le fond. Or, de jurisprudence constante, une prolongation de la procédure n’est pas constitutive d’un préjudice difficilement réparable (cf. *supra* consid. 2.1). Ils invoquent ensuite le « *temps perdu* » les empêchant de reprendre possession de leur bien et rappellent que des transactions ont pu être conclues s’agissant des résiliations de baux relatifs à deux autres logements de l’immeuble sis [...]. Sur ce point, les recourants s’attachent en réalité à une perte d’ordre pécuniaire, un tel préjudice ne pouvant être qualifié de difficilement réparable en l’état au regard des conditions très restrictives imposées par la jurisprudence (cf. *supra* consid. 2.1). Finalement, une décision préjudicielle sur la question de la recevabilité de la demande du 30 juin 2024 sera, le cas échéant,

susceptible d'appel, si bien qu'il n'existe *in casu* aucun risque d'inconvénient de nature juridique imminent (cf. *supra* consid. 2.1).

Cela étant, et faute pour les recourants d'avoir démontré que la décision attaquée est susceptible de leur causer un risque de préjudice difficilement réparable, lequel doit être admis restrictivement, le recours s'avère irrecevable.

3.

3.1 En définitive, le recours doit être déclaré irrecevable conformément à l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC et la décision confirmée.

3.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 807 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 2 TFJC), sont mis à la charge des recourants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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 irrecevable.
- II.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 807 fr. (huit cent sept francs), sont mis à la charge des recourants A.N. _____ et B.N. _____.
- III.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Nicolas Saviaux (pour A.N. _____ et B.N. _____),
- Me César Montalto (pour B. _____ et V. _____).

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, 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 :