XA***
293

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 17 septembre 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, juge présidant
M. Winzap et Mme Cherpillod, juges
Greffier : M. Steinmann

*****

Art. 166 et 319 let. b ch. 2 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **B._____** contre la décision rendue le 31 juillet 2026 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant **A._____**, demanderesse, d'avec **C._____**, **D._____** et **F._____**, défendeurs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1.

1.1 Par acte notarié du 1er octobre 2021, B._____ a vendu à A._____ l'immeuble faisant l'objet de la parcelle n°aaa de la Commune de G***, Q*** 13.

A la suite de cette vente immobilière, A._____ a repris, en tant que bailleresse, les droits et obligations découlant d'un contrat de bail à loyer conclu le 1er octobre 1997 par B._____ avec les locataires C._____ et D._____, portant sur un appartement de 5 pièces au premier étage de l'immeuble précité. Elle a également repris les droits et obligations d'un contrat de bail conclu le 31 juillet 2002 avec le locataire F._____, portant sur un appartement de 2,5 pièces au deuxième étage du même immeuble.

1.2 Les 8 mai et 10 juin 2024, A._____ a notifié à C._____ et D._____, respectivement à F._____, des hausses de loyer échelonnées relatives aux baux précités.

Les 3 juin et 1er juillet 2024, C._____ et D._____, respectivement F._____, ont contesté ces hausses de loyer auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron
(ci-après : la Commission de conciliation).

A la suite de l'échec de la conciliation à l'audience du 29 août 2024, la Commission de conciliation a rendu une proposition de jugement dans la cause ouverte par C._____ et D._____, proposition de jugement contre laquelle A._____ a formé opposition. Celle-ci s'est ainsi vu délivrer une autorisation de procéder le 17 septembre 2024.

A défaut de conciliation à l'audience du 26 septembre 2024, la Commission de conciliation a en outre délivré à A._____, le 12 décembre

2024, une autorisation de procéder dans le cadre de la cause ouverte par F._____.

1.3

1.3.1 Le 17 octobre 2024, A._____ a saisi le Tribunal des baux d'une demande tendant à la validation des hausses de loyer signifiées le 8 mai 2024 à C._____ et D._____.

Par demande adressée le 27 janvier 2025 au Tribunal des baux, A._____ a en outre ouvert action en validation des hausses de loyer signifiées le 10 juin 2024 à F._____.

Le 6 juin 2025, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a ordonné la jonction des deux procédures susmentionnées, en vue d'une instruction et d'un jugement communs.

1.3.2 Par courrier du 25 février 2026, la présidente – faisant suite à la réquisition de production de pièces déposée le 18 février 2026 par l'avocat de C._____, D._____ et F._____ – a imparti à B._____ un délai pour produire la pièce requise n° 253, à savoir « l'état locatif de l'immeuble sis [...] au 31 décembre 2020, accompagné des documents suivants :

a) Contrat d'achat de l'immeuble ;
b) Police ECA de l'immeuble ;
c) Baux à loyers de l'immeuble en vigueur au 31.12.2020 accompagnés de tous documents attestant du loyer en vigueur au 31.12.2020 (avis de fixation, convention, décision judiciaire, etc.) ».

Par courrier du 12 mars 2026, L._____ SA, représentant B._____, a contesté cette ordonnance de production de pièces, faisant valoir en substance qu'elle n'en comprenait ni le fondement ni la portée.

Par courrier du 13 mars 2026, la présidente a indiqué à L._____ SA qu'elle maintenait intégralement son ordonnance de production de pièces du 25 février 2026, précisant que celle-ci avait pour but d'établir les loyers usuels du quartier dans le cadre du dossier en cause.

Par lettre de son conseil du 6 mai 2026, B._____ a informé la présidente qu'il maintenait son refus de produire les pièces précitées et a requis qu'une décision motivée soit rendue à ce sujet.

1.4 Par décision du 31 juillet 2026, la présidente a limité la réquisition litigieuse à la production par B._____ de l'état locatif au 31 décembre 2020 de l'immeuble sis au S*** 5, à G***, comprenant le loyer (y compris les paramètres de fixation du loyer), la surface, le nombre de pièces et l'étage de chaque objet, ainsi que des baux à loyer de l'immeuble en vigueur au 31 décembre 2020 accompagnés de tous documents attestant du loyer en vigueur à cette même date (avis de fixation, convention, décision judiciaire, etc.), à l'exception de la police ECA et du contrat d'achat de l'immeuble évoqué.

En droit, la présidente a en substance considéré que B._____ n'avait rendu vraisemblable aucune mise en danger de sa sphère privée, pour autant que l'on admette que la réquisition de pièces évoquée puisse donner lieu à une telle mise en danger, ce dont il y avait tout lieu de douter au vu des documents requis. Elle a en outre estimé que la production de ces pièces n'était pas protégée par le secret des affaires et qu'il n'existait dès lors aucun motif justifiant la mise en œuvre de mesures de protection selon l'art. 156 CPC, telles que le caviardage des documents. Enfin, elle a retenu qu'il existait, en tout état de cause, un intérêt prépondérant à la production des pièces litigieuses. A cet égard, elle a relevé que les locataires défendeurs ne disposaient d'aucun autre moyen leur permettant de satisfaire à leur fardeau de la preuve s'agissant du caractère manifestement exagéré du prix d'achat de l'immeuble, dès lors que les pièces nécessaires à cet examen ne leur étaient, pour partie, pas directement accessibles et se trouvaient nécessairement en mains de tiers, dont la collaboration revêtait ainsi une importance particulière pour l'établissement des faits.

1.5 Par acte du 25 août 2026, B._____ (ci-après : le recourant) a recouru contre la décision précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la réquisition de

production de pièces en ses mains soit rejetée, subsidiairement à son annulation. Il a en outre requis l'octroi de l'effet suspensif à son recours. Il a également produit un bordereau de pièces, lesquelles figuraient déjà au dossier de première instance.

Par décision du 26 août 2026, le Juge délégué de la Chambre des recours civile a rejeté la requête d'effet suspensif du recourant.

2.

2.1

2.1.1 Selon l'art. 319 let. b CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable contre les ordonnances d'instruction de première instance – dont font partie les ordonnances de preuves (parmi d'autres : CREC 31 août 2023/192 consid. 5.1.2.1) – dans les cas prévus par la loi (ch. 1) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2). Le CPC ne prévoyant pas que les ordonnances de preuves (art. 154 CPC) sont sujettes à recours, celles-ci ne sont attaquables par cette voie qu'en présence d'un risque de préjudice difficilement réparable (ATF 147 III 582 consid. 4.4 et les références citées ; ATF 142 III 116 consid. 3.4.1 ; TF 5A_679/2019 du 5 juillet 2021 consid. 13.2).

Le recours, écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC), 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).

2.1.2

2.1.2.1 La notion de préjudice difficilement réparable 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 (ATF 137 III 380 consid. 2.2 ; TF 4A_298/2020 du 3 juillet 2020 consid. 5.3). Ainsi,

l’art. 319 let. b ch. 2 CPC vise toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, pourvu qu’elle soit difficilement réparable ; tel est notamment le cas lorsque la réparation financière est inadéquate pour réparer intégralement le préjudice ou que celui-ci est difficile à établir ou 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 (parmi d’autres : CREC 3 septembre 2025/195 consid. 4.1.2.2 et les références citées). 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 141 III 80 consid. 1.2 ; TF 5A_554/2019 du 21 novembre 2019 consid. 1.1.1). 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 ; TF 5A_40/2022 du 25 mars 2022 consid. 1.2).

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 (CREC 8 août 2022/180 ; CREC 8 mars 2021/67 ; CREC 9 avril 2020/92) ou lorsqu’il y a atteinte à des droits absolus à l’instar de la réputation, de la propriété et du droit à la sphère privée (CREC 19 mars 2021/85 ; CREC 10 avril 2019/117 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 22a ad art. 319 CPC et les références citées). En lien avec l’art. 93 al. 1 let. a LTF, le Tribunal fédéral retient également que, dans des cas exceptionnels, il peut y avoir un préjudice irréparable lorsqu'une partie est astreinte, sous la menace de l'amende au sens de l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0), à produire des pièces susceptibles de porter atteinte à ses secrets d'affaires ou à ceux de tiers sans que le tribunal ait pris des mesures aptes à les protéger (TF 4A_554/2022 du 23 décembre 2022 consid. 4.3 ; TF 4A_274/2021 du 6 octobre 2021 consid. 1.2 ; TF 5A_1058/2019 du 4 mai 2020 consid. 1 ; CREC 25 avril 2023/77).

2.1.2.2 Selon l'art. 156 CPC, le tribunal ordonne les mesures propres à éviter que l'administration des preuves ne porte atteinte à des intérêts dignes de protection des parties ou des tiers, notamment à des secrets d'affaires. Les mesures propres à éviter la mise en danger d'intérêts dignes de protection doivent être adaptées et cohérentes. Pour les preuves par titre ou les expertises, le simple caviardage (éventuellement différencié en ce sens que le tribunal pourrait avoir connaissance de la pièce originale et la partie adverse de la même pièce expurgée) devrait permettre de trouver une solution équilibrée. On peut aussi songer à un examen limité par un expert ou par un juge spécialisé du moyen de preuve relevant du secret d'affaires
(TF 4A_64/2011 du 1er septembre 2011 consid. 3.3 ; CREC 10 août 2016/316 consid. 5.2). Il ne suffit en revanche pas que la partie requise de produire une pièce affirme que celle-ci contient un secret d'affaires pour que le risque d'un dommage irréparable en cas de production de ladite pièce doive être automatiquement admis (TF 4A_712/2011 du 13 février 2012 consid. 2.2.2).

Constitue un secret d’affaires toute connaissance particulière qui n’est pas de notoriété publique, qui n’est pas facilement accessible, dont le détenteur a un intérêt légitime à conserver l’exclusivité et qu’en fait, il n’entend pas divulguer. L’intérêt au maintien du secret est un critère objectif (ATF 142 II 268 consid. 5.2.2.1 et les références citées). En règle générale, on admet que le secret d’affaires couvre les données techniques, organisationnelles, commerciales et financières qui sont spécifiques à l’entreprise et qui peuvent avoir une incidence sur le résultat commercial et en conséquence sur la capacité concurrentielle (ATF 142 Il 268 consid. 5.2.3). Il y a, dans la règle, un intérêt objectif à maintenir secret les parts de marché des entreprises, les chiffres d’affaires, les prix, les rabais et primes, les sources d’approvisionnement, l’organisation interne de l’entreprise, les stratégies et la planification d’affaires, les listes des clients et des relations d’affaires (ATF 142 II 268 consid. 5.2.4 et les références citées).

2.2

2.2.1 La présidente a considéré qu'aucun préjudice difficilement réparable n'était susceptible de résulter de la production des pièces litigieuses. A cet égard, elle a notamment retenu que le recourant n'avait rendu vraisemblable aucune mise en danger de ses intérêts, en particulier de sa personnalité ou de sa sphère privée, et que les documents concernés n'étaient pas protégés par le secret des affaires.

Le recourant conteste cette appréciation en relevant que les documents en cause « ne contiennent pas uniquement une indication du montant des loyers pratiqués », mais qu'ils « sont, par leur nature même, susceptibles de comporter diverses informations relatives aux relations contractuelles nouées entre [lui-même] et ses locataires, notamment les conditions financières et contractuelles convenues entre eux ». Il s'agirait d'informations qui ne sont pas librement accessibles au public et dont tant lui-même que les tiers concernés disposeraient d'un intérêt légitime à préserver la confidentialité, les documents requis étant de surcroît susceptibles de contenir des données protégées et confidentielles au sens de la LPD (loi fédérale sur la protection des données du 25 septembre 2020 ; RS 235.1). Le recourant soutient dès lors qu'il ne saurait être déduit du seul fait que les contrats litigieux ne relèvent pas du secret des affaires que leur production intégrale ne serait pas susceptible de porter atteinte à des intérêts protégés. Il relève ensuite que le préjudice auquel il est exposé présenterait « un caractère difficilement réparable, précisément en raison de l'effet irréversible attaché à la divulgation des informations litigieuses ». Il observe à cet égard qu' « une fois les contrats produits, notamment, sans aucune mesure de protection et leur contenu porté à la connaissance des parties à la procédure, la confidentialité des informations qu'ils renferment serait définitivement perdue », le risque étant selon lui « d'autant plus concret que le conseil des défendeurs exerce principalement en droit du bail » et aurait accès à des informations sensibles sur les loyers et les conditions contractuelles qu'il [ndr. le recourant] pratique.

2.2.2 En l'espèce, comme l'a retenu la présidente, le recourant n'a pas établi que la production des pièces litigieuses serait susceptible de constituer une mise en danger concrète de sa sphère privée ou de celle de

ses locataires. S’agissant de ces derniers, un caviardage de leur nom sur les contrats de bail à loyer à produire apparaît suffisant pour protéger leur sphère privée. Quant à la sphère privée du recourant, celui-ci n’indique pas en quoi elle serait menacée par l’ordonnance de production de pièces attaquée, de sorte qu’il ne saurait se prévaloir d’un préjudice difficilement réparable fondé sur cet élément. A l’instar de ce qu’a retenu la présidente, la production de l’état locatif de l’immeuble n’est pas davantage protégée par le secret d’affaires, ce que le recourant ne semble d’ailleurs pas contester.

Au demeurant, il est manifeste que les locataires défendeurs ont besoin des pièces incriminées pour établir les loyers usuels du quartier pour des objets semblables, en se prévalant d’un prix d’achat de l’immeuble manifestement exagéré. Or, au vu des considérations exposées au paragraphe précédent, l’intérêt des défendeurs à ce que ces pièces soient produites dans la procédure l’emporte sur celui du recourant à ce qu’elles ne soient pas divulguées.

La Chambre relèvera enfin qu’on ne voit pas où se situe la prétendue violation du droit d’être entendu du recourant qui est invoquée dans le recours (cf. ch. 9, p. 9 du recours), la question de la protection des données ayant été étudiée dans la décision attaquée (cf. par. 2, p. 2 de la décision).

Au vu de ce qui précède, le recours s’avère irrecevable, faute pour le recourant d’avoir démontré l’existence d’un risque de préjudice difficilement réparable au sens de l’art. 319 let. b ch. 2 CPC.

3. En conclusion, le recours doit être déclaré irrecevable, conformément à l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 500 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 2, spéc. 2e phr., TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge du

recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n’y a pas lieu à l’allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que les intimés n’ont pas été invités à déposer de réponse (art. 322 al. 1 *in fine* CPC).

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 500 fr. (cinq cents francs), sont mis à la charge du recourant B._____.

III. L’arrêt est exécutoire.

La juge présidant : Le greffier :

Du

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

- Me Nicolas Saviaux, pour B._____,
- Me Isabelle Salome Daïna, pour A._____,
- Me César Montalto, pour C._____, D._____ et F._____.

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.

Le greffier :