

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 18 septembre 2013

---

Présidence de M. WINZAP, président  
Juges : M. Pellet et Mme Crittin Dayen  
Greffière : Mme Egger Rochat

\*\*\*\*\*

**Art. 209 et 319 let. b ch. 2 CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.H.**\_\_\_\_\_, à [...],**B.H.**\_\_\_\_\_, à [...],**C.H.**\_\_\_\_\_, à [...], et **X.**\_\_\_\_\_, à [...], défendeurs, contre la décision rendue le 2 septembre 2013 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges dans la cause divisant les recourants d'avec **A.T.**\_\_\_\_\_ et **B.T.**\_\_\_\_\_, à [...], demandeurs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par décision du 2 septembre 2013, notifiée le lendemain, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a constaté l'échec de la conciliation (I) et délivré une autorisation de procéder à B.T. \_\_\_\_\_ et A.T. \_\_\_\_\_ (II).

En droit, l'autorité de conciliation a estimé que l'examen de la recevabilité de la requête ne devait pas remettre en cause le but spécifique de la procédure de conciliation, soit tenter de trouver un accord entre les parties de manière informelle. Elle a ainsi considéré que les défendeurs se prévalaient d'un vice à l'action qui devait être tranché par le juge du fond.

**B.** Par mémoire du 5 septembre 2013, A.H. \_\_\_\_\_, B.H. \_\_\_\_\_, C.H. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ ont recouru contre cette décision, concluant, avec suite de frais et dépens, à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause devant l'autorité de conciliation pour nouvelle décision.

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

1) Le 20 avril 2011, A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ ont conclu, en qualité de locataires, un contrat de bail de durée déterminée débutant le 12 août 2011 et se terminant le 30 septembre 2013. Le contrat de bail porte sur un appartement de 2,5 pièces, sis dans un immeuble sis av. [...], à [...] et prévoit un loyer total de 1'280 fr. par mois. Le même jour, les locataires ont conclu un bail de même durée portant sur un box pour un loyer mensuel de 140 fr. Le bailleur mentionné sur les deux contrats de bail est D. \_\_\_\_\_, [...], à [...].

2) A la suite de la mise en demeure du 22 mai 2013 de la D. \_\_\_\_\_ de payer les arriérés de loyer des mois d'avril et mai 2013 dans un délai de cinq jours, les locataires ont effectué le versement le 14 juin 2013.

D. \_\_\_\_\_ ayant informé les locataires qu'elle ne souhaitait pas renouveler les baux à leur échéance en raison du retard dans le paiement de leurs loyers, elle les a priés de transmettre un formulaire de demande de location ainsi que divers documents, afin de pouvoir faire le point sur leur situation.

3) Par requête adressée le 10 juillet 2013 à la Commission de conciliation du district de Morges, les locataires ont requis la « requalification » de leurs contrats, subsidiairement conclu à l'octroi d'une prolongation de quatre ans, et ont attiré l'attention de l'autorité sur l'éventuelle nullité de la formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail. Ils ont indiqué que leur logement et leur box, objets des contrats de bail, appartenaient vraisemblablement à la famille [...].

Par courriers du 12 juillet 2013, la Présidente de la Commission de conciliation a cité à comparaître à l'audience de conciliation du 30 août 2013 les demandeurs A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_, et les défendeurs C.H. \_\_\_\_\_, B.H. \_\_\_\_\_, X. \_\_\_\_\_ et A.H. \_\_\_\_\_, ces quatre derniers ayant pour adresse celle de la D. \_\_\_\_\_, au ch. [...], à [...].

Dans son courrier du 23 juillet 2013 adressé à la Commission de conciliation, l'agent d'affaires breveté, Jean-Marc Decollogny, a indiqué en qualité de défendeurs B.H. \_\_\_\_\_, A.H. \_\_\_\_\_, C.H. \_\_\_\_\_, X. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_, et produit les procurations mentionnées ci-dessous.

Par procurations du 2 février 2006 et 13 février 2013, B.H. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ ont donné à A.H. \_\_\_\_\_, Directeur de la

D.\_\_\_\_\_, pouvoir de les représenter dans toutes procédures concernant les immeubles dont ils sont propriétaires. Par procuration du 9 juillet 2012, C.H.\_\_\_\_\_ a conféré de semblables pouvoirs à D.\_\_\_\_\_. Par procurations du 22 juillet 2013, tant la D.\_\_\_\_\_ que A.H.\_\_\_\_\_ ont donné à Jean-Marc Decollogny le pouvoir de les représenter dans la procédure les opposant à A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ en ce qui concerne l'appartement, sis dans l'immeuble situé à l'av. [...], à [...].

Par écriture du 29 août 2013, l'agent d'affaires Decollogny a notamment produit un extrait du registre foncier indiquant que le propriétaire de l'immeuble, objet de la procédure, était C.H.\_\_\_\_\_. Relevant que les quatre membres de la famille [...] contestaient leur qualité pour défendre, seule D.\_\_\_\_\_ étant indiquée comme bailleresse, et cette dernière n'ayant pas été citée à comparaître à l'audience de conciliation, il a requis qu'un prononcé de refus d'entrer en matière soit rendu d'office et qu'aucune autorisation de procéder ne soit délivrée aux locataires.

A l'audience de conciliation du 30 août 2013, seuls se sont présentés les locataires, assistés d'un représentant de l'Asloca, les défendeurs ayant fait défaut.

### **En droit :**

**1. a)** Selon l'art. 319 let. b CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), le recours est ouvert contre les ordonnances d'instruction et les décisions autres que finales, incidentes ou provisionnelles de première instance, dans les cas prévus par la loi ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable. Le recours contre une autorisation de procéder n'étant pas expressément prévue par le CPC, il n'est donc recevable que dans la mesure où celle-ci peut causer au recourant un préjudice difficilement réparable ; cette notion est plus large que celle de « dommage irréparable » au sens 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 (JT 2011 III 86 c. 3 ; Jeandin, in CPC commenté, n. 23 ad art. 319 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2485, p. 449).

**b)** En l'espèce, les recourants invoquent un dommage difficilement réparable. Alors qu'ils n'ont pas la légitimation passive et n'ont aucun intérêt juridique dans cette cause, ils font valoir qu'ils courent le risque d'être cités devant le Tribunal des baux et d'être condamnés à payer une indemnité pécuniaire. Ils estiment que la Présidente de la Commission de conciliation aurait dû interpellier les demandeurs en vertu de l'art. 132 CPC et, à défaut de rectification, déclarer l'acte des demandeurs irrecevable.

aa) Le défaut de légitimation active ou passive est un moyen de fond et non une exception de procédure. Un tel moyen a le caractère d'une objection et doit être examiné selon le droit matériel (ATF 126 III 59 c. 1a).

Le bailleur n'est pas nécessairement le propriétaire de la chose louée. Il suffit qu'il dispose sur elle d'un droit réel ou personnel lui permettant de céder l'usage à un tiers (cf. Lachat, Le bail à loyer, n. 1.2.1, p. 47; Tercier, Les contrats spéciaux, 3<sup>ème</sup> éd., n. 1793, p. 262 ; CREC/I 26 juin 2007 n°297).

Il ressort du contrat de bail signé par les intimés que la D. \_\_\_\_\_ y est désignée comme "bailleresse" et non comme représentante des recourants. L'avis de mise en demeure du 22 mai 2013 fait également apparaître la D. \_\_\_\_\_ comme bailleresse.

Ainsi, la D. \_\_\_\_\_ apparaissant comme « bailleresse » et non comme « représentante » sur tous les baux figurant au dossier, elle a donc prima facie la légitimation passive dans le procès intenté par les locataires

qui ont saisi la Commission de conciliation. Cependant, si la légitimation passive des recourants peut le cas échéant être déniée, se pose la question de savoir si l'autorité de conciliation devait retenir ce moyen de fond et déclarer la requête irrecevable.

bb) A teneur de l'art. 201 CPC, l'autorité de conciliation tente de trouver un accord entre les parties de manière informelle. Généralement, l'autorité de conciliation ne rend pas de jugement sur les prétentions des parties, mais constate seulement si la conciliation a abouti ou non (art. 209 CPC ; Hohl, op. cit., n. 1095 ad art. 201 CPC). Dans certaines affaires cependant, l'autorité de conciliation a la faculté de soumettre aux parties une proposition de jugement (art. 210 al. 1 CPC), voire de rendre une décision (art. 212 CPC). Sous réserve de ces deux cas, l'autorité de conciliation n'a en principe pas à examiner les conditions de recevabilité de l'action (Zürcher, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO)*, Zurich 2010, n. 6 ad art. 59 CPC) ; c'est donc le tribunal, et non l'autorité de conciliation, qui examine si la demande satisfait aux conditions de recevabilité de l'action, conformément au texte clair de l'art. 59 al. 1 CPC (CREC 22 décembre 2011/263 ; CREC du 8 août 2011/126). Ce n'est que si le défaut des conditions de recevabilité propres à l'instance entamée par le dépôt de la requête de conciliation est invoqué, telle une incompétence *ratione loci* ou *materiae*, que l'autorité devra les examiner (CACI 16 août 2011/197, JT 2011 III 185). Au vu de son rôle essentiellement conciliateur, l'autorité de conciliation ne doit toutefois déclarer la requête irrecevable qu'en cas d'incompétence manifeste (en ce sens Bohnet, in *CPC commenté*, n. 17 ad art. 60 CPC ; Egli, in *DIKE-Kommentar*, Zurich 2011, n. 10 ad art. 202 CPC pour qui l'autorité de conciliation ne doit pas se substituer à l'autorité judiciaire et doit laisser le tribunal saisi le soin de se prononcer sur lesdites conditions, l'autorité de conciliation n'ayant en principe pas de compétence juridictionnelle ; cf. Honegger, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO)*, n. 19 ad art. 202 CPC, qui ne distingue cependant pas les conditions de recevabilité relatives à l'instance de celles relatives à l'action) (CREC 22 mai 2012/186 ; CACI 16 août 2011/197, JT 2011 III 185 ; CREC 8 août 2011/126).

En l'espèce, la question de la légitimation passive ne concerne pas les conditions de recevabilité propres à l'instance. L'autorisation de procéder mentionne, sous la rubrique « défendeurs », les mêmes références que celles indiquées dans la requête, soit les noms des recourants ayant pour adresse « D.\_\_\_\_\_ ». Or, ces indications sont suffisantes au stade de la conciliation, pour admettre que les intimés ont valablement désigné la bailleresse.

cc) Un éventuel préjudice n'aurait d'ailleurs, de toute manière, pas pu être qualifié d'« irréparable », dans la mesure où les recourants pourront soulever le défaut de légitimation passive devant le Tribunal des baux, compétent pour statuer sur le fond, les recourants agissant par un conseil commun, qui est aussi le conseil de la D.\_\_\_\_\_.

c) Par conséquent, les conditions de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC ne sont pas réalisées.

**2.** Au vu de ce qui précède, le recours doit être déclaré irrecevable en vertu de l'art. 322 al. 1 CPC.

L'arrêt peut être rendu sans frais judiciaires. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur le recours.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I. Le recours est irrecevable.
- II. L'arrêt est rendu sans frais.
- III. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 11 octobre 2013

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

- M. Jean-Marc Decollogny (pour les recourants),
- Mme A.T. \_\_\_\_\_ et M. B.T. \_\_\_\_\_.

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 de la Commission de conciliation du district de Morges.

La greffière :