

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 9 mars 2023

Composition : Mme CHERPILLOD, présidente
MM. Winzap et Segura, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 92, 308 al. 2 et 319 let. a CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **K.**_____, à [...], demanderesse, contre la décision rendue le 26 janvier 2023 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture du district de la Riviera - Pays d'Enhaut dans la cause divisant la recourante d'avec **A.B.**_____, **B.B.**_____, **C.B.**_____, **D.B.**_____, **E.B.**_____, **P.**_____ et **F.B.**_____, tous à [...], défendeurs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1. K._____ et [...], d'une part, et la communauté héréditaire [...] et [...] d'autre part, ont conclu le 12 janvier 2010 un contrat de bail portant sur un logement de 4,5 pièces, sis [...], à [...]. Ce contrat a été repris par K._____ seule, avec effet au 30 septembre 2017, par avenant du 28 juin 2018.

Le 18 octobre 2022, la gérance [...] SA mandatée par la propriétaire a notifié à K._____ une hausse de loyer mensuelle d'un montant arrondi de 84 fr., portant le loyer, frais accessoires compris, de 1'354 fr. à 1'438 francs.

Par acte du 4 novembre 2022, adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture du district de la Riviera - Pays d'Enhaut (ci-après : la Commission de conciliation), K._____ a contesté cette hausse de loyer. Elle y indiquait que les propriétaires de l'immeuble en cause étaient A.B._____, B.B._____, C.B._____, D.B._____, E.B._____ et P._____.

2. Par décision du 26 janvier 2023, la Commission de conciliation a dit que la requête du 4 novembre 2022, mal dirigée, était irrecevable (I), a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (II) et a rendu la décision sans frais ni dépens.

3. Par acte du 27 février 2023, K._____ (ci-après : la recourante) a interjeté un recours contre cette décision en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement, à sa réforme en ce sens qu'une autorisation de procéder lui soit délivrée, les parties adverses à mentionner étant A.B._____, B.B._____, C.B._____, D.B._____, E.B._____, P._____ et F.B._____ (ci-après : les intimés). Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à la Commission de conciliation pour nouvelle décision dans le

sens des considérants. La recourante a produit un onglet de huit pièces sous bordereau à l'appui de son acte.

Par acte du même jour, la recourante a également interjeté appel contre cette décision en prenant les mêmes conclusions.

4.

4.1 Aux termes de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Dans les causes patrimoniales, la voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, *Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile*, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 126 ; CREC 7 novembre 2022/256). Seules sont donc déterminantes les dernières conclusions prises devant la juridiction de première instance, peu importe le montant que celle-ci a finalement alloué ou les conclusions prises en appel (TF 5A_782/2020 du 23 août 2021 consid. 5.2 ; TF 5D_13/2017 du 4 décembre 2017 consid. 5.2 ; TF 5A_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.3).

Une décision d'irrecevabilité est une décision finale (art. 236 al. 1 CPC ; CACI 7 juillet 2022/171 consid. 1.1 ; Bastons Bulletti, *in* Newsletter CPC Online du 12 mars 2015 ad TF 5D_160/2014 du 26 janvier 2015 ; Tappy, *Commentaire romand, Code de procédure civile*, 2^e éd., Bâle 2019, n. 3 à 6 ad art. 236 CPC). Elle est susceptible d'appel, pour autant que la valeur litigieuse atteigne 10'000 fr., ou de recours dans le cas contraire (art. 308 al. 2 et 319 let. a CPC ; arrêt du Tribunal cantonal fribourgeois du 28 février 2017, 102 2016 241).

4.2 La valeur du litige est déterminée par les conclusions ; les intérêts et les frais de la procédure en cours ou d'une éventuelle

publication de la décision et, le cas échéant, la valeur résultant des conclusions subsidiaires ne sont pas pris en compte (art. 91 CPC).

Selon l'art. 92 CPC, les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (al. 1) ; si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt (al. 2).

En droit du bail, la valeur litigieuse des litiges portant sur la protection contre les loyers abusifs pour des baux de durée indéterminée se détermine selon l'art. 92 al. 2 CPC (TF 4A_679/2011 du 9 février 2012 consid. 1 : hausse de loyer ; TF 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 1, non publié à l'ATF 137 III 362 : frais accessoires ; CREC 23 décembre 2021/351 ; Tappy, op. cit., n. 9 ad art. 92 CPC ; Rüegg/Rüegg, Basler Kommentar, Zivilprozessordnung, 3^e éd., Bâle 2017, n. 4 ad art. 92 CPC). Dans le cadre de contrats de durée indéterminée, le bail lui-même est susceptible de durer plus de vingt ans, ce qui justifie sans autres de faire usage de l'art. 92 al. 2 CPC pour le calcul de la valeur litigieuse d'une action en contestation d'une hausse ou d'une action en baisse de loyer (TF 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 1, non publié à l'ATF 137 III 362 ; ATF 121 III 397 consid. 1 ; CREC 23 décembre 2021/351).

4.3 En l'espèce, la recourante soutient, en se référant à l'ATF 137 III 389 consid. 1.1, que la valeur litigieuse devrait être déterminée de la même manière que dans le cas d'un bail de durée indéterminée résilié faisant l'objet d'une contestation par le locataire. Ainsi, il conviendrait de tenir compte d'un montant de 84 fr. par mois, sur une durée comprise entre 12 et 48 mois, correspondant au nombre de loyers dus jusqu'à la première date pour laquelle un congé pourrait être donné.

4.4 La recourante se méprend toutefois sur la portée de la jurisprudence à laquelle elle se réfère, qui ne porte que sur la contestation d'un congé et non sur une hausse de loyer comme tel est le cas en l'espèce. Or, dans ce dernier cas, la valeur litigieuse doit être calculée

conformément à l'art. 92 al. 2 CPC, comme la jurisprudence constante l'a confirmé.

Ainsi, la valeur litigieuse dans le cas d'espèce correspond au montant de l'augmentation de loyer contestée, annualisée et multiplié par vingt, s'agissant d'une prestation périodique, soit 20'160 fr. (84 fr. x 12 x 20). Seule la voie de l'appel est donc ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

4.5 S'agissant de l'éventuelle conversion de l'acte de recours en appel, on rappellera que la recourante a simultanément déposé un appel contre la décision du 26 janvier 2023, lequel sera traité séparément, de sorte qu'il n'y a pas lieu de convertir le présent acte.

5. Au vu de ce qui précède, on renoncera également à déterminer si le recours déposé à l'encontre de F.B._____, qui n'est pas partie à la procédure de première instance, est recevable.

6. En définitive, le recours doit être déclaré irrecevable selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC.

Le présent arrêt sera rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (cf. art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

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. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Lionel Ducret (pour K. _____),
- M. A.B. _____,
- M. B.B. _____,
- M. C.B. _____,
- M. D.B. _____,
- M. E.B. _____,
- Mme P. _____,
- Mme F.B. _____.

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 en matière de baux à loyer de la Préfecture du district de la Riviera – Pays d'Enhaut.

La greffière :