

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 10 février 2021

Composition : M. PELLET, président
M. Sauterel et Mme Courbat, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 59, 83, 125 let. a, 319 let. b CPC ; 253 CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **C._____SA**, à Lussy-sur-Morges, requérante, contre la décision rendue le 12 novembre 2020 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **R._____**, à Pully, intimé, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 12 novembre 2020, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a rejeté la requête de disjonction portant sur la question de la compétence du Tribunal des baux.

En droit, la présidente a considéré que la compétence du Tribunal des baux s'examinait à la lumière de la théorie des faits à double pertinence, de sorte qu'il ne se justifiait d'ordonner la disjonction de la question de la compétence que dans des conditions exceptionnelles, qui n'étaient pas réalisées en l'espèce. Elle a ajouté que dès lors que la requérante demandait l'audition de témoins sur cette question préjudicielle, la disjonction ne serait pas de nature à simplifier le procès, notamment en évitant une audience d'instruction.

B. Par acte du 20 novembre 2020, D._____SA a interjeté un recours contre cette décision en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête déclinatoire qu'elle a déposée le 26 octobre 2020 soit admise. Subsidiairement, elle a conclu à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a en outre requis que l'effet suspensif soit accordé au recours et a produit un onglet de dix pièces sous bordereau.

Par courrier du 30 novembre 2020, la juge déléguée de la Chambre de céans a admis la requête d'effet suspensif de D._____SA.

Par courrier du 14 décembre 2020, D._____SA a produit une pièce supplémentaire.

Par réponse du 22 janvier 2021, R._____ a principalement conclu à l'irrecevabilité du recours et subsidiairement à son rejet. Il a en outre produit un onglet de trois pièces sous bordereau.

Par courrier du 27 janvier 2021, le conseil de D. _____ SA a informé la Chambre de céans que cette dernière avait conclu une réquisition de transfert avec C. _____ SA, de sorte qu'elles avaient conclu d'une substitution de parties pour la procédure en cours.

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

1. Par demande déposée par-devant le Tribunal des baux le 27 août 2020, R. _____ a principalement conclu à ce que la nullité de la résiliation du bail le liant à D. _____ SA notifiée le 4 mai 2020 soit constatée. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation de la résiliation et plus subsidiairement, à ce qu'une prolongation du bail de quatre ans lui soit accordée.

2. Par requête déclinatoire du 26 octobre 2020, D. _____ SA a requis que le Tribunal des baux limite la procédure à la question de sa compétence dans un premier temps. Elle a en outre conclu à ce que les demandes déposées par R. _____ le 27 août 2020 soient déclarées irrecevables.

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 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, il faut tout d'abord relever que la recourante a procédé de manière confuse en déposant une requête en déclinatoire contenant des conclusions en irrecevabilité des demandes de l'intimé, tout en fondant son argumentation sur l'art. 125 let. a CPC. La présidente ne s'étant pas livrée à une analyse complète de sa compétence, qui aurait impliqué d'examiner de façon plus approfondie si les allégués du demandeur permettaient de façon concluante d'inférer juridiquement l'existence d'une prétention contre la recourante relevant de la juridiction du Tribunal des baux, la décision entreprise doit être considérée comme un refus de limiter la procédure à la question de la compétence *ratione materiae*. Partant, cette décision, rendue en application de l'art. 125 let. a CPC, est qualifiée par la jurisprudence cantonale d'« autre décision » au sens de l'art. 319 let. b CPC, de sorte qu'elle doit être attaquée par la voie du recours, le délai de recours étant alors de trente jours (CACI 26 mai 2020/199 consid. 6.b ; cf. aussi TF 4A_264/2018 du 7 juin 2018 consid. 3 et 4), à moins que la procédure sommaire ne soit applicable (cf. art. 321 al. 2 CPC ; CREC 10 janvier 2020/2 consid. 2.1 et les réf. citées).

1.2 En l'espèce, le recours, interjeté en temps utile est recevable à cet égard.

1.3

1.3.1 Le recours contre le refus de limiter la procédure n'étant pas prévu par la loi, il n'est recevable que si la décision est susceptible de causer un préjudice difficilement réparable au recourant au sens de l'art. 319 let. b CPC (CACI 26 mai 2020/199 consid. 6.d/b ; TF 5A_253/2014 du 9 février 2015 consid. 2.2 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, nn. 4.4.7.1 et 4.4.7.2 ad art. 319 CPC).

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 (JdT 2014 III 121 consid. 2.3 et les réf. citées; JdT 2011 III 86 consid. 3 ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle 2019, 2^e éd. [ci-après : CR CPC], n. 22 ad art. 319 CPC). 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 137 III 380 consid. 1.2.2 ; voir aussi TF 4A_560/2011 du 11 janvier 2012 consid. 2.2). Ainsi, l'art. 319 let. b ch. 2 CPC ne vise pas seulement un inconvénient de nature juridique, imminent, mais toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, pourvu qu'elle soit difficilement réparable. 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 : il s'agit de se prémunir contre le risque d'un prolongement sans fin du procès (Jeandin, op. cit., n. 22 ad art. 319 CPC et références ; CREC 22 mars 2012/117). En outre, un préjudice difficilement réparable 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).

Cause en particulier un préjudice difficilement réparable le refus de limiter la procédure à la question de la compétence *ratione loci*, dans un procès patrimonial compliqué, nécessitant un important investissement en ressources humaines et en temps, qui devrait être consacré par la partie depuis l'étranger (CREC 7 février 2017/60 ; CREC 3 septembre 2017/337 ; Colombini, op. cit., n. 4.4.7.4 ad art. 319 CPC). Il a ainsi été considéré qu'être attrait dans un long procès patrimonial de grande ampleur générerait un risque économique susceptible en soi de porter atteinte à la valeur de la recourante ou de l'amener à immobiliser des capitaux pour provisionner le dommage résultant d'une défaite. L'important investissement en ressources humaines et en temps que les organes de la recourante devront consacrer depuis l'étranger à la gestion du long et imposant procès au fond constitue également un inconvénient

sensible alors que ces investissements ne sont en principe pas récupérables sous la forme de dépens (art. 95 al. 3 let. c *a contrario*) (CREC 6 novembre 2020/241 ; CREC 7 février 2017/60).

1.3.2 En l'espèce, la recourante fait valoir que si le Tribunal des baux admettait sa compétence et instruisait la cause au fond, alors qu'aucun contrat de bail n'existe, l'atteinte serait importante dès lors qu'elle ne perçoit aucune indemnité pour occupation illicite, que l'intimé est manifestement insolvable et que dès lors, il ne sera jamais en mesure de réparer le préjudice causé par la perte de possession sans droit et sans indemnité de la recourante, et ce pendant toute la durée d'une procédure qui devrait probablement durer des années.

Si la présente cause semble *prima facie* moins complexe que celles qui ont fait l'objet des jurisprudences précitées, il n'en demeure pas moins que le préjudice financier et temporel apparaît suffisamment important pour admettre l'existence d'un préjudice difficilement réparable.

Pour ces motifs, le recours est recevable.

1.4 A teneur de l'art. 83 al. 1 CPC, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire.

En l'espèce, il convient de prendre acte de la substitution de partie intervenue à la suite de la réquisition de transfert de propriété de la parcelle litigieuse intervenue entre D. _____ SA et C. _____ SA, ayant dès ce moment la qualité pour agir dans la présente cause.

2.

2.1 Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, BK ZPO, n. 26 ad art. 319 CPC) ; elle

revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., 2010, n. 2508 p. 452). S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF, ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz, Commentaire de la LTF, 2^e éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

2.2 En procédure de recours, les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

En l'espèce, les pièces nn. 4 à 6 et 8 à 10 produites par la recourante, ainsi que les pièces produites par l'intimé ne figurent pas au dossier de première instance et sont donc irrecevables.

3.

3.1 La recourante invoque la théorie des faits doublement pertinents. Elle expose en substance que dans le cadre de sa demande, l'intimé n'a apporté aucune preuve ni indice démontrant qu'il existait un contrat de bail liant les parties, ni que la recourante tirerait un « bénéfice » de la location. Elle argue que sur la base des faits allégués par l'intimé, les parties se trouveraient dans une relation de contrat de prêt à usage.

3.2

3.2.1 Selon l'art. 125 let. a CPC, pour simplifier le procès, le tribunal peut limiter la procédure à des questions ou à des conclusions déterminées. Tel sera le cas lorsqu'il existe des perspectives fondées que la décision à rendre sur ces questions ou conclusions conduise à une décision finale et rende superflu le traitement d'autres points (Stahlin, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, 3^e éd., 2016, n. 4 ad art. 125 CPC), ou notamment dans la perspective de régler séparément certaines des prétentions en cause par une décision partielle

ou de régler séparément certaines questions de fait ou de droit par une décision incidente selon l'art. 237 CPC (TF 4A_142/2014 du 2 octobre 2014 consid. 2, citant Frei, Berner Kommentar, 2012, n. 3 ad art. 125 CPC). Le juge instructeur a ainsi la faculté de limiter la procédure ; même si les parties ne le requièrent pas et sous réserve d'un abus de son pouvoir d'appréciation, il n'en a cependant aucunement l'obligation (TF 4A_142/2014 du 2 octobre 2014 consid. 2).

En application de l'art. 59 al. 2 let. b CPC, le tribunal vérifie d'emblée sa compétence à raison de la matière et du lieu dès lors qu'il ne peut entrer en matière que si la demande satisfait aux conditions de recevabilité de l'action.

3.2.2 Selon la théorie des faits doublement pertinents, si une partie allègue un fait à l'appui de sa prétention au fond, mais que ce fait conditionne également la recevabilité de sa demande, les autorités étatiques peuvent considérer comme établis les faits allégués lorsqu'elles statuent sur leur compétence, sans preuve (Schweizer, CR CPC, op. cit., n. 25 ad art. 393 CPC et les références citées).

Les faits déterminants pour l'examen de la compétence sont soit des faits « simples », soit des faits « doublement pertinents ». Les faits sont simples lorsqu'ils ne sont déterminants que pour la compétence. Ils doivent être prouvés au stade de l'examen de la compétence, lorsque la partie défenderesse soulève l'exception de déclinatoire en contestant les allégués du demandeur (ATF 141 III 294 consid. 5.1 et les réf. citées). Les faits sont doublement pertinents ou de double pertinence (« doppelrelevante Tatsachen ») lorsque les faits déterminants pour la compétence du tribunal sont également ceux qui sont déterminants pour le bien-fondé de l'action. Conformément à la théorie de la double pertinence, le juge saisi examine sa compétence sur la base des allégués, moyens et conclusions de la demande, sans tenir compte des objections de la partie défenderesse. L'administration des preuves sur les faits doublement pertinents est renvoyée à la phase du procès au cours de laquelle est examiné le bien-fondé de la prétention au fond. Tel est

notamment le cas lorsque la compétence dépend de la nature de la prétention alléguée, par exemple lorsque le for a pour condition l'existence d'un acte illicite ou d'un contrat (ATF 141 III 294 consid. 5.2 ; ATF 137 III 32 consid. 2.3 ; ATF 133 III 295 consid. 6.2 ; ATF 122 III 249 consid. 3b/bb ; TF 4A_113/2014 du 15 juillet 2014 consid. 2.3 non publié à l'ATF 140 III 418 ; TF 4A_573/2015 du 3 mai 2016 consid. 5.2.1 ; cf. ég. Colombini, op. cit., n. 3.2.2.1 ad art. 59 CPC).

Bien que l'examen des conditions de recevabilité doive avoir lieu aussitôt que possible et avant d'entrer en matière sur le fond de la cause, il n'existe, mis à part quelques exceptions, aucune règle légale sur le moment où le tribunal doit y procéder (ATF 140 III 159 consid. 4.2.4 ; TF 5A_633/2015 du 18 février 2016 consid. 4.1.1). Il n'est en particulier pas interdit au tribunal de n'examiner sa compétence qu'à un stade avancé du procès et de rendre une décision d'irrecevabilité, alors même que l'instruction était pratiquement achevée, de telles circonstances ne conférant pas une confiance fondée à l'égard des parties (TF 4A_291/2015 du 3 février 2016 consid. 3.4 ; Colombini, op. cit., nn. 2.2 et 2.4 ad art. 60 CPC). L'examen de sa compétence par le juge n'est ainsi pas impérativement fait d'entrée de cause, y compris implicitement lors de la notification de la demande, mais peut avoir lieu à un stade ultérieur, en particulier lorsque la partie défenderesse a soulevé l'exception d'incompétence. Le fait de notifier la demande n'implique pas une « acceptation tacite légale » et le juge peut examiner sa compétence à un stade plus avancé de la procédure (cf. ATF 140 III 355 consid. 2.4 ; TF 4A_291/2015 du 3 février 2016 consid. 3:4 ; Bohnet, CR CPC, n. 3 ad art. 60 CPC). En d'autres termes, s'il n'y a pas eu de jugement préalable sur la compétence – c'est-à-dire un jugement séparé rendu en application de l'art. 125 let. a CPC sur la question de la compétence –, cette question doit être examinée à la fin de la procédure et la demande être déclarée irrecevable si elle a été portée devant une juridiction incompétente (TF 4A_291/2015 du 3 février 2016 consid. 3.4).

Cette théorie de la double pertinence ne dispense pas le tribunal d'examiner d'entrée de cause si les faits doublement pertinents

allégués par le demandeur - censés établis - sont concluants (« schlüssig ») et permettent juridiquement de fonder sa compétence (TF 4A_510/2019 du 29 octobre 2019 consid. 2, RSPC 2020 p. 3). Pour permettre au tribunal d'effectuer cette appréciation - juridique -, il faut et il suffit que le demandeur allègue le fait doublement pertinent de façon suffisante, c'est-à-dire de telle façon que son contenu permette cette appréciation juridique (ATF 141 III 294 consid. 6.1 ; TF 4A_73/2015 du 26 juin 2015 consid. 4.2 ; TF 4A_573/2015 du 3 mai 2016 consid. 5.2.2 ; arrêts cités in Colombini, *ibidem*).

Il faut et il suffit que le demandeur allègue correctement les faits doublement pertinents, c'est-à-dire de telle façon que leur contenu permette au tribunal d'apprécier sa compétence. Il importe peu que les éléments pertinents ressortent de la partie en droit de sa détermination plutôt que de la partie en fait (ATF 141 III 294 consid. 6, confirmant arrêt CACI 24 octobre 2014/442 ; arrêts cités in Colombini, *op. cit.*, n. 3.2.2.3 ad art. 59 CPC).

3.2.3 Il est fait exception à l'application de la théorie de la double pertinence - et au renvoi de l'administration des preuves sur les faits doublement pertinents à la phase du procès au fond - en cas d'abus de droit de la part du demandeur, par exemple lorsque la demande est présentée sous une forme destinée à en déguiser la nature véritable, lorsque les allégués sont manifestement faux (ATF 141 III 294 consid. 5.3 ; ATF 137 III 32 consid. 2.3 ; ATF 136 III 486 consid. 4 ; TF 4A_31/2011 du 11 mars 2011 consid. 2 ; TF 4A_630/2011 du 7 mars 2012 consid. 2.2), ou encore lorsqu'au regard des allégués, il apparaît exclu de retenir la qualification du contrat ou de l'objet du litige telle que proposée par le demandeur, car la règle de for serait éludée (ATF 137 III 32 consid. 2.2 et consid. 2.4.2). Dans ces cas, qui visent tous des situations d'abus, la partie adverse doit être protégée contre une tentative abusive du demandeur de l'attirer au for de son choix (ATF 137 III 32 consid. 2.3 ; ATF 136 III 486 consid. 4). En revanche, le demandeur n'a pas à rendre vraisemblables les faits doublement pertinents (TF 4A_28/2014 du 10 décembre 2014 consid.

4.2.2 et 4.3, in RSPC 2015 p. 161 notes Droese et Bohnet ; toutes références citées in Colombini, op. cit., n. 3.2.2.2.1 ad art. 59 CPC).

3.2.4 Selon l'art. 253 CO, les deux éléments essentiels à la conclusion d'un contrat de bail sont la cession de l'usage d'une chose au locataire et le versement d'un loyer, lequel comprend les frais liés à l'entretien de l'objet (ATF 110 II 404 consid. 3a cité in Bohnet/Diestchy, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., 2016, n. 65 ad art. 253 CO). Le montant du loyer doit être déterminé ou déterminable. Le loyer peut consister en une somme d'argent ou être constitué d'une contre-prestation en nature ou en travail, le contrat étant alors mixte ou composé (Bohnet/Dietschy, op. cit., nn. 65 s. et n. 81 ss ad art. 253 CO et les réf. citées). A défaut d'entente sur le montant du loyer, le contrat ne saurait venir à chef, alors même que les parties étaient en principe d'accord sur une cession d'usage à titre onéreux et que l'utilisation avait déjà commencé (ATF 119 II 347 consid. 5, JdT 1994 I 609, DB 1994 n. 1 ; Bohnet/Dietschy, op. cit., n. 65 ad art. 253 CO).

Si l'objet est utilisé par un tiers sans qu'un loyer ne soit déterminé ou déterminable, les parties sont liées par un contrat de prêt à usage en vertu de l'art. 305 CO (Bohnet/Dietschy, op. cit., nn. 65 et 74 ad art. 253 CO et réf. citées). Les éléments essentiels du contrat de prêt à usage sont la cession de l'usage du bien et la gratuité de cette cession (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5^e éd. 2016, nn. 2449 ss ; Bovet/Richa, CR CO I, 2^e éd. 2012, nn. 4 et 9 ad art. 305 CO).

Pour ce qui concerne l'entretien du bien, l'emprunteur supporte les frais ordinaires d'entretien et peut répéter les dépenses extraordinaires qu'il a dû faire dans l'intérêt du prêteur, en vertu de l'art. 307 CO. La notion de frais ordinaires se rapporte à l'entretien de la chose qui dépasse les menus travaux de nettoyage et de réparation. Par ses dépenses, l'emprunteur doit assurer non seulement l'entretien du bien au sens étroit mais aussi le fonctionnement de l'objet prêté. Le caractère gratuit renforce cette interprétation de l'étendue de l'obligation de l'emprunteur, laquelle dépend également dans un cas concret de la durée

du prêt et de la valeur de la chose (Bovet/Richa, op. cit., n. 3 ad art. 307 CO). Quant aux dépenses extraordinaires, elles sont constituées des dépenses qui ne sont pas ordinaires et qui ont été faites dans l'intérêt du prêteur (Bovet/Richa, op. cit., n. 5 ad art. 307 CO).

3.3 Le premier juge a considéré que la compétence du Tribunal des baux devait effectivement s'examiner à la lumière de la théorie des faits de double pertinence, de sorte qu'il ne se justifiait d'ordonner la disjonction que dans des circonstances exceptionnelles qui n'étaient pas réalisées en l'espèce. En outre, dès lors que la recourante sollicitait l'audition de témoins sur la question préjudicielle, la disjonction ne serait pas de nature à simplifier le procès en évitant une audience d'instruction.

3.4 Dans le cadre de sa demande, l'intimé a soutenu qu'ensuite de la vente de ses actions de D. _____ SA en 2011, il aurait été convenu avec l'acquéreur qu'il pourrait continuer à vivre dans la maison pour autant qu'il paie l'intégralité des charges courantes et des frais, ce qui constituerait un contrat de bail tacite.

En ce qui concerne les faits doublement pertinents, l'intimé se contente d'exposer que les faits qu'il a allégués dans sa demande, soit l'existence d'un bail tacite depuis de très nombreuses années et la résiliation dudit bail par la recourante, sont « concluants ». Or, il n'avance aucun élément propre à expliquer en quoi ces faits seraient « concluants », ni ne démontre qu'ils seraient de nature à déterminer la compétence du Tribunal des baux. Il soutient par ailleurs qu'il ne commet aucun abus de droit en invoquant les dispositions de droit du bail, dès lors que la recourante était parfaitement au courant qu'il vivait dans la maison depuis de nombreuses années.

En l'espèce, le raisonnement du premier juge ne peut pas être approuvé pour plusieurs raisons. Tout d'abord, la théorie des faits de double pertinence et la disjonction d'une question précise n'est pas subordonnée à la réalisation de circonstances exceptionnelles. Par ailleurs, même si une audience d'instruction devait être tenue, le procès serait de

toute manière nettement simplifié. On ne peut en effet comparer la tenue d'une seule audience d'instruction, qui pourrait amener le Tribunal des baux à décliner sa compétence, à la réalisation d'une procédure complète. Il est clair que même avec la tenue d'une audience, le procès serait grandement simplifié.

Ensuite, il faut relever que l'intimé, contrairement à ce qu'il invoque sans toutefois aucunement le développer ni le démontrer, n'a pas allégué de faits « concluants » s'agissant de l'existence d'un bail. En particulier, on ne voit aucune allégation de paiement d'un loyer, élément pourtant essentiel du contrat de bail. Cet élément est d'ailleurs contredit par deux pièces au dossier – à savoir les pièces nn. 4 et 5 du bordereau du 27 août 2020 –, qui font clairement référence au fait que l'intimé ne payait aucun loyer.

Au vu de ce qui précède, on ne peut retenir que l'intimé a allégué de manière « concluante » l'existence d'un contrat de bail, ce fait étant par ailleurs contredit par les pièces du dossier. Partant, la décision doit être annulée et il reviendra à l'autorité de première instance d'instruire la requête de disjonction et de statuer sur les frais et dépens éventuels y afférents.

4.

4.1 En conclusion, le recours est admis en ce sens que la décision est annulée et la cause renvoyée à la Présidente du Tribunal des baux pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 480 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il se justifie d'allouer à la recourante C. _____ SA des dépens de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 3 al. 2 et 8 al. 1 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Partant, l'intimée versera à la recourante C. _____ SA la somme de 1'480 fr. à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais de deuxième instance.

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 annulée et la cause est renvoyée à la Présidente du Tribunal des baux pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs), sont mis à la charge de l'intimé R. _____.
- IV.** L'intimé R. _____ versera à la recourante C. _____ SA la somme de 2'480 fr. (deux mille quatre cent huitante francs), à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Marc-Olivier Buffat (pour D. _____ SA et C. _____ SA),
- Me Gilles Davoine (pour R. _____).

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 (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 :