

# **VD\_GERICHTE XC25.039903 vom 6. November 2025**

VD Tribunal cantonal, 2025-11-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC25.039903](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC25.039903)

FR: VD\_GERICHTE XC25.039903 du 6 novembre 2025

IT: VD\_GERICHTE XC25.039903 del 6 novembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Déclare la résiliation du bail du 24 février 2025 nul et non avenue

### **E. 2**

Octroie une réduction de loyer de 60 % pour novembre 2023 à avril 2024

### **E. 3**

Accorde CHF 98'700 en dommages et intérêts (pertes financières et perte de revenus) avec compensation sur le loyer

### **E. 4**

Reconnaisse le vice de procédure dans la conciliation

### **E. 5**

Alloue les frais de procédure aux Défendeurs et accorde toutes mesures équitables, y compris injonction

### **E. 6**

Réserve tous droits et réclamations découlant des actes ou omissions des Défendeurs

#### **E. 6.1**

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 ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable. La décision de disjonction ou division de causes est une « autre décision » au sens de l'art. 319 let. b CPC (CREC 6 août 2014/274 consid. 3 et la réf. citée). Le recours contre la décision de disjonction de causes n'étant pas prévu par la loi, celle-ci est uniquement susceptible du

- 4 - recours de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, le recourant devant ainsi démontrer qu'elle risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (Bohnet, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2ème éd., Bâle 2019, n.

#### **E. 6.2**

En l'espèce, le recours, écrit et motivé, a été formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), à savoir dans les trente jours à compter de la notification de la décision attaquée, en se fondant sur l'indication erronée relative aux voies de droit mentionnée au pied de la décision. Il convient encore d'examiner si le recours est recevable sous l'angle de la condition du préjudice difficilement réparable, étant précisé que les recourants doivent démontrer l'existence d'un tel préjudice (parmi d'autres : CREC 4 novembre 2025/267 consid. 5.3.1).

### **E. 6.3**

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 ne vise pas seulement un inconvénient de nature juridique, mais aussi les désavantages de fait (ATF 137 III 380 consid. 2.2, JdT 2012 II 432 ; TF 4A\_298/2020 du 3 juillet 2020 consid. 5.3). 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 4A\_554/2019 du 21

- 5 - novembre 2019 consid. 1.1.1). 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 12 juin 2025/135 consid. 5.2 ; CREC 16 avril 2025/88 consid. 5.1). 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 qu'une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais ne suffisent pas (CREC 31 décembre 2024/301 consid. 5.1 et les réf. citées). En outre, 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). Lorsque par l'effet d'une décision de jonction ou de refus de disjonction, une cause vient à être soumise à une procédure qui n'est pas la sienne, il faut admettre qu'un préjudice difficilement réparable est réalisé (CREC 18 août 2015/296 consid. 2). En revanche, on peut en principe nier l'existence d'un tel préjudice lorsqu'il s'agit de disjoindre une cause en application de l'art. 90 al. 1 let. b CPC.

### **E. 6.4**

La condition du préjudice difficilement réparable n'est en l'espèce pas réalisée. Les recourants invoquent essentiellement des moyens de procédure sans toutefois démontrer l'existence d'un tel préjudice. A ce titre, ils invoquent en effet une duplication des preuves, des délais excessifs, un risque d'expulsion et la poursuite du paiement d'un loyer excessif. Les deux premiers arguments ne sont aucunement étayés et on ne perçoit pas que le traitement de prétentions financières en procédure ordinaire puisse créer un véritable préjudice s'agissant de ces points. Le risque d'expulsion n'est pas plus objectivé et paraît difficilement concevable, étant rappelé que la contestation du congé sera traitée en procédure simplifiée, ce que les recourants semblent perdre de vue. Enfin, la question du paiement du loyer est dépendante de conclusions financières et l'on ne saurait présumer à ce stade de son caractère indu.

- 6 - Surtout, les recourants n'établissent pas que le surplus éventuel de loyer versé au bailleur ne serait pas récupérable. L'existence d'un préjudice difficilement réparable doit donc être niée, ce qui conduit à l'irrecevabilité du recours. Par surabondance, c'est à juste titre que la première juge a disjoint, la procédure applicable aux différentes prétentions soulevées par les recourants étant différentes, à savoir simplifiée pour la conclusion n° 1 et ordinaire pour les conclusions n° 2 et 3, contrairement à ce que soutiennent à tort les recourants s'agissant de leur conclusion en réduction de loyer (cf. art. 243 al. 2 let. c CPC). Au demeurant, les motifs tirés des art. 90 al. 1 et 125 CPC ne sont pas étayés, s'agissant d'un prétendu devoir de coordination, pas plus que la violation alléguée de leur droit d'être entendu. 7. Le recours doit dès lors être déclaré irrecevable en application de l'art. 322 al. 1

in fine CPC. Il en résulte que la requête d'effet suspensif est sans objet. Le présent arrêt peut être rendu sans frais judiciaires (art. 11 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) ni 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, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est irrecevable.

- 7 - II. La requête d'effet suspensif est sans objet. III. 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 : - Mme A. \_\_\_\_\_ (personnellement), - Mme B. \_\_\_\_\_ (personnellement), - M. C. \_\_\_\_\_ (personnellement), - M. D. \_\_\_\_\_ (personnellement). 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).

- 8 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente du Tribunal des baux. La greffière :

## **E. 7**

Accorde toute autre mesure équitable jugée appropriée » 2. Par courrier du 1er septembre 2025, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente ou la première juge) a indiqué aux demandeurs qu'elle envisageait de disjoindre les chiffres 2 et 3 des conclusions de la demande du 20 août 2025 et d'ouvrir une procédure ordinaire les concernant, les autres prétentions continuant à faire l'objet de la procédure simplifiée portant la référence XC25.\*\*\*. Un délai de détermination au 23 septembre 2025 a été imparti aux demandeurs. 3. Par lettre du 22 septembre 2025, les demandeurs ont exposé en substance les raisons pour lesquelles ils estimaient que les différents aspects du litige pouvaient être instruits selon les règles de la procédure simplifiée. A titre subsidiaire, ils ont requis que seule la prétention tendant

- 3 - au paiement de dommages-intérêts soit soumise à la procédure ordinaire et que les différentes procédures soient coordonnées, notamment par des « audiences conjointes ou la prise de preuves commune ». 4. Par décision du 16 octobre 2025, rendue sans frais, la première juge a ordonné la disjonction des conclusions 2 et 3 de la demande du 20 août 2025 relatives à des défauts de la chose louée, dont la valeur litigieuse dépassait 30'000 fr., pour faire l'objet d'un dossier distinct soumis à la procédure ordinaire (sous n° de dossier XZ25.\*\*\*), en application de l'art. 90 al. 1 let. b CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). En vertu de cette disposition, le demandeur peut réunir dans la même actions plusieurs prétentions contre le même défendeur pour autant qu'elles soient soumises à la même procédure. 5. Par acte du 1er novembre 2025, A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ (ci-après : les recourants) ont interjeté recours de cette décision auprès de l'autorité de céans, en concluant en substance, avec suite de frais et dépens, à

l'annulation de la disjonction s'agissant des conclusions 1 et 2 de leur demande du 20 août 2025. Subsidiatement, ils ont réclamé une coordination de l'administration des preuves. Ils ont par ailleurs requis l'octroi de l'effet suspensif, en ce sens que la procédure ordinaire est suspendue, et joint quatre pièces à leur acte, à savoir, outre la décision attaquée, trois pièces de forme, dont il sera tenu compte dans la mesure utile. 6.

#### **E. 11**

ad art. 90 CPC). Le recours doit être déposé auprès de la Chambre des recours civile, dont la compétence découle de l'art. 73 LOJV (Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01). Le délai de recours est de dix jours pour les autres décisions, à moins que la loi n'en dispose autrement, selon l'art. 321 al. 2 CPC (dans sa teneur en vigueur depuis le 1er janvier 2025 [RO 2023 491]). Les indications erronées relatives aux voies de droit sont opposables à tous les tribunaux dans la mesure où elles sont avantageuses pour la partie qui s'en prévaut (art. 52 al. 2 CPC).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.