

VD_GERICHTE XA21.049343 vom 23. Dezember 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-12-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA21.049343

FR: VD_GERICHTE XA21.049343 du 23 décembre 2021

IT: VD_GERICHTE XA21.049343 del 23 dicembre 2021

Erwägungen

E. 3.1

La recourante fait valoir que la valeur litigieuse de la procédure de contestation du loyer initial serait de 540'000 fr., à savoir la différence du montant du loyer mensuel de 4'500 fr. (loyer initial de 16'500 fr. devant être ramené à 12'000 fr.) à raison de douze loyers annuels durant un bail de dix ans (4'500 fr. x 12 mois x 10 ans). Sur cette base, l'avance de frais aurait dû selon elle être fixée à 6'600 fr. conformément à l'art. 25 al. 1 in fine TFJC (Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), qui prévoit que l'émolument forfaitaire de décision pour une contestation en procédure simplifiée devant le Tribunal des baux en matière de bail commercial, lorsque la valeur litigieuse est de 500'001 fr. et plus, s'élève à 6'000 fr. plus 1.5% de la valeur litigieuse dépassant 500'000 francs. La fiche d'ouverture du dossier référencé XA21.049343, telle que complétée par l'autorité précédente, fait état d'une valeur litigieuse de 1'080'000 fr. et d'une avance de frais de 11'760 francs. Une note manuscrite figurant sur ce document permet de comprendre que cette valeur litigieuse a été calculée comme il suit : 4'500 fr. de différence de loyer mensuel x 12 mois x 20 ans. L'avance de frais a été déterminée en application de l'art. 25 al. 1 in fine TFJC à raison de 6'000 fr. d'émolument de base, majoré de 8'700 fr. ([1'080'000 fr. - 500'000 fr.] x 1.5%). Dans une dernière étape, l'autorité précédente a fixé l'avance de frais à 11'760 fr. en réduisant d'un cinquième le montant de 14'700 fr. (6'000 fr. + 8'700 fr.) précédemment obtenu, en application de l'art. 25 al. 3 TFJC qui dispose que dans les contestations relevant des chapitres II et III du Titre huitième du Code des obligations – soit notamment la protection contre les loyers

- 6 - abusifs –, l'émolument est réduit d'un cinquième, sauf à l'égard de la partie téméraire.

E. 3.2

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 pour des baux de durée indéterminée se détermine selon l'art. 92 al. 2 CPC (TF 4A_677/2011 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 562 : frais accessoires). 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 (ATF 137 III 362 consid. 1 ; ATF 121 III 397 consid. 1 ; ATF 119 II 147 consid. 1).

E. 3.3

En l'espèce, le contrat de bail liant les parties, débutant le 1er mars 2019 et se terminant le 28 février 2029 – soit une période initiale de dix ans –, prévoit qu'il se renouvellera aux mêmes conditions pour cinq ans, soit du 1er mars 2029 au 28 février 2034, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre partie donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Il s'agit ainsi d'un bail de durée indéterminée puisque les parties ont prévu une échéance à l'issue d'une première période de dix ans, mais ont stipulé que pour cette échéance, l'un ou l'autre des

- 7 - contractants pouvait donner un congé – ordinaire – et qu'à défaut, le contrat était prolongé pour une nouvelle période prédéfinie (bail congéable ou à durée indéterminée improprement dit ; cf. Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 66 n. 1.5.2 et p. 849 n. 1.2). On rappellera à cet égard que l'art. 255 CO dispose que le bail est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue (al. 2) et que les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée (al. 3). Dans la mesure où le bail litigieux est de durée indéterminée, la prestation périodique revendiquée par la recourante, à savoir le remboursement des parts de loyers payées en trop à raison de 4'500 fr. par mois, est également d'une durée indéterminée. Il s'ensuit que l'autorité précédente était fondée à prendre en considération une valeur litigieuse calculée sur vingt ans conformément à l'art. 92 al. 2 CPC, pour aboutir à un montant de 1'080'000 francs. Partant, le calcul de l'avance de frais opéré conformément à l'art. 25 al. 1 in fine et 3 TFJC est correct et doit être confirmé.

E. 4.1

En définitive, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté et la décision confirmée, sous réserve du délai imparti pour opérer l'avance de frais qui devra être refixé d'office.

E. 4.2

Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 TFJC), seront mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC).

- 8 - 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 rejeté. II. La décision est confirmée, sous réserve du délai imparti pour opérer l'avance de frais qui devra être refixé d'office. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de la recourante Q._____ Sàrl. IV. L'arrêt est exécutoire. Le président : Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Pierre Ochsner (pour Q._____ Sàrl). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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

- 9 - 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 :

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