

VD_GERICHTE XC16.048571 vom 16. Januar 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC16.048571

FR: VD_GERICHTE XC16.048571 du 16 janvier 2017

IT: VD_GERICHTE XC16.048571 del 16 gennaio 2017

Erwägungen

E. 22

CHAMBRE D E S RECOURS CIVIL E

Arrêt du 16 janvier 2017

Composition : Mme COURBAT, présidente M. Winzap et Mme Crittin Dayen, juges Greffière : Mme Choukroun ***** Art. 10 TFJC, art. 25 TFJC ; art. 12 al. 1 LBJ; art. 98 CPC Statuant à huis clos sur le recours interjeté par Z._____, à [...], locataire, contre la décision rendue le 24 novembre 2016 par le Président du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec B._____, à [...], bailleresse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère : 853

- 2 - En fait : A. Par décision du 24 novembre 2016, le Président du Tribunal des baux a fixé à Z._____ un délai au 16 décembre 2016 pour procéder au versement d'un montant de 73'879 fr. à titre d'avance de frais dans le cadre de la procédure [...] qui l'oppose à B._____. En droit, le premier juge a retranché du loyer total de 26'000 fr. prévu dans le contrat de bail objet du litige, le montant de 4'200 fr. correspondant au loyer d'un appartement, de sorte que le loyer déterminant s'élevait à 21'800 francs. Le magistrat a retenu le 1er décembre 2041 comme prochaine échéance pour laquelle un nouveau congé pourrait être donné en cas d'invalidité de la résiliation contestée, et a considéré que le contrat subsisterait jusqu'au 1er décembre 2017 au vu d'une durée prévisible de la procédure pour une année. La valeur litigieuse devait dès lors être calculée sur la base d'un loyer de 21'800 fr. (26'000 – 4'200) capitalisé sur 287 mois, soit un montant de 6'256'600 francs. Appliquant les art. 25 al. 1 et al. 3 TFJC, il a arrêté le montant de l'avance de frais à 73'879 fr., soit 6'000 fr., plus 92'349 francs (1,5 % de la valeur excédant 500'000 fr.) – 20%. B. Par acte du 5 décembre 2016, Z._____ a déposé un recours contre cette décision. À titre préalable, elle a requis que l'effet suspensif soit octroyé à son recours. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme de la décision entreprise en ce sens que le montant de l'avance de frais relative à la procédure en annulation du congé dans la cause qui l'oppose à B._____ soit fixé à 6'000 fr., un nouveau délai lui étant imparti pour procéder à cette avance. Par ordonnance du 8 décembre 2016, l'effet suspensif a été accordé au recours.

- 3 - C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait de la décision, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit : 1. Z._____ dont le siège est à [...] et B._____, dont le siège est à [...], ont toutes les deux le but d'édifier des systèmes d'information pour des sociétés affiliées, pour des partenaires et des tiers. Z._____ est intégralement détenue par C._____, qui en est l'administrateur unique avec signature individuelle. B._____ est détenue par S._____ et C._____, la première en qualité d'administratrice présidente, le second en qualité d'administrateur, tous les deux avec signature individuelle. 2. Z._____ et B._____ sont notamment

liées par un contrat de bail pour des surfaces commerciales et d'habitation signé le 1er novembre 2011. Le bail porte sur un ensemble d'immeubles propriété de B. _____, comprenant des bureaux, une chocolaterie, des magasins, un tea-room, un restaurant ainsi que des terrasses, jardins et cours, en sus de deux surfaces d'habitation, soit un appartement et un studio « murs bruts ». Ces immeubles sont situés à [...], respectivement sur le [...], à la rue [...], au rez-de-chaussée et au 1er étage de la rue [...]. Le loyer mensuel, incluant le loyer de l'appartement par 4'200 fr. et celui du studio par 1'000 fr., s'élève à la somme de 26'000 francs. 3. a) Les parties sont opposées s'agissant des circonstances de la signature de ce contrat de bail et concernant l'étendue des pouvoirs de représentation de B. _____ respectivement par S. _____ et par C. _____. Des procédures ont été introduites auprès de la Chambre patrimoniale cantonale, de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal et du Tribunal fédéral s'agissant des pouvoirs de représentation de B. _____ par les parties, et auprès de la Commission de conciliation en matière de baux de la préfecture de la Riviera – Pays d'Enhaut puis du Tribunal des baux en relation avec le contrat de bail signé en novembre 2011. b) C'est ainsi que par acte du 7 mars 2012, B. _____ a déposé auprès du Tribunal des baux une demande de constat de nullité,

- 4 - subsidiairement en annulation du bail litigieux. Elle a également requis qu'ordre soit donné au registre foncier d'Aigle et de la Riviera de ne pas annoter, subsidiairement de radier l'annotation du bail litigieux. Par prononcé du 23 juillet 2012, le Président du Tribunal des baux a pris acte du désistement de l'action intervenu par courrier du 14 mars 2012 de C. _____, agissant pour le compte de B. _____, et a rayé la cause du rôle. c) Le 14 avril 2016, B. _____ a déposé une demande auprès du Tribunal des baux tendant à la révision du prononcé du 23 juillet 2012. 4. a) Par courrier recommandé du 24 mai 2016, S. _____, au nom de B. _____, a mis Z. _____ et C. _____ en demeure de verser des loyers restés impayés entre le 1er novembre 2011 et le 3 mai 2016 pour la somme de 135'424 fr. 90 dans un délai de trente jours dès réception de la mise en demeure, à défaut de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). b) Le montant réclamé n'ayant pas été versé dans le délai imparti à cet effet, S. _____, au nom de B. _____, a notifié à Z. _____ – par courrier recommandé du 25 juillet 2016 – la résiliation du bail avec effet au 30 septembre 2016. c) Le 23 août 2015, Z. _____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la préfecture de la Riviera-Pays d'Enhaut d'une demande de conciliation. Il a conclu, principalement, à ce que la résiliation du bail intervenue le 25 juillet 2016 soit déclarée nulle (I), subsidiairement à ce que la résiliation du bail soit déclarée inefficace (II), plus subsidiairement encore, à ce que la résiliation du bail soit annulée (III). La conciliation n'ayant pas abouti, Z. _____ s'est vue délivrer une autorisation de procéder le 3 octobre 2016.

- 5 - 5. a) Le 2 novembre 2016, Z. _____ a déposé une demande auprès du Tribunal des baux. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, préalablement, à la suspension de la procédure ouverte devant le Tribunal des baux jusqu'à droit connu sur la question de la répartition de l'actionnariat du capital-actions de B. _____ et des pouvoirs de représentation de celle-ci par C. _____, respectivement par S. _____. Principalement, elle a conclu à ce que la résiliation du bail intervenue le 25 juillet 2016 soit déclarée inefficace, subsidiairement nulle, S. _____ étant condamnée à verser immédiatement à C. _____ un montant de 1'500 fr. à titre de dépens. À titre subsidiaire, Z. _____ a conclu à ce que la résiliation du bail intervenue le 25 juillet 2016 soit annulée, S. _____

étant condamnée à verser immédiatement à C. _____ un montant de 1'500 fr. à titre de dépens. b) Le 11 novembre 2016, le Président du Tribunal des baux a imparti à Z. _____ un délai au 2 décembre 2016 pour verser le montant de 88'656 fr. à titre d'avance de frais. Par courrier du 21 novembre 2016, Z. _____ a relevé que le bail objet du litige comportait un bail d'habitation dont le loyer ne devait pas être retenu dans le calcul de la valeur litigieuse, et partant de l'avance de frais. Elle a en outre requis d'être dispensée de payer l'avance de frais, se réservant le droit de demander à bénéficier de l'assistance judiciaire. c) Par décision du 24 novembre 2016, le Président du Tribunal des baux a réduit à 73'879 fr. le montant réclamé à Z. _____ au titre de l'avance de frais. En d roit :

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