

# **VD\_GERICHTE XC18.008499 vom 11. Mai 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-05-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC18.008499](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC18.008499)

FR: VD\_GERICHTE XC18.008499 du 11 mai 2018

IT: VD\_GERICHTE XC18.008499 del 11 maggio 2018

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le 28 juillet 2016, M. \_\_\_\_\_, en qualité de locataire, a conclu un contrat de bail commercial avec X. \_\_\_\_\_, en qualité de bailleuse. Le contrat de durée déterminée échéant le 30 septembre 2026 portait sur des locaux sis [...], pour un loyer mensuel de 437 fr. 40. Par contrat de sous-location du 12 avril 2017, M. \_\_\_\_\_ a remis à bail les locaux précités à [...] pour un loyer mensuel de 720 francs.

#### **E. 1.1**

Aux termes de l'art. 319 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (let. a) et les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi (let. b ch. 1) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (let. b ch. 2). Selon l'art. 103 CPC, les décisions relatives aux avances de frais et aux sûretés peuvent faire l'objet d'un recours. L'art. 103 CPC ouvre donc la voie du recours contre les décisions relatives aux avances de frais qui comptent parmi les ordonnances d'instruction visées par l'art. 319 let. b ch. 1 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 14 ad art. 319 CPC, p. 1272). Le délai de recours est de dix jours, s'agissant d'une ordonnance d'instruction (art. 321 al. 2 CPC). Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours, soit la Chambre des recours civile (art. 73 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]).

#### **E. 1.2**

Pour que l'exigence de motivation de l'art. 321 al. 1 CPC soit remplie, l'autorité de recours doit en tout cas pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision dans l'énoncé et la discussion des critiques formulées (CREC 16 mars 2015/119 ; Jeandin, CPC Commenté, 2011, n. 4 ad art. 321 CPC et n. 3 ad art. 311 CPC par analogie). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une

- 4 - désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1 ; CREC 25 octobre 2013/360 ; Jeandin, CPC commenté, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et n. 4 ad art. 321 CPC). A défaut de motivation suffisante, le recours est irrecevable (TF 4A\_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3 ; TF 4A\_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2). Le recours doit en outre contenir, sous peine d'irrecevabilité, des conclusions en annulation ou au fond (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 321 CPC), soit l'exposé de ce que la partie veut que le tribunal lui alloue dans sa décision (Tappy, CPC Commenté, op. cit., n. 11 ad art. 221 CPC). En particulier, le recours doit

contenir des conclusions chiffrées s'agissant de conclusions pécuniaires (TF 4A\_35/2015 du 12 juin 2015 consid. 3.2 ; TF 4A\_579/2013 du 17 février 2014 consid. 4)

### **E. 1.3**

Bien que le recours ne comporte pas de conclusion chiffrée, on comprend à la lecture des griefs que la recourante estime que le montant de l'avance de frais qui lui a été demandée est excessif et devrait être ramené à 600 francs. Partant, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent recours est recevable.

### **E. 2**

Par demande du 22 février 2018, M. \_\_\_\_\_ a ouvert action en paiement contre X. \_\_\_\_\_ en concluant à ce qu'il soit constaté que le loyer de 720 fr. du contrat de sous-location conclu entre M. \_\_\_\_\_ et [...] n'est pas abusif par rapport au loyer initial de 437 fr. 40, à ce que la résiliation du bail à loyer notifiée à la demanderesse le 14 septembre 2017 avec effet au 30 novembre 2017 soit annulée et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation du bail jusqu'au remboursement par la sous-locataire des frais investis par la demanderesse soit accordée.

- 3 - A la suite de l'interpellation de M. \_\_\_\_\_, le Président du Tribunal des baux (ci-après : le premier juge) a, par courrier du 13 avril 2018, motivé la décision d'avance de frais précitée et l'a confirmée. En droit : 1.

### **E. 2.1**

Le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, in Basler Kommentar ZPO, 2e éd., Bâle 2013, n. 12 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, 2e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur

- 5 - évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, 2e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF, p. 1117).

### **E. 2.2**

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Les pièces produites à l'appui du recours, qui figurent déjà dans le dossier de la procédure de première instance, sont recevables.

### **E. 3.1**

La recourante fait grief au premier juge d'avoir considéré, au vu des conclusions présentes au pied de sa demande du 22 février 2018, que la valeur litigieuse dans la cause qui l'oppose à l'intimée était excessive et aurait dû être arrêtée à 2'719 fr., ce montant équivalant à la somme investie en travaux dans le local litigieux déduite faite des loyers perçus de la sous-locataire. Elle fait également valoir que la procédure applicable au litige est la procédure simplifiée.

### **E. 3.2**

L'art. 13 LJB dispose que lorsque le litige concerne le bail commercial et que les circonstances ou la situation des parties ne s'y opposent pas, les art. 95 ss CPC relatifs aux frais, aux dépens et aux sûretés sont applicables à la procédure devant le tribunal (al. 1). L'émolument est calculé en fonction de la nature de la cause et de la valeur litigieuse (al. 2). Selon l'art. 91 al. 1 CPC, auquel renvoie l'art. 4 al. 2 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), 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. Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le tribunal détermine la valeur litigieuse si

- 6 - les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur litigieuse qu'elles avancent est manifestement erronée (al. 2). Pour déterminer le montant des frais judiciaires présumés, il y a lieu de se référer au tarif des frais prévu par le droit cantonal (art. 96 CPC). En droit vaudois, l'art. 9 al. 1 TFJC prévoit que la partie qui saisit l'autorité judiciaire par une requête, par une demande ou par une demande reconventionnelle doit fournir une avance d'un montant correspondant à la totalité de l'émolument de conciliation, respectivement de décision prévu pour ses conclusions. Selon l'art. 98 CPC, le tribunal peut exiger du demandeur une avance à concurrence de la totalité des frais judiciaires présumés. L'avance de frais a généralement un double but, à savoir éviter que le demandeur puisse s'avérer insolvable en cas de condamnation aux frais et assurer que l'Etat n'ait pas de peine à recouvrer les montants mis à la charge du défendeur (Tappy, CPC commenté, op. cit., n. 3 ad art. 98 CPC). L'art. 25 TJFC prévoit qu'en procédure simplifiée devant le Tribunal des baux en matière de bail commercial, si la valeur litigieuse se situe entre 100'001 fr. et 250'000 fr., l'émolument forfaitaire s'élève à 5'000 fr. (al. 1). Dans les contestations relevant des chapitres II et III du Titre huitième du Code des obligations, l'émolument est réduit d'un cinquième, sauf à l'égard de la partie téméraire (al. 3).

### **E. 3.3**

Dans son courrier explicatif du 13 avril 2018, le premier juge a rappelé les conclusions prises au pied de la demande en paiement de la recourante en ce sens que cette dernière avait conclu au constat du caractère admissible du loyer convenu de 720 fr. avec sa sous-locataire en rapport avec le loyer initial de 437 fr. 40 (I), à l'annulation du congé qui lui avait notifié par la bailleresse pour le 30 novembre 2017 (II) et subsidiairement, à la prolongation du bail (III). Il a ensuite examiné la valeur litigieuse de ces prétentions. La prétention en annulation du congé avait une valeur correspondant au

- 7 - loyer brut dû pour la période pendant laquelle le bail perdurerait en principe si la résiliation n'était pas valable (ATF 138 III 389 consid. 1.1). En l'espèce, compte tenu du fait que le bail en question était un contrat de durée déterminée dont le terme avait été fixé au 30 septembre 2026, le premier juge, estimant que la durée approximative de la procédure pouvait être d'un an à compter du dépôt de la demande, a arrêté cette période à 91 mois, soit de mars 2019 à septembre 2026. Le loyer brut convenu avec la bailleresse s'élevant à 437 fr. 40, le premier juge a considéré que la valeur litigieuse afférente à la conclusion en annulation du congé était de 39'803 fr. 40. S'agissant de la valeur litigieuse afférente à la première conclusion, le premier juge a considéré que le litige opposant la recourante à sa bailleresse et non à sa sous-locataire, l'enjeu de la prétention était le caractère admissible de la sous-location au regard de l'art. 262 al. 2 let. b CO. Il a dès lors pris en compte le loyer qu'elle entendait tirer de la sous-location des locaux dès le début de celle-ci, soit 720 fr.,

jusqu'à l'échéance de contrat de bail de durée déterminée, le 30 septembre 2026, portant la valeur litigieuse de cette prétention à 81'360 francs. Vu le caractère subsidiaire de la troisième prétention, le premier juge n'en a pas tenu compte et a arrêté la valeur litigieuse de la demande à 121'163 fr. (39'803 fr. + 81'360 fr.). Il a précisé que vu les conclusions relatives à la contestation du congé, il convenait de prendre en compte le tarif applicable à la procédure simplifiée malgré que ce tarif ne soit pas forcément applicable au premier chef de conclusion. En précisant que cette solution était plus favorable à la recourante, il a arrêté l'avance de frais conformément à l'art. 25 al. 1 et 3 TFJC à 4'000 fr., montant correspondant au 5'000 fr. prévus, réduit d'un cinquième.

#### **E. 3.4**

La recourante ne remet pas en cause ce calcul dans son recours, puisqu'elle se contente d'y substituer son propre calcul qu'elle ne détaille au demeurant pas, de sorte qu'il n'y pas lieu d'y revenir. Le calcul du premier juge ne prête pas le flanc à la critique et doit être entièrement

- 8 - confirmé, la solution définie étant par ailleurs favorable à la recourante compte tenu du tarif appliqué.

#### **E. 4**

En définitive, le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et la décision confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC), sont mis à la charge de la recourante qui succombe. 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. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de la recourante M.\_\_\_\_\_. IV. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière :

- 9 - Du L'arrêt qui précède est notifié en expédition complète par l'envoi de photocopies, à :  
- M.\_\_\_\_\_, - X.\_\_\_\_\_. 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 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 : - M. le Président du Tribunal des baux. La greffière :

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