

VD_GERICHTE XZ11.050040 vom 23. Februar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-02-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ11.050040

FR: VD_GERICHTE XZ11.050040 du 23 février 2012

IT: VD_GERICHTE XZ11.050040 del 23 febbraio 2012

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail signé le 28 août 2008, A. _____ SA a remis à bail à B. _____ SA une surface commerciale de 372 m², sise [...], à Lausanne. Conclu initialement du 15 juillet 2008 au 1er novembre 2018, le contrat se renouvelait aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Le loyer mensuel net était de 18'600 fr., plus 1'550 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires. Par contrat de sous-location signé le 28 août 2008, B. _____ SA a remis à bail à N. _____ SA la surface commerciale précitée selon les mêmes conditions.

E. 2

Par contrat de bail signé le 27 novembre 2008, A. _____ SA a remis à bail à B. _____ SA un dépôt de marchandises d'une surface d'environ 51 m², non chauffé, sis [...], à Lausanne. Conclu initialement du 1er décembre 2008 au 1er novembre 2018, le contrat se renouvelait aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la

- 3 - prochaine échéance et ainsi de suite de cinq en cinq ans. Le loyer mensuel net était de 630 francs. B. _____ SA et N. _____ SA ont convenu oralement d'un bail de sous-location relatif au dépôt, aux mêmes conditions que le bail principal (cf. demande du 20 décembre 2011, ch. 14).

E. 3

Le 23 juin 2011, A. _____ SA a refusé la demande de transfert des deux baux de B. _____ SA à N. _____ SA.

E. 4

Le 21 novembre 2011, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Lausanne, a rendu un procès-verbal d'échec de conciliation et a délivré au demandeur B. _____ SA l'autorisation de procéder.

E. 5

Par demande du 20 décembre 2011, B. _____ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il plaise au Tribunal des baux : « I. Ordonner, respectivement autoriser le transfert du bail relatif aux locaux d'une surface de 372 m² sis à [...], à Lausanne, [...] de B. _____ SA à N. _____ SA; II. Ordonner, respectivement autoriser le transfert du bail relatif au dépôt de marchandises d'une surface de 51 m² sis à [...], à Lausanne de B. _____ SA à N. _____ SA » En droit : 1. La décision attaquée est une décision relative aux avances de frais et aux sûretés qui peut faire l'objet d'un recours (art. 103 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272]). Le recours est celui de l'art. 319

let. b ch. 1 CPC (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 et 11 ad art. 103 CPC, p. 396-397). Formé en temps utile (art. 321 al. 2 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est ainsi recevable.

- 4 - 2. a) Selon l'art. 91 al. 1 CPC, 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. Aux termes de l'art. 20 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5), l'émolument forfaitaire de décision pour une contestation en procédure ordinaire devant le Tribunal des baux en matière de bail commercial est fixé en principe pour une valeur litigieuse de 30'000 à 100'000 fr., à 4'000 fr., pour une valeur litigieuse de 100'001 à 250'000 fr., à 7'500 fr., pour une valeur litigieuse de 250'001 à 500'000 fr., à 8'000 fr., et pour une valeur litigieuse de 500'001 fr. et plus, à 8'000 fr., plus 1,5 % de la valeur litigieuse dépassant 500'000 fr., mais au maximum 150'000 francs. b) B. _____ SA considère tout d'abord que la valeur litigieuse est nulle car le transfert des baux à sa sous-locataire N. _____ SA, auquel s'oppose la bailleuse A. _____ SA, se fait sans contrepartie financière de la part de la sous-locataire. La recourante perd toutefois de vue que le procès n'oppose pas un locataire à un sous-locataire, mais un locataire à un bailleur qui refuse le transfert de bail au sous-locataire. L'argument tiré de la gratuité du transfert des baux entre un locataire et un sous-locataire n'est dès lors pas pertinent, de même que la jurisprudence citée par la recourante (TF 4A_545/2008 du 17 mars 2009), relative à un contrat de remise d'un cabinet médical. c) B. _____ SA fait également valoir que même si elle devait être déboutée de son action, A. _____ SA continuerait à percevoir les mêmes loyers, si bien que la valeur litigieuse demeurerait nulle. En cas de sous-location, la valeur litigieuse équivaut à l'intérêt économique du sous-locataire et est assimilée à la valeur que représente

- 5 - l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut être obtenu par exécution forcée (Tappy, op. cit., n. 78 ad art. 91 CPC, p. 326; TF 4A_72/2007 du 22 août 2007 c. 2.2). En l'espèce, c'est à juste titre que le premier juge a fixé la valeur litigieuse – dont la recourante ne conteste par ailleurs pas le calcul, reposant sur la durée du bail et le montant des loyers, – à 1'724'740 fr., selon l'art. 91 al. 1 CPC et la jurisprudence précités. Le moyen est dès lors infondé. d) Enfin, c'est à tort que la recourante considère que même si la valeur litigieuse était supérieure à 500'000 fr., l'émolument judiciaire forfaitaire devrait être réduit au vu de la simplicité de la cause. En effet, dès lors que le premier juge devra notamment apprécier la solvabilité du sous-locataire, société commerciale, afin de trancher la question de savoir si la bailleuse peut invoquer de justes motifs pour refuser le transfert de bail (art. 263 al. 2 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]) et que la mise en œuvre d'une expertise n'est pas exclue, on ne saurait considérer que l'affaire ne présente aucune difficulté. Le principe d'équivalence au sens de l'art. 22 al. 8 TFJC ne s'applique donc pas. Le moyen est, partant, également infondé. Il s'ensuit que la demande d'avance de frais par 26'371 fr. (soit 8'000 fr. + 1,5 % de 1'224'740 fr.; cf. art. 20 al. 1 in fine TFJC) échappe à toute critique. 3. En conclusion, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 560 fr. (art. 69 al. 1 TFJC) et mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

- 6 - Dès lors que l'intimée a déclaré s'en remettre à justice, il n'y a pas lieu de lui octroyer des dépens, auxquels elle ne prétend d'ailleurs pas. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La

décision est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 560 fr. (cinq cent soixante francs), sont mis à la charge de la recourante B. _____SA. IV. Il n'est pas alloué de dépens. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 24 février 2012 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière :

- 7 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me Jean-Noël Jaton (pour B. _____SA) - Me Jacques Lauber (pour A. _____SA) La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 1'724'740 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). La greffière :

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