

VD_GERICHTE XZ15.041720 vom 26. August 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-08-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ15.041720

FR: VD_GERICHTE XZ15.041720 du 26 août 2016

IT: VD_GERICHTE XZ15.041720 del 26 agosto 2016

Erwägungen

E. 1

Le 21 janvier 2014, Z. _____, en qualité de bailleresse, d'une part, et V. _____, [...] et [...], en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer commercial portant sur une surface de dépôt d'environ 545 m², représentant un volume de 4'043 m³, érigée sur la parcelle n° [...] de la commune d' [...], sise [...]. Conclu initialement du 1er avril 2014 au 31 mars 2019, ce bail se renouvelait ensuite aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre

- 3 - des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel net se montait à 8'338 fr. 50, plus un acompte de chauffage et eau chaude de 648 fr. et un acompte de frais accessoires de 324 fr. par mois, soit au total 9'310 fr. 50. Le loyer était payable par mois d'avance selon les modalités fixées par le bailleur. En cas de retard de plus de dix jours, le bailleur pouvait, après vaine mise en demeure, exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement à l'avance.

E. 2

En mars 2014, les locataires ont effectué un versement en espèces de 50'000 fr. tenant lieu de garantie locative. Ils ont en outre versé à la bailleresse les sommes de 9'000 fr. le 1er avril 2014, 9'620 fr. le 30 avril 2014 et 9'310 fr. le 3 juin 2014.

E. 3

Le 13 août 2014, [...] a délivré un certificat de garantie de loyer portant sur un montant de 50'031 francs.

E. 3.1

La recourante relève en premier lieu l'absence de motivation de la décision attaquée et réserve une argumentation complémentaire après interpellation de la première juge. Sur le fond, elle fait valoir que sa conclusion subsidiaire VIII tendant à présenter comme une demande autonome les conclusions reconventionnelles II à VII ne serait pas soumise à une avance de frais judiciaires en application de l'art. 91 al. 1 in fine CPC. Elle invoque en outre l'art. 94 CPC à l'appui de son argumentation consistant à dire que si c'est la créance de 603'312 fr. 05 (soit, selon décompte figurant en p. 3 du recours, solde loyer décembre 2014 + loyer jusqu'à la fin du bail le 31 mars 2019 + frais de démolition, évacuation et remise en état) qui a été prise en considération pour déterminer la valeur litigieuse fondant la demande d'avance de frais, il faudrait considérer que ces mêmes créances en loyers et indemnités fondent les conclusions du demandeur V. _____, de sorte qu'en substance, elles s'excluraient.

E. 3.2.1

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst l'obligation pour les autorités de motiver leurs décisions (ATF 129 I 232 consid. 3.2). En tant que garantie de procédure de rang constitutionnel, l'obligation faite à l'autorité de motiver sa décision doit notamment permettre à celui qui est touché de la comprendre et de l'attaquer utilement, s'il y a lieu (ibidem). Il y a violation du droit d'être entendu si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties qui paraissent pertinents (ATF 130 II 530 consid. 4.3).

E. 3.2.2

En l'espèce, il est vrai que la décision entreprise ne contient aucune motivation. Cependant, on peut aisément déduire du résultat auquel elle aboutit le raisonnement tenu par l'autorité qui l'a prise. Quoi qu'il en soit, compte tenu du pouvoir d'examen de la chambre de céans

- 8 - et du fait que la recourante a eu l'occasion de formuler dans son recours les arguments qu'elle invoquait en première instance, une éventuelle violation du droit d'être entendu serait en toute hypothèse réparée dans le cadre de la présente procédure.

E. 3.3.1

Selon l'art. 98 CPC, le tribunal peut exiger du demandeur une avance à concurrence de la totalité des frais judiciaires présumés. Ces avances ont 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, 2011, n. 3 ad art. 98 CPC). Formulé comme une "Kann-Vorschrift", l'art. 98 CPC donne au tribunal une certaine marge d'appréciation. Il n'en reste pas moins que le versement d'une avance à concurrence de la totalité des frais judiciaires présumés constitue le principe et le versement d'un montant réduit, voire l'absence de tout versement, l'exception (Suter/von Holzen, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 2e éd., 2013, n. 10 ad art. 98 CPC). 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. 10 al. 1 TFJC, seuls des motifs d'équité justifient la renonciation à exiger tout ou partie de l'avance de frais. La notion de demandeur prévalant à l'art. 98 CPC correspond à celle de toute partie ne se bornant pas à conclure à libération; une telle partie pourra dès lors être astreinte au paiement d'une avance calculée en

- 9 - fonction de la valeur litigieuse de sa propre prétention (Tappy, op. cit., n. 13 ad art. 98 CPC). Tel sera le cas du défendeur qui présente une demande reconventionnelle selon l'art. 224 al. 1 CPC.

E. 3.3.2

Selon l'art. 91 al. 1 CPC, auquel renvoie l'art. 4 al. 2 TFJC, 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'objet du litige porte sur une somme d'argent déterminée, la valeur litigieuse correspond en principe au montant en capital déduit en justice, que ce soit dans une action condamnatoire ou dans une action constatatoire ou

négatoire, par exemple en libération de dette (Tappy, op. cit., n. 39 ad art. 91 CPC ; Rüegg, Basler Kommentar, op. cit., n. 3 ad art. 91 CPC). En cas d'action en libération de dette au sens de l'art. 83 LP, la demande principale tend à une négation de droit et le défendeur prend parfois des conclusions actives en paiement du montant pour lequel il a obtenu la mainlevée provisoire. Dans ce cas, demande principale et demande reconventionnelle portent en réalité sur la même créance et la valeur litigieuse correspond évidemment à celle-ci (Tappy, op. cit., n. 13 ad art. 94 CPC et les références citées). Si d'ailleurs le demandeur prend, à côté d'une conclusion en négation de droit, d'autres conclusions en paiement, le Tribunal fédéral considère la première comme correspondant en réalité à une prétention du défendeur qu'il ne faut pas additionner avec les secondes, afin d'éviter d'éluider la règle excluant l'addition des conclusions principales et reconventionnelles (ATF 107 II 394 ; Tappy, op. cit., n. 13 ad art. 94 CPC). En vertu de l'art. 94 al. 2 CPC, lorsque les demandes principales et reconventionnelles ne s'excluent pas, leurs valeurs litigieuses respectives sont additionnées pour déterminer les frais. Le Tribunal fédéral a considéré qu'une demande principale et une demande reconventionnelle ne s'excluent pas si le juge peut allouer l'une sans égard au sort de l'autre (ATF 107 II 411 consid. 1).

- 10 -

E. 3.3.3

En l'espèce, par demande du 1er octobre 2015 formée à l'encontre de la recourante ainsi que de [...] en liquidation et de [...], codéfendeurs, V. _____ a en substance conclu au constat de la validité de la résiliation, avec effet au 30 novembre 2014, du bail conclu avec la recourante le 21 janvier 2014 et portant sur l'usage des locaux commerciaux situés dans l'immeuble sis [...] à [...] (I), à la restitution, par la recourante, du certificat original de garantie de loyer émis le 13 août 2014 par [...] (à hauteur de 50'031 fr.) (II), au constat que les loyers réclamés par la recourante ne sont pas dus et à ce que soit en conséquence ordonnée la radiation de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Morges (portant sur une créance de loyer de 33'790 fr. pour la période de décembre 2014 à mars 2015) dirigée contre V. _____ (III et IV), au prononcé que tous frais de remise en état des locaux doivent être supportés exclusivement par le défendeur [...] (V) et à la condamnation de ce dernier à relever, garantir ou rembourser V. _____ de toute condamnation, paiement ou réclamation en relation avec le bail en question (VI). A l'appui de ses conclusions, V. _____ s'est notamment prévalu de la résiliation pour justes motifs avec effet au 30 novembre 2014 et a contesté être redevable des loyers dus depuis décembre 2014, ainsi que de quelconques frais de remise en état des locaux loués. En lien avec la demande précitée, V. _____ s'est vu réclamer, le 2 octobre 2015, une avance de frais de 8'962 fr. qu'il a payée. Ce montant a été calculé en application de l'art. 20 al. 1 TFJC, sur la base d'une valeur litigieuse arrêtée à 564'146 fr., selon ce qui figure sur la feuille de tête du dossier de première instance. Par décision du 3 juin 2016, entrée en force, le Tribunal des baux a déclaré irrecevables les conclusions V et VI de la demande précitée, au motif, en substance, qu'il n'est pas compétent pour statuer sur les litiges entre colocataires.

- 11 - Par réponse et demande reconventionnelle du 23 mai 2016 dirigée contre V. _____, seul, la bailleuse Z. _____ a conclu au rejet de la demande du 1er octobre 2015, dans la mesure de sa recevabilité (I), et, reconventionnellement, à ce que V. _____ lui doive paiement des sommes de 104'860 fr. à titre de loyers et frais accessoires, avec intérêts en fonction d'échéances distinctes et frais de poursuite (II), de 4'518 fr. 90 à titre de solde de frais accessoires du début du bail au 31 décembre 2015, plus intérêts (III), de

51'332 fr. 35, plus intérêts, sous déduction de la somme de 50'031 fr. valeur au 1er avril 2016, à titre de frais d'évacuation et remise en état des locaux (IV), de 31'440 fr. 05, plus intérêts, à titre d'indemnité pour la détérioration du revêtement de sol (V), à ce que la mainlevée définitive d'opposition au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Morges soit prononcée sur un montant total de 88'286 fr. 30, avec intérêts en fonction d'échéances distinctes et frais de poursuite (VI), et à ce que la mainlevée définitive de toute opposition formée dans le cadre de poursuites subséquentes en lien avec les conclusions I et IV soit ordonnée (VII). La bailleresse a exposé en outre que les conclusions II à VII devaient être considérées comme une demande « subsidiaire » à l'encontre de V._____ (VIII). Le 8 juin 2016, une avance de 17'500 fr. a été requise de la recourante en lien avec le dépôt de la réponse précitée. Cette demande d'avance a été extournée pour cause d'erreur le 16 juin suivant, après que le conseil de la recourante avait sollicité des explications sur la façon dont son montant avait été déterminé. En lieu et place, la recourante a été priée d'effectuer une avance de frais de 7'500 fr., manifestement calculée en application de l'art. 20 al. 1 TFJC sur la base d'une valeur litigieuse estimée – de façon erronée – à 192'151 fr. 30 selon l'annotation figurant sur la réponse, alors que la valeur litigieuse totalise en réalité 142'120 fr. 30 (192'151 fr. 30 [104'860 + 4'518 fr. 90 + 51'332 fr. 35 + 31'440 fr. 05 ressortant des conclusions II à V] – 50'031 fr. [garantie de loyer]).

- 12 - Les conclusions II, III et IV du demandeur V._____ en restitution du certificat de garantie (portant sur 50'031 fr.) et en constatation de ce qu'il ne doit pas les loyers (d'un montant total de 33'790 fr.) réclamés par la bailleresse dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Morges s'opposent partiellement, à concurrence de 83'821 fr., aux conclusions II à V de la recourante et demanderesse reconventionnelle tendant au paiement de loyers, frais accessoires et frais de remise en état ou indemnité pour détérioration du revêtement de sol, dont la valeur litigieuse est de 142'120 fr. 30. Seule la différence (142'120 fr. 30 – 83'821 fr.) de 58'299 fr. 30 correspondant aux conclusions de la demande reconventionnelle ne se recoupant pas avec celles de la demande principale justifie donc une avance de frais de la part de la recourante, à hauteur de 4'000 fr., en application de l'art. 20 al. 1 TFJC. 4. Compte tenu de ce qui précède, le recours doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que l'avance de frais due par la recourante pour les conclusions formulées à teneur de sa demande reconventionnelle du 23 mai 2016 est réduite à 4'000 francs. Les frais judiciaires, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 3 TFJC), seront laissés à la charge de l'Etat (art. 107 al. 2 CPC). Compte tenu du délai imparti par la décision entreprise pour effectuer l'avance de frais et de l'effet suspensif accordé au recours, la Présidente du Tribunal des baux devra prolonger ce délai ou en fixer un nouveau.

- 13 - Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. L'ordonnance est réformée en ce sens que l'avance de frais requise de Z._____ à la suite de sa demande reconventionnelle du 23 mai 2016 est réduite à 4'000 fr. (quatre mille francs). III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'Etat. IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 26 août 2016 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier :

- 14 - 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 Olivier Righetti (pour Z._____). 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 : - Mme la Présidente du Tribunal des baux, - Me Julien Fivaz (pour V. _____), pour information. Le greffier :

E. 4

Par courrier du 22 août 2014, la recourante s'est plainte auprès de [...] du fait que les loyers des mois de juillet et août 2014 n'avaient pas été payés. Elle l'a informée que la somme de 18'621 fr. correspondant à ces deux mois de loyers serait prélevée sur le montant de 50'000 fr. versé en espèces et que le solde de ce montant serait affecté au paiement des loyers ultérieurs. Elle a en outre invoqué l'article 2 du bail à loyer signé par les parties et exigé qu'à l'avenir le loyer et les acomptes de charges soient payés par trimestre d'avance. Elle conservait ainsi la somme de 27'931 fr. 50 en paiement des loyers et acomptes de charges pour les mois de septembre, octobre et novembre 2014, si bien qu'il resterait en compte une somme de 3'447 fr. 50 à valoir sur les loyers et acomptes de charges du trimestre suivant.

E. 5

Par courrier recommandé du 27 novembre 2014, [...], par l'intermédiaire de son administrateur V. _____, a résilié le contrat de bail avec effet au 30 novembre 2014. Elle s'est en outre opposée au

- 4 - prélèvement des montants précités sur la somme de 50'000 fr. versée en espèce. Par lettre du 12 février 2015, faisant suite à son courrier du 9 décembre 2014 par lequel elle demandait notamment à [...] de confirmer que la résiliation de bail émanait bien des trois locataires, la recourante a indiqué qu'elle considérait la résiliation du 27 novembre 2014 comme étant nulle, [...] n'ayant pas résilié le bail.

E. 6

Par jugement du 25 août 2015, confirmé par arrêt de la Cour d'appel civile du 21 décembre 2015, la Présidente du Tribunal des baux a notamment déclaré irrecevable la requête de protection dans les cas clairs déposée par la recourante le 18 mai 2015 tendant notamment à la condamnation de V. _____ au paiement de la somme de 33'790 fr. (ndr : créance de loyer pour la période de décembre 2014 à mars 2015), plus intérêts et frais de poursuite, et à ce que la mainlevée de l'opposition au commandement de payer, poursuite n° [...], notifiée par l'Office des poursuites du district de Morges le 17 février 2015 à V. _____, soit prononcée.

E. 7

Par demande du 1er octobre 2015 formée à l'encontre de la recourante ainsi que de [...] en liquidation et de [...], codéfendeurs, V. _____ a en substance conclu au constat de la validité de la résiliation, avec effet au 30 novembre 2014, du bail conclu avec Z. _____ le 21 janvier 2014 et portant sur l'usage des locaux commerciaux situés dans l'immeuble sis [...] à [...] (I), à la restitution, par la recourante, du certificat original de garantie de loyer émis le 13 août 2014 par [...] (ndr : à hauteur de 50'031 fr.) (II), au constat que les loyers

réclamés par la recourante ne sont pas dus et à ce que soit en conséquence ordonnée la radiation de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Morges dirigée contre V._____ (III et IV), au prononcé que tous frais de remise en état des locaux doivent être supportés exclusivement par le défendeur [...] (V) et à la condamnation de ce dernier à relever, garantir ou rembourser V._____ de toute

- 5 - condamnation, paiement ou réclamation en relation avec le bail en question (VI). En lien avec la demande précitée, V._____ s'est vu réclamer le 2 octobre 2015 une avance de frais de 8'962 fr. qu'il a payée. Par réponse et demande reconventionnelle du 23 mai 2016 dirigée contre V._____, seul, la bailleresse Z._____ a conclu au rejet de la demande du 1er octobre 2015, dans la mesure de sa recevabilité (I), et, reconventionnellement, à ce que V._____ lui doive paiement des sommes de 104'860 fr. à titre de loyers et frais accessoires, avec intérêts en fonction d'échéances distinctes et frais de poursuite (II), de 4'518 fr. 90 à titre de solde de frais accessoires du début du bail au 31 décembre 2015, plus intérêts (III), de 51'332 fr. 35, plus intérêts, sous déduction de la somme de 50'031 fr. valeur au 1er avril 2016, à titre de frais d'évacuation et remise en état des locaux (IV), de 31'440 fr. 05, plus intérêts, à titre d'indemnité pour la détérioration du revêtement de sol (V), à ce que la mainlevée définitive d'opposition au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Morges soit prononcée sur un montant total de 88'286 fr. 30, avec intérêts en fonction d'échéances distinctes et frais de poursuite (VI), et à ce que la mainlevée définitive de toute opposition formée dans le cadre de poursuites subséquentes en lien avec les conclusions I et IV soit ordonnée (VII). La bailleresse a exposé en outre que les conclusions II à VII devaient être considérées comme une demande « subsidiaire » à l'encontre de V._____ (VIII). Par décision du 3 juin 2016, le Tribunal des baux a déclaré irrecevables les conclusions V et VI de la demande du 1er octobre 2015. Le 8 juin 2016, une avance de 17'500 fr. a été requise de la recourante en lien avec le dépôt de la réponse précitée. Cette demande d'avance a été extournée pour cause d'erreur le 16 juin suivant, après que le conseil de la recourante avait sollicité des explications sur la façon dont ce montant avait été calculé. En lieu et place, la recourante a été priée

- 6 - d'effectuer jusqu'au 7 juillet 2016 une avance de frais de 7'500 fr., objet du présent recours. En droit : 1. Aux termes de l'art. 319 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; 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). 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 (art. 321 al. 2 CPC). En l'espèce, le recours dirigé contre l'ordonnance d'avance de frais judiciaires du 16 juin 2016 de la Présidente du Tribunal des baux a été déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). 2. Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, in Basler Kommentar, 2e éd., 2013, n. 26 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., 2010, n. 2508). Comme

pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion

- 7 - se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2e éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF). 3.

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