

## VD\_GERICHTE XZ16.050721 vom 14. Juni 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-06-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ16.050721](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ16.050721)

FR: VD\_GERICHTE XZ16.050721 du 14 juin 2017

IT: VD\_GERICHTE XZ16.050721 del 14 giugno 2017

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL XZ16.050721-1707091 219 CHAMBRE D E S RECOURS CIVIL E \_\_\_\_\_ Arrêt du 14 juin 2017

\_\_\_\_\_ Composition : Mme COURBAT, présidente M. Winzap et Mme Merkli, juges Greffière : Mme Pitteloud \*\*\*\*\* Art. 243 CPC ; 259b let. a, 259d, 259g CO Statuant à huis clos sur le recours interjeté par D. \_\_\_\_\_, à Zurich, défenderesse, contre la décision rendue le 31 mars 2017 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec A. \_\_\_\_\_, à Clarens, demanderesse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère : 853

- 2 - En fait : A. Par décision du 31 mars 2017, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la Présidente) a prononcé que la cause opposant la demanderesse A. \_\_\_\_\_ à D. \_\_\_\_\_ sous référence XZ16.050721 était soumise à la procédure ordinaire (I) et que les frais seraient fixés et répartis dans la décision finale (II). En droit, le premier juge a constaté qu'A. \_\_\_\_\_, locataire, alléguait avoir résilié le bail la liant à D. \_\_\_\_\_ en raison de prétendus défauts de la chose louée, en application de l'art. 259b let. a CO. Par ailleurs, il a retenu qu'A. \_\_\_\_\_ entendait faire constater la fin du bail au 31 août 2016 et émettait des prétentions en restitution d'une somme versée à titre de loyer du mois de septembre 2016, de même qu'en libération de la garantie locative. De plus, il a relevé que D. \_\_\_\_\_ soutenait que l'objet principal du litige, portant sur la fin du bail, devait être soumis à la procédure simplifiée, en référence à la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à la « protection contre les congés » (ATF 142 III 402 et ATF 142 III 690). Contrairement à l'avis de la défenderesse, le premier juge a considéré que la jurisprudence susmentionnée visait uniquement à protéger le locataire contre les conséquences de la fin du bail décidée par le bailleur, dès lors qu'elle demeurerait muette sur la situation dans laquelle c'est le locataire qui entend se libérer du contrat de bail. Le premier juge a en outre considéré qu'il était usuel qu'un litige soit soumis à la procédure ordinaire ou simplifiée en fonction des circonstances du cas d'espèce, faisant référence aux prétentions en réduction de loyer en raison de défauts de la chose louée (art. 259d CO) supérieures à 30'000 fr., lesquelles sont soumises à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) ou à la procédure ordinaire (art. 243 al. 1 CPC a contrario) en fonction de la consignation ou non du loyer par le locataire.

- 3 - Ainsi, dès lors que, d'une part, les conclusions d'A. \_\_\_\_\_ tendaient à la constatation de la fin du bail et à la restitution d'une somme d'argent manifestement supérieure à 30'000 fr., et que, d'autre part, l'intérêt de la demanderesse était essentiellement d'ordre pécuniaire, le litige devait, selon le premier juge, être soumis à la procédure ordinaire en application de l'art. 243 al. 1 CPC a contrario. B. Par acte du 25 avril 2017, D. \_\_\_\_\_ recouru contre la décision précitée, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à l'annulation de la décision en tant qu'elle soumet la cause à la

procédure ordinaire (I) et à ce qu'il soit dit que la cause est soumise à la procédure simplifiée (II). Subsidiatement, elle a conclu à l'annulation et au renvoi de la cause à la Présidente pour nouvelle décision. 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. Les sociétés A. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ ont conclu deux contrats portant sur la location de locaux de 360 m2 et de 58 m2 au 1er étage, sis [...]. Le 8 juillet 2016, A. \_\_\_\_\_ a résilié de manière anticipée les contrats la liant à la défenderesse, avec effet au 31 août 2016. Le 8 août 2016, D. \_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays d'Enhaut, laquelle a, le 22 septembre 2016, établi une proposition de jugement prononçant l'inefficacité du congé. Par courrier du 12 octobre 2016, la demanderesse s'est opposée à la proposition de jugement susmentionnée.

- 4 - 2. Par demande du 14 novembre 2016, A. \_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal des baux en concluant principalement à ce qu'il soit constaté que les baux la liant à D. \_\_\_\_\_ portant sur les locaux de 360 m2 et de 58 m2 au 1er étage, sis [...] ont pris fin le 31 août 2016 et qu'il soit dit que la défenderesse est débitrice envers elle de la somme de 11'580 fr., correspondant au loyer du mois de septembre 2016 pour les baux portant sur les locaux susmentionnés. Subsidiatement, la demanderesse a conclu à ce qu'il soit constaté que les baux prendront/ont pris fin le 30 novembre 2016. En tout état de cause, A. \_\_\_\_\_ a conclu à la libération, en sa faveur, d'un montant de 32'915 fr. constitué auprès de la [...] à titre de garantie de loyer. A l'appui de ses conclusions, la demanderesse a fait valoir que les montants réclamés seraient dus compte tenu d'un accord oral intervenu entre les parties et portant sur la libération anticipée des locaux au 30 novembre 2016, accord non entériné lors de l'audience de conciliation. A. \_\_\_\_\_ a par ailleurs indiqué avoir quitté les locaux à la fin du mois d'août 2016. Suite à la réception d'un avis de prolongation mentionnant que la cause était soumise à la procédure ordinaire, D. \_\_\_\_\_ a adressé un fax au Tribunal des baux, le 21 février 2017, pour lui indiquer que le litige devait être soumis à la procédure simplifiée et qu'en cas d'application de la procédure ordinaire, la demande du 14 novembre 2016 devait être déclarée irrecevable. Le 2 mars 2016, la demanderesse s'est déterminée sur le fax susmentionné, en concluant à l'application de la procédure ordinaire à la cause et à la recevabilité de l'acte introductif d'instance. Le 24 février 2017, la Présidente a confirmé à la défenderesse qu'elle entendait soumettre la cause à la procédure ordinaire et lui a imparti un délai pour demander qu'une décision formelle soit rendue. Par courrier du 3 mars 2016, D. \_\_\_\_\_ a requis qu'une décision formelle, sujette à recours, soit rendue.

- 5 - Le 21 mars 2017, la demanderesse a adressé un procédé écrit complémentaire au Tribunal des baux, dans lequel elle confirmait ses conclusions du 14 novembre 2016. Par réponse du 27 mars 2017, D. \_\_\_\_\_ a conclu, reconventionnellement et sous suite de frais et dépens, à ce qu'A. \_\_\_\_\_ soit reconnue débitrice envers elle d'un montant de 21'864 fr. pour les loyers des mois d'octobre et de novembre 2016 avec intérêts à 5 % dès le 15 octobre 2016 et à ce qu'il soit ordonné la libération de la garantie de 21'864 fr. constituée en sa faveur auprès de [...], sous réserve d'une augmentation de ses conclusions en cours d'instance. En droit : 1. 1.1 1.1.1 Le recours est dirigé contre une décision de première instance qui soumet le litige à la procédure ordinaire. 1.1.2 A teneur de l'art. 319 let. b CPC, le recours est ouvert contre les ordonnances d'instruction et les décisions autres que finales, incidentes ou provisionnelles de première instance, dans les cas prévus par la loi (ch. 1) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2). La

décision qui constate l'application de la procédure ordinaire au litige au fond doit être qualifiée d'une « autre décision » au sens de la disposition précitée. 1.1.3 Conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, le recours, écrit et motivé est introduit auprès de l'instance de recours dans un délai de trente jours à compter de la notification de la décision motivée. Pour les ordonnances

- 6 - d'instruction, le recours doit être adressé à l'autorité de deuxième instance dans un délai de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). 1.1.4 En l'espèce, le recours a été introduit en temps utile, puisque la recourante a déposé son acte dans un délai de dix jours, pour le cas où la Chambre de céans aurait considéré la décision de première instance comme une ordonnance d'instruction. A cet égard, le recours est recevable. 1.2 1.2.1 Il convient de déterminer si la décision soumettant le litige à la procédure ordinaire peut causer à la recourante un préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, condition de recevabilité du recours en tant qu'il est dirigé contre cet aspect de la décision entreprise. 1.2.2 La notion de préjudice difficilement réparable est plus large que celle de dommage irréparable de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), puisqu'elle vise également les désavantages de fait (JdT 2011 III 86 consid. 3 et les références citées ; CREC du 20 avril 2012/148). La question de savoir s'il existe un préjudice difficilement réparable s'apprécie par rapport aux effets de la décision incidente sur la cause principale, respectivement la procédure principale (ATF 137 III 380 consid. 1.2.2 ; voir aussi TF 4A\_560/2011 du 11 janvier 2012 consid. 2.2). Ainsi, l'art. 319 let. b ch. 2 CPC ne vise pas seulement un inconvénient de nature juridique, imminent, mais toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, pourvu qu'elle soit difficilement réparable. Il y a toutefois lieu de se montrer exigeant, voire restrictif, avant d'admettre la réalisation de cette condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu (CREC 22 mars 2012/117 ; Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 22 ad art. 319 CPC et les références citées). En outre, un préjudice irréparable de nature juridique ne doit pas pouvoir être

- 7 - ultérieurement réparé ou entièrement réparé par une décision finale favorable au recourant (ATF 134 III 188 consid. 2.1 et 2.2). 1.2.3 En l'occurrence, la recourante soutient en substance que l'application de la procédure ordinaire au lieu de la procédure simplifiée est susceptible de prolonger la durée du procès et d'en augmenter les frais. Il faut admettre, avec la recourante, que la condition du préjudice difficilement réparable est réalisée (cf. CREC 6 septembre 2016/364 et CREC 1er septembre 2016/356). Partant, le présent recours doit être déclaré recevable. 2. 2.1 La recourante invoque la violation de l'art. 243 CPC. Reprenant les arguments développés en première instance, elle soutient l'application au cas présent de la procédure simplifiée en lieu et place de la procédure ordinaire retenue par le premier juge. Elle se réfère aux ATF 142 III 402 et 142 III 690. La recourante relève encore que l'application de la procédure simplifiée dans le cas présent répondrait aux exigences de clarté, de simplicité et de sécurité du droit ainsi qu'à celle de l'unité de procédure en la matière. 2.2 Selon l'art. 243 CPC, la procédure simplifiée s'applique, d'une part, aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. (al. 1 ; champ d'application *ratione valoris*) et, d'autre part, à certaines causes énoncées limitativement, quelle qu'en soit la valeur litigieuse (al. 2 ; champ d'application *ratione materiae*). Relèvent notamment de la procédure simplifiée *ratione materiae* les litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou

les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (art. 243 al. 2 let. c CPC).

- 8 - 2.3 Il ressort de l'ATF 142 III 690 consid. 3.1 qu'« A la suite d'une analyse approfondie de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, à l'aide des travaux préparatoires, de l'ancien droit et de la doctrine, le Tribunal fédéral a jugé que la notion de « protection contre les congés » doit être comprise dans une acception large, la règle ayant pour but la protection du locataire, lequel doit bénéficier de la procédure simplifiée – moins formelle et plus rapide (art. 244 ss CPC) – et d'une plus forte implication du juge par le biais de la maxime inquisitoire simple sans égard à la valeur litigieuse (art. 247 al. 2 let. a CPC ; ATF 142 III 402 déjà cité consid. 2 p. 404). Selon le sens et l'esprit de cette jurisprudence, le litige relève donc de la « protection contre les congés » dès que le tribunal doit se prononcer sur la fin du bail, que ce soit par exemple en raison d'un congé ordinaire ou extraordinaire ou en raison de l'inexistence d'un rapport contractuel ou de l'expiration d'un contrat de bail de durée déterminée; peu importe que le juge ait été saisi par le locataire de conclusions en inefficacité, invalidité, nullité ou annulation à titre principal et/ou subsidiaire, respectivement en prolongation du bail, ou qu'il l'ait été par le bailleur de conclusions principales ou reconventionnelles en expulsion ou en constatation de la fin du bail. Au vu de l'objectif clair poursuivi par le législateur, à savoir la protection du locataire, il ne se justifie en effet pas de traiter de manière différente, sur le plan procédural, tout particulièrement quant à l'application de la maxime inquisitoire sociale, la question de la fin d'un bail de durée déterminée. Les conséquences pour ce locataire peuvent en effet se révéler aussi lourdes que celles subies par le locataire qui, disposant d'un bail à durée indéterminée, reçoit son congé». 2.4 2.4.1 Les ATF cités mettent l'accent sur le besoin de protection des locataires, indépendamment de la valeur litigieuse et sans égard à la partie qui a ouvert action. Toutefois, le Tribunal fédéral ne mentionne que le cas du locataire qui saisit le juge par des conclusions en inefficacité,

- 9 - invalidité, nullité et annulation à titre principal et/ou subsidiaire du congé signifié, soit le cas du locataire qui entend maintenir le bail. Ainsi, cette jurisprudence doit être comprise comme ne concernant pas le locataire qui entend résilier le bail et qui n'a, par conséquent, pas besoin d'une protection. 2.4.2 Au surplus, la Chambre de céans a posé dans un arrêt allant dans le sens de l'acceptation large de la notion de congé figurant à l'art. 243 al. 2 let. c CPC, approuvée par le Tribunal fédéral, que les conclusions en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259e CO) ne relèvent de la procédure simplifiée selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, indépendamment de leur valeur litigieuse, que lorsqu'elles complètent ou justifient la consignation du loyer (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 153) (CREC 18 août 2015/296 consid. 3.b). Cela laisse entendre que c'est la procédure ordinaire qui s'applique s'il n'y a pas eu consignation (art. 259g CO). C'est précisément la position du premier juge qui mentionne cette constellation dans sa décision. 2.4.3 En l'espèce, il n'apparaît pas que la demanderesse et intimée ait consigné le loyer, de sorte que l'application de la procédure simplifiée ne se justifie pas. Quand bien même les prétentions de l'intimée ne se fondent pas sur l'art. 259d CO (réduction du loyer), mais sur l'art. 259b let. a CO (remise en état et résiliation extraordinaire), il convient d'appliquer le même régime à l'ensemble des dispositions relatives aux défauts pendant le bail (art. 259 ss CO), dont fait partie la consignation du loyer (art. 259g CO). Il serait en effet contraire à la sécurité du droit, d'ailleurs invoquée par la recourante, de soumettre ces dispositions à un régime différent. 3.

- 10 - 3.1 En définitive, il résulte de ce qui précède que le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et la décision entreprise confirmée. 3.2 Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr., conformément aux art. 69 al. 1 et 70 al. 2 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), doivent être mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 3.3 L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (deux mille francs), sont mis à la charge de la recourante D.\_\_\_\_\_. IV. L'arrêt est exécutoire. La présidente : La greffière :

- 11 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Philippe Conod (pour D.\_\_\_\_\_), - Me Jean-Marc Reymond (pour A.\_\_\_\_\_). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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. La greffière :

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