

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 23 décembre 2021

---

Composition : M. PELLET, président  
MM. Sauterel et Winzap, juges  
Greffier : M. Grob

\*\*\*\*\*

**Art. 92 CPC et 25 TFJC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Q.**\_\_\_\_\_ **SÀRL**, à [...], demanderesse, contre la décision rendue le 25 novembre 2021 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **M.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...], défenderesse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par décision du 25 novembre 2021, adressée à l'intéressée pour notification le même jour, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a imparti à Q. \_\_\_\_\_ Sàrl un délai au 4 janvier 2022 pour verser une avance de frais de 11'760 fr. dans le cadre de la procédure simplifiée portant sur la validité du loyer initial (référéncée XA21.049343) qu'elle a introduite contre M. \_\_\_\_\_ SA.

**B.** Par acte du 6 décembre 2021, Q. \_\_\_\_\_ Sàrl a recouru contre la décision précitée, en concluant, sous suite de frais et dépens, préalablement à ce que l'effet suspensif soit accordé au recours et principalement à la réforme de la décision en ce sens que l'avance de frais soit fixée à 6'600 francs. A l'appui de son mémoire, elle a produit un lot de sept pièces sous bordereau.

Par ordonnance du 10 décembre 2021, le Juge délégué de la Chambre de céans a admis la requête d'effet suspensif.

**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.** Par contrat de bail à loyer du 17 janvier 2019, Q. \_\_\_\_\_ Sàrl, locataire, a pris à bail de M. \_\_\_\_\_ SA, bailleresse, des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis [...], dont l'usage est l'exploitation d'un établissement de restauration, pour un loyer mensuel net de 16'500 fr., auquel s'ajoutent un acompte de chauffage de 750 fr. et un acompte de frais accessoires de 750 francs.

Ce bail a débuté le 1<sup>er</sup> mars 2019 pour se terminer le 28 février 2029 et se renouvellera aux mêmes conditions pour cinq ans, soit

du 1<sup>er</sup> mars 2029 au 28 février 2034, 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.

**2. a)** Le 14 octobre 2021, Q. \_\_\_\_\_ Sàrl a saisi le Tribunal des baux d'une demande dirigée contre M. \_\_\_\_\_ SA, au pied de laquelle elle a en substance conclu, sous suite de frais et dépens, à la nullité du loyer initial, à ce que celui-ci soit fixé 12'000 fr. par mois et à ce que M. \_\_\_\_\_ SA lui doive paiement des parts de loyers payées en trop, soit 4'500 fr. par mois, depuis le début du bail, ainsi qu'à ce que M. \_\_\_\_\_ SA lui doive paiement de divers montants et exécute des travaux en raison de défauts. Q. \_\_\_\_\_ Sàrl a mentionné que la valeur litigieuse de sa demande s'élevait à 454'337 fr. 45 au total.

**b)** Par avis du 22 octobre 2021, la présidente a indiqué à Q. \_\_\_\_\_ Sàrl que sa demande portait sur deux questions, à savoir, d'une part, sur la validité du loyer initial soumise à la procédure simplifiée et, d'autre part, sur différentes prétentions en lien avec des défauts de la chose louée soumises à la procédure ordinaire compte tenu de la valeur litigieuse. Elle lui a signifié que compte tenu de ce cumul d'actions soumises à des procédures différentes, elle envisageait de disjoindre les conclusions en lien avec la validité du loyer initial et d'ouvrir une procédure simplifiée les concernant, le reste des prétentions continuant de faire l'objet de la procédure ordinaire référencée XZ21.044185.

Par décision du 23 novembre 2021, la présidente a ordonné la disjonction des conclusions en lien avec la validité du loyer initial contenues dans la demande du 14 octobre 2021, qui feraient ainsi l'objet d'un dossier distinct, soumis à la procédure simplifiée, portant la référence XA21.049343.

**En droit :**

## **1.**

**1.1** Selon l'art. 103 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), les décisions relatives aux avances de frais et aux sûretés peuvent faire l'objet d'un recours. Les décisions en matière d'avances de frais judiciaires étant des ordonnances d'instruction et obéissant à la procédure sommaire par analogie (Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 11 ad art. 103 CPC), le délai de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC).

Le recours doit être introduit auprès de l'instance de recours, soit la Chambre des recours civile (art. 73 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

**1.2** En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours, écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC), est recevable.

On précisera que les pièces produites par la recourante sont recevables dès lors qu'il s'agit de pièces dites de forme, respectivement qu'elles figurent déjà au dossier de première instance.

**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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2017, 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 (Spühler, op. cit., n. 1 ad art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2508 p. 452). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus restreint qu'en appel, le grief de la

constatation manifestement inexacte des faits se recoupant avec celui de l'arbitraire au sens de l'art. 9 de la Constitution fédérale (Jeandin, op. cit., nn. 4 et 5 ad art. 320 CPC et les références citées). Le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est donc limité à l'arbitraire s'agissant des faits retenus par l'autorité précédente (TF 4D\_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les références citées).

### **3.**

**3.1** La recourante fait valoir que la valeur litigieuse de la procédure de contestation du loyer initial serait de 540'000 fr., à savoir la différence du montant du loyer mensuel de 4'500 fr. (loyer initial de 16'500 fr. devant être ramené à 12'000 fr.) à raison de douze loyers annuels durant un bail de dix ans (4'500 fr. x 12 mois x 10 ans). Sur cette base, l'avance de frais aurait dû selon elle être fixée à 6'600 fr. conformément à l'art. 25 al. 1 *in fine* TFJC (Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), qui prévoit que l'émolument forfaitaire de décision pour une contestation en procédure simplifiée devant le Tribunal des baux en matière de bail commercial, lorsque la valeur litigieuse est de 500'001 fr. et plus, s'élève à 6'000 fr. plus 1.5% de la valeur litigieuse dépassant 500'000 francs.

La fiche d'ouverture du dossier référencé XA21.049343, telle que complétée par l'autorité précédente, fait état d'une valeur litigieuse de 1'080'000 fr. et d'une avance de frais de 11'760 francs. Une note manuscrite figurant sur ce document permet de comprendre que cette valeur litigieuse a été calculée comme il suit : 4'500 fr. de différence de loyer mensuel x 12 mois x 20 ans. L'avance de frais a été déterminée en application de l'art. 25 al. 1 *in fine* TFJC à raison de 6'000 fr. d'émolument de base, majoré de 8'700 fr. ( $[1'080'000 \text{ fr.} - 500'000 \text{ fr.}] \times 1.5\%$ ). Dans une dernière étape, l'autorité précédente a fixé l'avance de frais à 11'760 fr. en réduisant d'un cinquième le montant de 14'700 fr. (6'000 fr. + 8'700 fr.) précédemment obtenu, en application de l'art. 25 al. 3 TFJC qui dispose que dans les contestations relevant des chapitres II et III du Titre huitième du Code des obligations - soit notamment la protection contre les loyers

abusifs -, l'émolument est réduit d'un cinquième, sauf à l'égard de la partie téméraire.

**3.2** 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 (art. 91 CPC).

Selon l'art. 92 CPC, les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (al. 1) ; si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt (al. 2).

En droit du bail, la valeur litigieuse des litiges portant sur la protection contre les loyers pour des baux de durée indéterminée se détermine selon l'art. 92 al. 2 CPC (TF 4A\_677/2011 du 9 février 2012 consid. 1 : hausse de loyer ; TF 4A\_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 1, non publié à l'ATF 137 III 562 : frais accessoires). Dans le cadre de contrats de durée indéterminée, le bail lui-même est susceptible de durer plus de vingt ans, ce qui justifie sans autres de faire usage de l'art. 92 al. 2 CPC pour le calcul de la valeur litigieuse d'une action en contestation d'une hausse ou d'une action en baisse de loyer (ATF 137 III 362 consid. 1 ; ATF 121 III 397 consid. 1 ; ATF 119 II 147 consid. 1).

**3.3** En l'espèce, le contrat de bail liant les parties, débutant le 1<sup>er</sup> mars 2019 et se terminant le 28 février 2029 - soit une période initiale de dix ans -, prévoit qu'il se renouvellera aux mêmes conditions pour cinq ans, soit du 1<sup>er</sup> mars 2029 au 28 février 2034, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre partie donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

Il s'agit ainsi d'un bail de durée indéterminée puisque les parties ont prévu une échéance à l'issue d'une première période de dix ans, mais ont stipulé que pour cette échéance, l'un ou l'autre des

contractants pouvait donner un congé - ordinaire - et qu'à défaut, le contrat était prolongé pour une nouvelle période prédéfinie (bail congéable ou à durée indéterminée improprement dit ; cf. Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 66 n. 1.5.2 et p. 849 n. 1.2). On rappellera à cet égard que l'art. 255 CO dispose que le bail est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue (al. 2) et que les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée (al. 3).

Dans la mesure où le bail litigieux est de durée indéterminée, la prestation périodique revendiquée par la recourante, à savoir le remboursement des parts de loyers payées en trop à raison de 4'500 fr. par mois, est également d'une durée indéterminée. Il s'ensuit que l'autorité précédente était fondée à prendre en considération une valeur litigieuse calculée sur vingt ans conformément à l'art. 92 al. 2 CPC, pour aboutir à un montant de 1'080'000 francs.

Partant, le calcul de l'avance de frais opéré conformément à l'art. 25 al. 1 *in fine* et 3 TFJC est correct et doit être confirmé.

#### **4.**

**4.1** En définitive, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté et la décision confirmée, sous réserve du délai imparti pour opérer l'avance de frais qui devra être refixé d'office.

**4.2** Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 TFJC), seront mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** La décision est confirmée, sous réserve du délai imparti pour opérer l'avance de frais qui devra être refixé d'office.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de la recourante Q.\_\_\_\_\_ Sàrl.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Pierre Ochsner (pour Q.\_\_\_\_\_ Sàrl).

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.

Le greffier :