

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 16 janvier 2017

Composition : Mme COURBAT, présidente
M. Winzap et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Choukroun

Art. 10 TFJC, art. 25 TFJC ; art. 12 al. 1 LBJ; art. 98 CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Z.**_____, à [...], locataire, contre la décision rendue le 24 novembre 2016 par le Président du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **B.**_____, à [...], bailleresse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 24 novembre 2016, le Président du Tribunal des baux a fixé à Z._____ un délai au 16 décembre 2016 pour procéder au versement d'un montant de 73'879 fr. à titre d'avance de frais dans le cadre de la procédure [...] qui l'oppose à B._____.

En droit, le premier juge a retranché du loyer total de 26'000 fr. prévu dans le contrat de bail objet du litige, le montant de 4'200 fr. correspondant au loyer d'un appartement, de sorte que le loyer déterminant s'élevait à 21'800 francs. Le magistrat a retenu le 1^{er} décembre 2041 comme prochaine échéance pour laquelle un nouveau congé pourrait être donné en cas d'invalidité de la résiliation contestée, et a considéré que le contrat subsisterait jusqu'au 1^{er} décembre 2017 au vu d'une durée prévisible de la procédure pour une année. La valeur litigieuse devait dès lors être calculée sur la base d'un loyer de 21'800 fr. (26'000 - 4'200) capitalisé sur 287 mois, soit un montant de 6'256'600 francs. Appliquant les art. 25 al. 1 et al. 3 TFJC, il a arrêté le montant de l'avance de frais à 73'879 fr., soit 6'000 fr., plus 92'349 francs (1,5 % de la valeur excédant 500'000 fr.) - 20%.

B. Par acte du 5 décembre 2016, Z._____ a déposé un recours contre cette décision. À titre préalable, elle a requis que l'effet suspensif soit octroyé à son recours. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme de la décision entreprise en ce sens que le montant de l'avance de frais relative à la procédure en annulation du congé dans la cause qui l'oppose à B._____ soit fixé à 6'000 fr., un nouveau délai lui étant imparti pour procéder à cette avance.

Par ordonnance du 8 décembre 2016, l'effet suspensif a été accordé au recours.

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. Z._____ dont le siège est à [...] et B._____, dont le siège est à [...], ont toutes les deux le but d'édifier des systèmes d'information pour des sociétés affiliées, pour des partenaires et des tiers. Z._____ est intégralement détenue par C._____, qui en est l'administrateur unique avec signature individuelle. B._____ est détenue par S._____ et C._____, la première en qualité d'administratrice présidente, le second en qualité d'administrateur, tous les deux avec signature individuelle.

2. Z._____ et B._____ sont notamment liées par un contrat de bail pour des surfaces commerciales et d'habitation signé le 1^{er} novembre 2011. Le bail porte sur un ensemble d'immeubles propriété de B._____, comprenant des bureaux, une chocolaterie, des magasins, un tea-room, un restaurant ainsi que des terrasses, jardins et cours, en sus de deux surfaces d'habitation, soit un appartement et un studio « murs bruts ». Ces immeubles sont situés à [...], respectivement sur le [...], à la rue [...], au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de la rue [...]. Le loyer mensuel, incluant le loyer de l'appartement par 4'200 fr. et celui du studio par 1'000 fr., s'élève à la somme de 26'000 francs.

3. a) Les parties sont opposées s'agissant des circonstances de la signature de ce contrat de bail et concernant l'étendue des pouvoirs de représentation de B._____ respectivement par S._____ et par C._____. Des procédures ont été introduites auprès de la Chambre patrimoniale cantonale, de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal et du Tribunal fédéral s'agissant des pouvoirs de représentation de B._____ par les parties, et auprès de la Commission de conciliation en matière de baux de la préfecture de la Riviera – Pays d'Enhaut puis du Tribunal des baux en relation avec le contrat de bail signé en novembre 2011.

b) C'est ainsi que par acte du 7 mars 2012, B._____ a déposé auprès du Tribunal des baux une demande de constat de nullité,

subsidiairement en annulation du bail litigieux. Elle a également requis qu'ordre soit donné au registre foncier d'Aigle et de la Riviera de ne pas annoter, subsidiairement de radier l'annotation du bail litigieux.

Par prononcé du 23 juillet 2012, le Président du Tribunal des baux a pris acte du désistement de l'action intervenu par courrier du 14 mars 2012 de C._____, agissant pour le compte de B._____, et a rayé la cause du rôle.

c) Le 14 avril 2016, B._____ a déposé une demande auprès du Tribunal des baux tendant à la révision du prononcé du 23 juillet 2012.

4. a) Par courrier recommandé du 24 mai 2016, S._____, au nom de B._____, a mis Z._____ et C._____ en demeure de verser des loyers restés impayés entre le 1^{er} novembre 2011 et le 3 mai 2016 pour la somme de 135'424 fr. 90 dans un délai de trente jours dès réception de la mise en demeure, à défaut de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

b) Le montant réclamé n'ayant pas été versé dans le délai imparti à cet effet, S._____, au nom de B._____, a notifié à Z._____ - par courrier recommandé du 25 juillet 2016 - la résiliation du bail avec effet au 30 septembre 2016.

c) Le 23 août 2015, Z._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la préfecture de la Riviera-Pays d'Enhaut d'une demande de conciliation. Il a conclu, principalement, à ce que la résiliation du bail intervenue le 25 juillet 2016 soit déclarée nulle (I), subsidiairement à ce que la résiliation du bail soit déclarée inefficace (II), plus subsidiairement encore, à ce que la résiliation du bail soit annulée (III).

La conciliation n'ayant pas abouti, Z._____ s'est vue délivrer une autorisation de procéder le 3 octobre 2016.

5. a) Le 2 novembre 2016, Z._____ a déposé une demande auprès du Tribunal des baux. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, préalablement, à la suspension de la procédure ouverte devant le Tribunal des baux jusqu'à droit connu sur la question de la répartition de l'actionnariat du capital-actions de B._____ et des pouvoirs de représentation de celle-ci par C._____, respectivement par S._____. Principalement, elle a conclu à ce que la résiliation du bail intervenue le 25 juillet 2016 soit déclarée inefficace, subsidiairement nulle, S._____ étant condamnée à verser immédiatement à C._____ un montant de 1'500 fr. à titre de dépens. À titre subsidiaire, Z._____ a conclu à ce que la résiliation du bail intervenue le 25 juillet 2016 soit annulée, S._____ étant condamnée à verser immédiatement à C._____ un montant de 1'500 fr. à titre de dépens.

b) Le 11 novembre 2016, le Président du Tribunal des baux a imparti à Z._____ un délai au 2 décembre 2016 pour verser le montant de 88'656 fr. à titre d'avance de frais.

Par courrier du 21 novembre 2016, Z._____ a relevé que le bail objet du litige comportait un bail d'habitation dont le loyer ne devait pas être retenu dans le calcul de la valeur litigieuse, et partant de l'avance de frais. Elle a en outre requis d'être dispensée de payer l'avance de frais, se réservant le droit de demander à bénéficier de l'assistance judiciaire.

c) Par décision du 24 novembre 2016, le Président du Tribunal des baux a réduit à 73'879 fr. le montant réclamé à Z._____ au titre de l'avance de frais.

En droit :

1.

1.1 L'art. 103 CPC ouvre 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). Le délai de recours est de dix jours, s'agissant d'une ordonnance d'instruction (art. 321 al. 2 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dirigé contre une décision relative à une avance de frais au sens de l'art. 103 CPC, le présent recours est recevable.

2.

2.1 Le recours est recevable 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^e éd., Bâle 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, 2^e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452).

S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), ce grief ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2^e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF, p. 1117).

Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces produites par la recourante s'avèrent recevables dès lors qu'elles figurent déjà dans le dossier de première instance.

3. La recourante reproche au premier juge d'avoir appliqué la loi de manière erronée et d'avoir apprécié les circonstances de manière arbitraire. Elle soutient également que la décision querellée serait arbitraire en ceci qu'elle cautionnerait un comportement contraire au droit de l'intimée, au sens de l'art. 2 CC, cette dernière ayant notamment contesté, dans une autre procédure, la validité des baux à loyer qu'elle prétend aujourd'hui être en droit de résilier.

3.1 La recourante relève tout d'abord que le contrat de bail signé avec l'intimée fait mention du loyer d'un studio à hauteur de 1'000 fr. par mois depuis décembre 2014 et que cette valeur aurait dû être retranchée du loyer mensuel de 26'000 fr., au même titre que les 4'200 fr. relatifs au loyer de l'appartement déjà déduits par le premier juge.

3.1.1 Aux termes de l'art. 12 al. 1 LJB (loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; RSV 173.655), la procédure devant le Tribunal des baux est gratuite.

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).

Lorsqu'un locataire conteste la résiliation d'un bail à durée indéterminée, la valeur litigieuse équivaut alors au loyer dû jusqu'à la première échéance pour laquelle un nouveau congé pourra être donné si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un congé peut être donné, compte tenu de la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 136 III 196 consid. 1.1 ; TF 4A_109/2015 du 23 septembre 2015 consid. 1, RSPC 2016 p. 52 ; CACI 7 novembre 2016/598). Il en va de même lorsque la contestation porte sur la résiliation d'un congé donné sur la base de l'art. 257d CO (TF 4A_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1, in RSPC 2012 p. 106, note Bohnet).

3.1.2 En l'espèce, comme le relève la recourante, il ressort effectivement du contrat de bail objet du litige que le loyer total de 26'000 fr. porte sur un ensemble d'immeubles dans lequel sont inclus deux locaux d'habitation, à savoir un appartement dont le loyer s'élève à 4'200 fr. et un studio au loyer de 1'000 francs. Or, pour calculer la valeur litigieuse, et partant le montant de l'avance de frais, le juge ne doit prendre en

considération que le loyer relatif aux immeubles commerciaux qui s'élève à 20'800 fr. (26'000 - 4'200 - 1'000). Ce moyen doit être admis.

3.2. La recourante fait également valoir que l'avance de frais requise de 73'879 fr. ne respecterait pas les principes de couverture et d'équivalence des coûts au sens de l'art. 10 TFJC. Elle fait état de l'absence de difficultés particulières de la cause et dénonce une violation manifeste du principe de la proportionnalité, les demandes d'avance de frais devant rester proportionnées. Elle ajoute ne pas être en mesure d'assumer une telle avance de frais qui l'exposerait à ne plus pouvoir verser les loyers qu'elle doit à l'intimée.

3.2.1 L'art. 98 CPC dispose que 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, in CPC commenté, op. cit., 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, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 2^e éd. Zurich 2013, n. 10 ad art. 98 CPC). Selon le Message fédéral, le tribunal peut s'écarter du principe pour des raisons d'équité. Il mentionne à titre d'exemple l'hypothèse où la partie demanderesse disposerait d'un revenu à peine supérieur au minimum vital, mais ne remplirait pas les conditions d'octroi de l'assistance judiciaire, et où le montant de l'avance devrait être réduit (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006, pp. 6905-6906; Tappy, op. cit., n. 8 ad art. 98 CPC).

3.2.2 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 (Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5) prévoit que la partie qui saisit l'autorité judiciaire par une demande doit fournir une avance d'un montant correspondant à la totalité de l'émolument de décision prévu pour ses conclusions. Selon l'art. 10 TFJC, seuls des motifs d'équité justifient la renonciation à exiger tout ou partie de l'avance de frais. Cette dernière disposition prévoit ainsi un correctif au principe de l'avance totale en ce sens que le juge peut renoncer à exiger tout ou partie de l'avance de frais si des motifs d'équité le justifient (CREC 12 août 214/281).

Conformément à l'art. 6 TFJC, lorsqu'une cause impose un travail particulièrement important, le juge peut augmenter l'émolument forfaitaire de conciliation et de décision sans dépasser le triple du maximum prévu (al. 1). Lorsqu'une cause est introduite sur la base d'une clause attributive de for et qu'aucune des parties n'a son domicile ou son siège en Suisse ni n'est un citoyen suisse domicilié à l'étranger, les émoluments forfaitaires de conciliation et de décision sont doublés (al. 2). L'émolument peut être réduit si des motifs d'équité l'exigent (al. 3).

L'art. 25 TJFC prévoit qu'en procédure simplifiée devant le Tribunal des baux en matière de bail commercial, si la valeur litigieuse est de 500'001 fr., ou plus, l'émolument forfaitaire s'élève à 6'000 fr., plus 1,5% de la valeur litigieuse dépassant 500'000 fr., mais au maximum 150'000 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. 2).

3.2.3 En l'espèce, le premier juge a rappelé la teneur de la « jurisprudence tout à fait claire et constante du Tribunal fédéral s'agissant de la fixation de la valeur litigieuse » citée plus haut (cf. consid. 3.1.1), mais n'en a pas fait une correcte application puisqu'il retient 287 mois comme période topique pour calculer la valeur litigieuse, au terme du raisonnement suivant : « la prochaine échéance pour laquelle un

nouveau congé pourrait être donné en cas d'invalidité de la résiliation contestée est le 1^{er} novembre 2041. Si on estime la durée prévisible de la procédure à environ un an, le *dies a quo* de la période minimum pendant laquelle le contrat subsistera sera le 1^{er} décembre 2017. Cette période comptera donc 287 mois ».

Or, comme il l'a pourtant indiqué en préambule de la décision entreprise, il y a lieu de tenir compte d'une valeur litigieuse qui correspond en matière de contestation du congé aux loyers dus pendant la période de protection de trois ans consacrée à l'art. 271a al. 1 let. e CO. Si l'on tient compte de cette période, on obtient une valeur litigieuse de 748'800 fr. $([26'000 - 4'200 - 1'000] \times 12 \times 3)$. Conformément à l'art. 25 al. 1 TFJC, il convient d'ajouter à l'émolument de 6'000 fr. le montant de 3'732 fr (1,5% de $[748'000 - 500'000]$). Enfin, en application de l'art. 25 al. 3 TFJC, il y a lieu de réduire de 20% le montant ainsi obtenu, à savoir 9'732 fr., pour arrêter le montant de l'avance de frais à 7'785 fr. 60 que l'on peut arrondir à 7'785 francs.

Ce montant apparaît comme étant correct, au regard du principe d'équivalence. La situation financière difficile dont se prévaut la recourante n'est pas établie, ce d'autant qu'elle prétend s'être acquittée des loyers réclamés. Sur cette base, on ne voit pas qu'il se justifierait d'aller en-deçà du montant calculé ci-dessus. À cela s'ajoute que la recourante conclut à l'appui de son recours au versement d'un montant de 6'000 fr., soit presque à hauteur du montant obtenu en faisant application de l'art. 25 TFJC, ce qui permet désormais d'écarter le moyen se rapportant au risque d'une éventuelle faillite de la recourante.

4.

4.1 En définitive, le recours doit être partiellement admis et la décision réformée en ce sens que l'avance de frais due par la recourante dans le cadre de la contestation de la résiliation du bail à loyer commerciaux est réduite à 7'785 francs.

La recourante obtient gain de cause sur le principe et le montant de l'avance de frais requise est très proche de celui finalement retenu. Cela justifie en équité de laisser les frais judiciaires, arrêtés à 978 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 3 TFJC), à la charge de l'Etat (art. 107 al. 2 CPC).

Z._____ a en outre droit à des dépens pour la procédure de recours, arrêtés à 1'500 fr. (art. 8 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), à la charge de l'Etat de Vaud.

Compte tenu de l'issue du litige, l'Etat de Vaud versera à la recourante un montant de 2'478 fr., à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

4.2 Au vu du délai imparti par la décision entreprise pour effectuer l'avance de frais et de l'effet suspensif accordé au recours, la cause est renvoyée au Président du Tribunal des baux pour qu'il fixe un nouveau délai dans lequel l'avance de frais devra être payée.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est partiellement admis.

- II.** Le prononcé est réformé en ce sens que le montant de l'avance de frais est fixé à 7'785 fr. (sept mille sept cent huitante-cinq francs).

- III.** La cause est renvoyée au Président du Tribunal des baux pour qu'il fixe un nouveau délai dans lequel l'avance de frais devra être payée.

- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés 978 fr. (neuf cent septante-huit francs), sont laissés à la charge de l'Etat de Vaud.

- V.** L'Etat de Vaud versera à la recourante Z. _____ la somme de 2'478 fr. (deux mille quatre cent septante-huit francs), à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

- VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Sébastien Friant, avocat (pour Z. _____),
- Me Michel Chavanne, avocat (pour B. _____).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 73'879 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 :