

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 10 mars 2021

---

Composition : M. PELLET, président  
M. Sauterel et Mme Courbat, juges  
Greffière : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

**Art. 85a al. 1 LP ; 267 al. 1, 267a al. 1 et 2 CO**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Y.**\_\_\_\_\_, à [...], requérante, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 11 décembre 2020 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **E.**\_\_\_\_\_, à [...], intimée, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 11 décembre 2020, adressée pour notification aux conseils des parties le 29 janvier 2021, la Présidente du Tribunal des baux a rejeté la conclusion I prise par la requérante Y.\_\_\_\_\_ dans sa requête de mesures provisionnelles du 7 octobre 2020 dirigée contre E.\_\_\_\_\_ (I), a rendu l'ordonnance sans frais ni dépens (II) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, dans la mesure de leur recevabilité (III).

En droit, le premier juge, appelé à statuer sur une requête de suspension provisoire de la poursuite intentée par l'intimée E.\_\_\_\_\_ contre la requérante Y.\_\_\_\_\_, a retenu que la créance déduite en poursuite, portant sur des frais de remise en état d'un logement à la fin des rapports de bail, apparaissait vraisemblable. En effet, l'occupante du logement avait signé l'état des lieux de sortie mentionnant que la poubelle de la cuisine, ainsi que la porte de la douche, étaient cassées. La personne mandatée pour représenter l'intimée à l'état des lieux avait adressé à celle-ci, le lendemain de l'état des lieux, un rapport décrivant les dégâts susmentionnés et précisant que la locataire avait reconnu sa responsabilité et était d'accord de payer les réparations. Ceci permettait d'envisager qu'un avis des défauts valable avait bien été signifié à la requérante, ce d'autant plus qu'il ressortait d'un courrier que la signataire de l'état des lieux avait adressé quelques jours plus tard à l'intimée qu'elle ne contestait aucunement la responsabilité de la locataire mais uniquement la quotité des frais de remise en état.

**B.** Par acte du 10 février 2021, Y.\_\_\_\_\_ a fait appel de cette ordonnance, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que la requête de mesures provisionnelles qu'elle a déposée le 7 octobre 2020 soit admise, la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lausanne étant en conséquence suspendue.

Le 3 mars 2021, la recourante a versé l'avance de frais requise à hauteur de 100 francs.

L'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse.

**C.** La Chambre des recours civile retient les faits pertinents suivants :

**1.** E. \_\_\_\_\_ est locataire, avec U. \_\_\_\_\_, d'un appartement de 2.5 pièces sis [...], à [...], dont la bailleuse est [...].

Par contrat de bail conclu le 21 août 2018, E. \_\_\_\_\_ et U. \_\_\_\_\_ ont sous-loué ce logement à Y. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_, administratrice secrétaire d'Y. \_\_\_\_\_, étant mentionnée comme occupante de ce logement.

Ce bail a été résilié pour le 30 juin 2019.

**2. a)** [...], de [...], a été mandaté pour effectuer l'état des lieux de sortie. Il a dressé le procès-verbal y afférent, qui a été signé par l'occupante H. \_\_\_\_\_. Sous la rubrique « Cuisine », cet état des lieux comporte l'indication manuscrite suivante : « *Poubelle cassée* » ; il comporte également, sous la rubrique « Salle de Douche », l'annotation suivante : « *Porte de douche cassée, ne ferme pas* ».

**b)** Le 1<sup>er</sup> juillet 2019, [...] a établi à l'attention d'E. \_\_\_\_\_ un rapport d'état des lieux mentionnant les dégâts susmentionnés. De ce rapport, il ressort que « *le locataire a reconnu la responsabilité et il est d'accord de payer la réparation.* »

**3.** Les travaux de remise en état de la douche ont été effectués par l'entreprise [...] SA, qui a facturé ces travaux le 26 septembre 2019 à hauteur de 1'493 fr. 80. Quant aux travaux concernant la poubelle, ils ont été effectués par la [...] et facturés le 17 septembre

2019 à hauteur de 441 francs. Ces factures ont été émises à l'attention de la bailleuse principale ; E. \_\_\_\_\_ lui a remboursé les montants précités.

**4. a)** Le 20 septembre 2019, E. \_\_\_\_\_ a adressé à Y. \_\_\_\_\_ une facture de 1'900 fr., soit 350 fr. pour des frais de ménage, 150 fr. pour des frais d'électricité et 1'400 fr. pour le remplacement de la porte de douche.

**b)** Par courriel du 27 septembre 2017, H. \_\_\_\_\_ a indiqué ce qui suit :

« *Bonjour [...],*

*Nous avons fait l'état des lieux de sortie ensemble et je suis donc surprise du montant de la facture de la porte de douche ! Surtout que le problème était seulement sur la fixation de la porte.*

*Je conteste pleinement ceci, de plus je suis surprise que vous n'ayez pas transmis la facture fournisseur.*

(...) »

**c)** Le 10 octobre 2019, Y. \_\_\_\_\_ a établi à l'attention d'Y. \_\_\_\_\_ un second décompte faisant état, outre des frais de ménage et d'électricité susmentionnés, d'un montant de 1'493 fr. pour le remplacement de la porte de douche et de 441 fr. pour le changement de la poubelle.

**5.** Le 9 juin 2020, E. \_\_\_\_\_ a adressé à l'Office des poursuites du district de Lausanne une réquisition de poursuite contre Y. \_\_\_\_\_ pour les créances suivantes : « *Frais de ménage suivant bail du 21.08.2018* » : 350 fr. ; « *Frais forfaitaire [sic] d'électricité* » : 150 fr. ; « *Travaux refecton [sic] douche suivant décompte de sortie* » : 1'493 fr. ; « *Remplacement poubelle suivant décompte de sortie* » : 441 francs.

Le 11 juin 2020, l'Office des poursuites a fait notifier à Y.\_\_\_\_\_ un commandement de payer les sommes précitées (poursuite n° [...])

Le 29 septembre 2020, E.\_\_\_\_\_ a requis la continuation de la poursuite n° [...].

**6.** Par demande adressée le 7 octobre 2020 au Tribunal des baux, Y.\_\_\_\_\_ a conclu, à titre superprovisionnel et provisionnel, à ce que la suspension de la poursuite n° [...] soit prononcée (I) et à ce qu'il soit dit que les frais suivent le sort de la cause au fond (II). A titre principal, elle a conclu à ce que l'inexistence de la créance objet de la poursuite n° [...] soit constatée (III) et à ce que cette poursuite soit annulée. (IV).

Dans ses déterminations du 20 novembre 2020, E.\_\_\_\_\_ a conclu en substance au rejet des conclusions prises par Y.\_\_\_\_\_ dans sa demande du 7 octobre 2020.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** Aux termes de l'art 319 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Dans les causes patrimoniales, la voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Le recours doit être interjeté dans les dix jours lorsque le litige est soumis à la procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), laquelle est applicable aux mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC).

**1.2** En l'espèce, la recourante a déposé en première instance une requête de mesures provisionnelles fondée sur l'art. 85a LP (loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1), dont la valeur litigieuse est de 2'434 fr., soit le total des différentes créances en capital indiquées dans la poursuite, de sorte que la voie du recours est ouverte.

La recourante se prévaut d'un délai de recours de trente jours en se fondant sur l'art. 321 al. 1 CPC, la cause au fond pendante devant le Tribunal des baux étant soumise à la procédure simplifiée. Elle perd toutefois de vue qu'elle recourt contre une ordonnance de mesures provisionnelles, régie par la procédure sommaire, si bien que le délai pour l'introduction du recours est de dix jours. Dès lors que l'ordonnance a été notifiée le lundi 1<sup>er</sup> février 2021, le recours - interjeté le 10 février 2021 - l'a été en temps utile.

Formé par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 321 al. 1 CPC), le recours est en conséquence recevable.

**2.** Le recours peut être formé 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, 3<sup>e</sup> éd., 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 (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> 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 se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2<sup>e</sup> éd., 2014, n. 27 ad art. 97 LTF).

### **3.**

**3.1** La recourante reproche au premier juge de ne pas avoir procédé, lors de l'examen des conditions d'octroi des mesures provisionnelles, à une pesée correcte des intérêts en présence et d'avoir considéré qu'un avis des défauts valable lui avait été signifié lors de l'état des lieux de sortie.

### **3.2**

**3.2.1** A teneur de l'art. 85a al. 1 LP, le débiteur poursuivi peut agir en tout temps au for de la poursuite, selon la procédure ordinaire ou simplifiée, pour faire constater que la dette n'existe pas ou plus ou qu'un sursis a été accordé. Cette action a une double nature. A l'instar de l'action en libération de dette, elle est d'une part une action de droit matériel visant la constatation de l'inexistence de la créance ou l'octroi d'un sursis ; d'autre part, elle a, comme l'art. 85 LP, un effet de droit des poursuites, en ceci que le juge qui admet l'action ordonne l'annulation ou la suspension de la poursuite (ATF 132 III 89 consid. 1.1 ; ATF 125 III 149 consid. 2c, JdT 1999 II 67). Cette action est toutefois subsidiaire en ce sens qu'elle ne peut être exercée que dans certaines hypothèses particulières, ainsi notamment, lorsque le débiteur a laissé s'écouler sans agir le délai pour introduire l'action dite en libération de dette (Gilliéron, Commentaire de la LP, Lausanne 1999, n. 20 ad art. 85 LP et n. 30 ad art. 85a LP ; Stoffel/Chabloz, Voies d'exécution, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 175, p. 133). L'action de l'art. 85a al. 1 LP ne peut pas, contrairement à la lettre de cette disposition, être exercée en tout temps, mais uniquement après que l'opposition a été définitivement écartée et jusqu'à la distribution des deniers, respectivement jusqu'à l'ouverture de la faillite (ATF 125 III 149 consid. 2c, JdT 1999 II 67 ; Stoffel/Chabloz, op. cit., n. 183, p. 135).

L'introduction de l'action au fond n'a pas pour effet de suspendre la poursuite en cours, c'est-à-dire de faire obstacle à sa continuation (Gilliéron, op. cit., n. 53 ad art. 85a LP). Le juge saisi de l'action au fond peut toutefois suspendre provisoirement la poursuite dans

la mesure où, après avoir d'entrée de cause entendu les parties et examiné les pièces produites, il estime que la demande est très vraisemblablement fondée (art. 85a al. 2 LP). La suspension provisoire est une mesure provisionnelle qui sera remplacée le moment venu par le jugement au fond (Schmidt, in Commentaire romand, Bâle 2005, n. 7 ad art. 85a LP), lequel annulera la poursuite si la créance est inexistante et la suspendra si un sursis a été octroyé.

La recevabilité de la requête de suspension provisoire de la poursuite de l'art. 85a al. 2 LP suppose qu'une action en constatation et en annulation au sens du premier alinéa de cette disposition ait valablement été déposée (Tenchio, Feststellungsklagen und Feststellungsprozess nach Art. 85a SchKG, thèse Zurich 1999 pp. 163 s.) et que les conditions posées pour la recevabilité de celle-ci soient réalisées ou, à tout le moins, rendues très vraisemblables. Le texte légal exige en effet que le juge porte son examen sur le caractère très vraisemblable du fondement de la demande, ce qui implique nécessairement qu'il établisse, au préalable, la recevabilité de celle-ci. Il n'est pas concevable que la poursuite puisse être provisoirement suspendue alors que l'action au fond ne serait elle-même pas recevable, ce d'autant plus que le juge doit se montrer exigeant dans l'interprétation de la haute vraisemblance du bien-fondé de l'action afin de prévenir les actions abusives et les requêtes de suspension provisoire dilatoires (CCIV 14 février 2008/27 consid. la ; Reeb, La suspension provisoire de la poursuite selon l'art. 85a al. 2 LP, in Schuldbetreibung und Konkurs im Wandel Festschrift 75 Jahre Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz, pp. 273 ss, p. 277 ; Gilliéron, op. cit., n. 73 ad art. 85a LP ; dans le même sens TF 5P.69/2003 du 4 avril 2003 consid. 5.3).

Le droit à la suspension n'est toutefois pas inconditionnel, le juge n'ordonnant la suspension provisoire que si la demande en annulation ou en suspension de la poursuite de l'art. 85a al. 1 LP est très vraisemblablement fondée (TF 4A\_580/2019 du 16 avril 2020 consid. 3.1 ; 5A\_473/2012 du 17 août 2012 consid. 1.1 ; 5P.69/2003, précité, consid. 5.3.1 et les références citées). Cette condition n'est réalisée que lorsque

les chances de gagner le procès sont nettement plus élevées pour le poursuivi que pour le poursuivant (TF 4A\_580/2019, précité, consid. 3.1 « "Sehr wahrscheinlich begründet" bedeute, dass die Prozesschancen des Schuldners als deutlich besser erscheinen müssten als jene des Gläubigers ») (sur le tout : TF 4A\_286/2020 consid 3.1 du 25 août 2020).

**3.2.2** A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO). Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (art. 267a al. 1 CO). Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles (art. 267a al. 2 CO).

L'avis des défauts doit être précis et détaillé ; des considérations générales telles que "taches dans la cuisine" sont insuffisantes. Le bailleur doit clairement faire connaître au locataire la liste des défauts dont il le tient pour responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au sens de l'art. 267a CO. Il doit toutefois permettre de discerner quels défauts, parmi tous ceux recensés, sont imputables au locataire (Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n° 35b ad art. 267-267a CO ; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 806 n° 4.3 ; Higi, Zürcher Kommentar, 4<sup>e</sup> éd. 1995, n°s 26-30 ad art. 267a CO ; TF 4A\_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3.2).

**3.3** En l'espèce, la demande au fond a été déposée par la recourante pour valider les mesures provisionnelles en date du 7 octobre 2020. Le premier juge a refusé la suspension provisoire pour le motif que les créances de l'intimée contre la recourante, déduites en poursuite, paraissaient fondées, soit 350 fr. de frais de nettoyage, 150 fr. de frais d'électricité, 441 fr. pour le remplacement d'une poubelle et 1'493 fr. pour des travaux de réfection d'une douche.

La recourante ne semble contester que les deux dernières créances en leur opposant des arguments juridiques, soit que l'état des lieux de sortie ne chiffre pas les dégâts énoncés, qu'il serait également trop imprécis et insuffisamment détaillé pour engager la responsabilité du locataire (art. 267a CO) et que le locataire n'aurait pas eu la possibilité jusqu'à l'expiration du bail de réparer lui-même les défauts ou de les faire réparer par une entreprise de son choix.

L'état des lieux de sortie a été établi le 30 juin 2019, date d'expiration du bail, si bien que la recourante aurait pu se préoccuper auparavant de remédier aux défauts à ses frais, soit réduire le dommage, ce qu'elle n'a pas entrepris. Cet état des lieux fait mention des dégâts invoqués par l'intimée en ce qui concerne la cuisine (« *poubelle cassée* ») et la salle d'eau (« *porte de douche cassée, ne ferme pas* »). Dépourvu d'ambiguïté, il répond aux exigences de l'art. 267a CO, la recourante ne contestant d'ailleurs pas le constat du premier juge selon lequel la signataire de l'état des lieux a admis la responsabilité du locataire et ne se plaint que de la quotité des frais de remise en état de la douche. En conséquence, c'est à juste titre que l'autorité intimée a considéré que l'état des lieux de sortie valait avis des défauts.

Compte tenu de ce qui précède, les chances de la poursuivante de gagner le procès apparaissent, sous l'angle de la vraisemblance, nettement plus élevées que celles du poursuivi, si bien que la décision refusant la suspension provisoire de la poursuite doit être confirmée et le recours rejeté.

**4.** Il s'ensuit que le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ;

BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

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.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de la recourante Y.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Filippo Ryter (pour Y.\_\_\_\_\_),
- E.\_\_\_\_\_.

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.

La greffière :