

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 25 août 2017

Composition : Mme C O U R B A T, présidente
MM. Sauterel et Pellet, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

* * * * *

Art. 12 et 13 LJB

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **G.**_____, à Berne, demanderesse, contre la décision rendue le 15 juillet 2017 par le Président du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **F.**_____, à Genève, défenderesse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 24 juillet 2017, le Président du Tribunal des baux a invité le conseil de G._____ à verser la somme de 20'114 fr. d'ici au 15 août 2017, à titre d'avance de frais pour la procédure fusionnée.

Après contestation par G._____ de cette demande d'avance de frais, le premier juge a indiqué en substance, par courrier du 26 juillet 2017, que sa décision se justifiait en raison du caractère vraisemblablement commercial des baux en cause eu égard au fait que la sous-location par la défenderesse d'un parc de logements entrainé dans le cadre de la réalisation de son but social.

B. Par acte du 3 août 2017, G._____ a recouru contre cette décision, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la décision soit annulée en raison de la gratuité de la procédure.

L'effet suspensif au recours a été accordé le 8 août 2017.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. G._____, en qualité de bailleuse, et F._____, en qualité de locataire, étaient liées par des contrats de baux à loyer portant sur divers appartements et places de parc.

F._____ a pour but social la sous-location d'appartements meublés et toute prestation de service y relative. Elle sous-louait ainsi les appartements en question à des particuliers.

2. Le 18 juillet 2014, les baux ont été résiliés par la bailleuse pour le 31 août 2014 pour défaut de paiement et selon la procédure prévue par l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

3. L'expulsion de la locataire a été prononcée par le Juge de paix le 24 mars 2016. La Cour d'appel civile a rejeté l'appel déposé par F._____ contre cette ordonnance.

4. Le 12 juin 2017, G._____ a déposé auprès du Tribunal des baux une demande en justice contre F._____, en concluant en substance à ce que celle-ci soit condamnée à lui verser la somme de 263'185 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 26 juin 2015 à titre d'indemnité pour occupation illicite des appartements en question.

En droit :

1. L'art. 103 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) 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).

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. 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).

3.

3.1 La recourante fait valoir que la procédure devant le Tribunal des baux est en l'espèce gratuite, car le litige relève de baux d'habitations et non, comme l'a retenu le premier juge, de baux commerciaux.

3.2

3.2.1 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).

L'art. 98 CPC dispose que le tribunal peut exiger du demandeur une avance à concurrence de la totalité des frais judiciaires présumés. 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).

3.2.2 Afin de déterminer si l'on se trouve en présence d'un bail d'habitation ou d'un bail commercial, il faut rechercher quelle était la destination convenue de la chose louée. Pour cela, il faut s'attacher à ce que les parties avaient en vue au moment de la conclusion, et non pas à l'usage qui a été fait de la chose par la suite (TF 4A_104/2013 du 7 août 2013 consid. 2.2.1).

3.3 Conformément à la jurisprudence citée ci-dessus, c'est bien la destination convenue par les parties de la chose louée qui est déterminante et non l'usage qui en a été fait. Or, force est d'admettre ici qu'en l'état, après un examen *prima facie*, on ne peut exclure la qualification de bail commercial, puisqu'au vu du but social de l'intimée, les logements étaient destinés à la sous-location et non aux besoins propres de celle-ci. Dans ces circonstances, le premier juge était fondé à exiger une avance de frais en application de l'art. 98 CPC. Comme il l'a souligné, cette décision ne préjuge aucunement de la qualification du contrat, qui sera examinée et instruite dans la procédure au fond, et il se justifie d'appliquer l'art. 98 CPC pour garantir le cas échéant les frais du procès.

La décision doit ainsi être confirmée, avec la précision qu'il appartiendra au premier juge de fixer un nouveau délai pour le versement de l'avance de frais, en raison de l'effet suspensif accordé au recours.

4. Il s'ensuit que le recours doit être rejeté selon la procédure de l'art. 322 al. 1 CPC.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 500 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ;

RSV 270.11.51), seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours.

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.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 500 fr. (cinq cents francs), sont mis à la charge de la recourante G._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Philippe Conod (pour G._____),
- F._____.

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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 :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La greffière :