

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 12 mars 2012

---

Présidence de M. CREUX, président  
Juges : MM. Colelough et Pellet  
Greffier : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

**Art. 91 al. 1, 92 al. 1, 103, 319 let. b ch. 1 CPC; 4 TFJC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **P.\_\_\_\_\_SÀRL**, à Denens, demanderesse, contre la décision rendue le 9 novembre 2011 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **E.\_\_\_\_\_AG**, à Baar, défenderesse, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par décision du 9 novembre 2011, la Présidente du Tribunal des baux a imparti au conseil de P.\_\_\_\_\_Sàrl un délai au 7 décembre 2011 pour faire un dépôt de 13'715 fr. à titre d'avance de frais dans la procédure l'opposant à E.\_\_\_\_\_AG. Interpellée au sujet du montant de l'avance de frais, la Présidente du Tribunal des baux a motivé sa décision par lettre du 25 novembre 2011.

En droit, le premier juge a considéré que l'avance de frais devait être calculée en fonction de la valeur litigieuse des conclusions de la demande adressée par l'appelante au Tribunal des baux le 3 novembre 2011, conformément aux art. 4, 9 al. 1 et 20 TFJC (tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5).

**B.** Par acte adressé le 6 décembre 2011 à la Chambre des recours du Tribunal cantonal, mis à la poste le même jour, P.\_\_\_\_\_Sàrl a interjeté recours contre cette décision, concluant principalement à sa réforme, en ce sens que le montant de l'avance de frais est fixé à 4'000 fr., subsidiairement à 7'500 fr., plus subsidiairement à son annulation, la cause étant renvoyée au premier juge pour nouvelle décision. Elle a produit un bordereau de pièces avec onglet.

Par décision du 15 décembre 2011, le Président de la cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif contenue dans l'acte de recours.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. a) Par contrat de bail à loyer du 7 février 2011, complété par la convention annexe audit contrat signée le même jour, E. \_\_\_\_\_ AG a loué à P. \_\_\_\_\_ Sàrl une surface utile brute de 313 m<sup>2</sup> sise au rez de chaussée de l'immeuble " [...]", [...], à [...].

Le loyer convenu est de 56'027 fr. par année, plus 6'260 fr. d'acompte de charges, soit un loyer annuel brut de 62'287 francs. Le loyer mensuel brut s'élève ainsi à 5'190 fr. 55, plus TVA de 8 % (415 fr. 25), soit un loyer total de 5'605 fr. 80 par mois.

Le contrat dispose que la location débute le 1<sup>er</sup> avril 2011 et précise, sous la rubrique "durée fixe de location", qu'il ne peut être résilié avant le 31 mars 2021. Sous la rubrique "résiliation", le contrat stipule que la résiliation doit être donnée 6 mois à l'avance pour la fin du mois de mars, juin ou septembre. L'art. 3 du contrat annexe précise à cet égard que "le locataire s'engage pour une durée ferme de location conformément à la page titre du contrat de bail à loyer" et qu'il "peut résilier le contrat de bail à loyer sous respect du délai de résiliation convenu, au plus tôt pour le 31 mars 2021". Le contrat accorde au locataire une option de prolongation du bail de deux fois cinq ans, soit jusqu'au 31 mars 2026, respectivement au 31 mars 2031.

Le contrat annexe prévoit la constitution d'une garantie locative d'un montant de 15'571 fr. 65. En date du 15 mars 2011, P. \_\_\_\_\_ Sàrl a constitué en faveur d'E. \_\_\_\_\_ AG une garantie de ce montant auprès de la Banque [...] (compte d'épargne loyer bloqué n° : [...]).

b) Par contrat de bail à loyer du 7 février 2011, E. \_\_\_\_\_ AG a en outre loué à P. \_\_\_\_\_ Sàrl douze places de stationnement rattachées à l'immeuble " [...]", [...], à [...].

Le loyer mensuel convenu est de 720 fr. par mois pour les 12 places de parc, plus 57 fr. 60 de TVA, soit un loyer mensuel total de 777 fr. 60.

Le contrat dispose que la location débute le 1<sup>er</sup> juin 2011 et précise, sous la rubrique "durée minimale de location", qu'il peut être résilié au plus tôt pour le 31 mars 2021. Il fixe un délai de résiliation d'un mois pour la fin d'un mois, délai "valable au terme de la durée minimale de location".

c) Enfin, par contrat de bail à loyer du 7 février 2011, E. \_\_\_\_\_AG a loué à P. \_\_\_\_\_Sàrl une place de parking sise dans l'immeuble " [...]", [...], à [...].

Le loyer convenu est de 140 fr. par mois, plus 11 fr. 20 de TVA, soit un loyer mensuel total de 151 fr. 20.

Le contrat dispose que la location débute le 1<sup>er</sup> juin 2011 et précise, sous la rubrique "durée minimale de location", qu'il peut être résilié au plus tôt pour le 31 mars 2021. Il fixe un délai de résiliation de trois mois pour la fin d'un mois, délai "valable au terme de la durée minimale de location".

2. P. \_\_\_\_\_Sàrl n'a jamais pris possession des locaux, arguant que les locaux loués ne se prêtaient pas à l'exploitation d'un restaurant, contrairement à ce qui avait été affirmé par le bailleur, les gaines de ventilation installées dans l'immeuble ayant été prévues pour des locaux administratifs uniquement.

Invoquant le dol, subsidiairement l'erreur dont elle estime avoir été victime durant les négociations, P. \_\_\_\_\_Sàrl a invalidé, par courrier du 21 avril 2011 adressé E. \_\_\_\_\_AG, les trois contrats de bail conclus le 7 février 2011.

3. Par demande adressée le 3 novembre 2011 au Tribunal des baux, P. \_\_\_\_\_Sàrl a pris contre E. \_\_\_\_\_AG les conclusions suivantes :

I. Les contrats de bail à loyer signés par P. \_\_\_\_\_Sàrl et E. \_\_\_\_\_AG et portant sur une surface commerciale, douze places de

stationnement et une place de parking dans le [...] sis [...] à [...] sont caducs et sans effet.

II. La garantie locative constituée auprès de la Banque [...], sur le compte d'épargne loyer bloqué n° [...], et portant sur des locaux dans l'immeuble sis [...] à [...] est libérée en faveur de P. \_\_\_\_\_ Sàrl.

III. E. \_\_\_\_\_ AG est la débitrice de P. \_\_\_\_\_ Sàrl d'un montant de 83'200 fr. 70, avec intérêts à 5 % l'an dès le 22 avril 2011, et lui en doit immédiat paiement.

4. Par courrier du 9 novembre 2011, la Présidente du Tribunal des baux a requis de P. \_\_\_\_\_ Sàrl le dépôt d'un montant de 13'715 fr. à titre d'avance de frais pour la procédure susmentionnée.

Dans une lettre du 25 novembre 2011 adressé à P. \_\_\_\_\_ Sàrl, la Présidente du Tribunal des baux a précisé ce qui suit :

(...)

"En l'occurrence, la valeur litigieuse liée à la conclusion I de cette demande, qui tend à l'invalidation des contrats de bail portant sur une surface commerciale, douze places de stationnement et une place de parking, correspond aux montants des loyers dus pendant la durée initiale des contrats. Elle se calcule dès lors de la façon suivante :

- pour le contrat de bail concernant la surface commerciale, d'une durée initiale de 10 ans moyennant un loyer mensuel de 5'605 fr. 80, la valeur litigieuse est de 672'696 francs;

- pour les contrats de bail concernant les places de stationnement et une place de parc, tous deux d'une durée initiale de 9 ans et 10 mois, moyennant des loyers mensuels de respectivement 777 fr. 60 et 151 fr. 20, la valeur litigieuse est de 109'598 fr.40.

Quant à la valeur litigieuse de vos conclusions II (restitution de la garantie de loyer) et III (allocation de dommages-intérêts), elle s'élève respectivement à 15'571 fr. 65 et 83'200 fr. 70.

En conséquence, la valeur litigieuse liée à votre demande du 3 novembre 2011 s'élève au total à 881'066 fr. 75, arrondis à 881'066 francs. Aux termes de l'art. 20 TFJC, l'émolument forfaitaire de décision pour une contestation en procédure ordinaire devant le Tribunal des baux

s'élève dans ce cas à 8'000 francs plus 1,5 % de la valeur litigieuse dépassant 500'000 francs, soit en l'occurrence 13'715 francs."

## **En droit :**

**1.** La décision attaquée a été rendue le 25 novembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1er janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

**2.** a) Selon l'art. 319 let. b ch. 1 CPC, le recours est recevable dans les cas prévus par la loi. L'art. 103 CPC dispose que les décisions relatives aux avances de frais et aux sûretés peuvent faire l'objet d'un recours.

En l'espèce, le litige porte sur le montant du dépôt devant être effectué par la recourante à titre d'avance de frais, la voie du recours est dès lors ouverte.

b) Les décisions relatives aux avances de frais, au sens de l'art. 103 CPC, comptent parmi les ordonnances d'instructions visées par l'art. 319 let. b CPC (Jeandin, CPC commenté, n. 14 ad art. 319 CPC, p. 1272) lesquelles sont soumises à un délai de recours de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours (art. 321 al. 1 CPC), soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]).

Déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent recours est recevable.

**3.** 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 (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC, p. 1504). 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, 2ème éd., 2010, n. 2508, p. 452).

S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1).

**4.** La recourante invoque une violation des art. 91, 92 et 98 CPC ainsi que de l'art. 20 TFJC. Elle soutient en premier lieu que la conclusion I de sa demande, tendant à l'invalidation des baux litigieux, ne serait que l'expression des conclusions II et III portant sur la libération de la garantie locative et le versement de dommages-intérêts, de sorte que la valeur litigieuse s'élèverait au total à 98'772 fr. 35 et non à 881'066 fr. 75 comme retenu par le premier juge.

a) Conformément à l'art. 4 al. 1 TFJC, l'émolument forfaitaire de conciliation et de décision est fixé en fonction de la valeur litigieuse, de la nature, de l'ampleur et de la difficulté de la cause. Selon l'art. 4 al. 2 TFJC, la valeur litigieuse est calculée conformément aux art. 91 à 94 CPC.

Aux termes de l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. Les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (art. 92 al. 1 CPC). Lorsque le litige porte sur une résiliation de bail, il faut tenir compte de la période durant laquelle, en cas de nullité du premier congé, le bail continuera jusqu'à ce qu'un nouveau congé puisse être donné (Tappy, CPC commenté, ad art. 91 n. 77 et la jurisprudence citée). Il en résulte qu'en matière d'invalidation du contrat de bail, la valeur litigieuse correspond aux loyers impayés pendant la durée initiale du contrat.

b) En l'espèce, dès lors que les contrats litigieux prévoient tous que le bail ne peut être résilié avant le 31 mars 2021, c'est à juste titre que le premier juge a calculé la valeur litigieuse en totalisant les loyers mensuels sur 10 ans en ce qui concerne la surface commerciale et sur 9 ans et 10 mois en ce qui concerne les places de stationnement et de parking, ce qui correspond respectivement à 672'696 fr. et à 109'598 fr. 40.

Contrairement à ce que soutient la recourante, la conclusion I de sa demande est bien de nature patrimoniale et tend à défendre des intérêts de nature économique correspondant à la valeur du contrat dont elle entend se départir, même si ce n'est pas directement une somme d'argent qui est litigieuse (Tappy, op. cit., ad art. 91 n. 5 et la jurisprudence citée). Les montants précités doivent par conséquent être additionnés aux sommes réclamées dans les conclusions II et III.

Le recours doit être rejeté sur ce point.

**5.** Dans un deuxième moyen, la recourante soutient que si la valeur litigieuse de la conclusion I devait correspondre au montant des loyers convenus, le calcul effectué par le premier juge serait dans tous les cas erroné. Elle fait valoir que cette valeur ne correspondrait pas au montant des loyers dus jusqu'à la prochaine échéance du bail et mais qu'elle devrait être calculée conformément à l'art. 92 al. 2 CPC, qui dispose que lorsque 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. Elle estime dès lors que la valeur litigieuse correspondrait tout au plus à 130'692 fr. (6'534 fr. 60 x 20) et que l'avance de frais y relative s'élèverait ainsi à 7'500 francs.

Si l'on suivait la recourante, la prestation devrait être capitalisée sur vingt ans, soit le double de la durée retenue en l'espèce, ce qui aboutirait à une valeur litigieuse de 1'568'304 fr. (6'534 fr. 60 x 12 x 20), et non de 176'868 fr., le montant de 6'534 fr. 60 représentant les loyers à verser pour un mois seulement. Cette valeur litigieuse serait encore supérieure à celle retenue par le premier juge. Cette disposition ne lui est dès lors d'aucun secours.

Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

**6.** Dans un troisième moyen, la recourante se prévaut d'avoir conclu un bail congéable, une résiliation pouvant intervenir, selon la clause de résiliation inscrite dans le bail portant sur les surfaces commerciales, pour la fin des mois de mars, juin et septembre de chaque année, moyennant un préavis de six mois. Elle soutient que le premier terme serait le 31 mars 2012 et que la valeur litigieuse serait dès lors de 176'868 fr. (5'605 fr. 80 x 12 + 109'598 fr. 40). L'avance de frais se monterait ainsi à 7'500 francs.

Ce moyen confine à la témérité, dès lors que les trois contrats de bail litigieux stipulent une durée "fixe" ou "minimale" de location, respectivement à compter du 1<sup>er</sup> avril 2011 pour les surfaces commerciales et à compter du 1<sup>er</sup> juin 2011 pour les places de parc, et

qu'ils ne peuvent être résiliés avant le 31 mars 2012. La convention annexée au contrat de location portant sur les surfaces commerciales précise à cet égard que le locataire s'engage pour une durée ferme de location et qu'il peut résilier le contrat, sous réserve du délai de résiliation convenu, au plus tôt pour le 31 mars 2021.

Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

**7.** En définitive, le recours doit être rejeté en application de l'art. 322 al. 1 CPC et la décision querellée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC), sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
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, par 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de la recourante P.\_\_\_\_\_Sàrl.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire

Le président :

Le greffier :

Du 13 mars 2012

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Guillaume Perrot (pour P. \_\_\_\_\_ Sàrl),
- Me Céline Courbat (pour E. \_\_\_\_\_ AG).

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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

Le greffier :