

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 mai 2020

---

Composition : M. PELLET, président  
M. Sauterel et Mme Crittin Dayen, juges  
Greffière : Mme Cottier

\* \* \* \* \*

**Art. 107 al. 1 let. e CPC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **Q.\_\_\_\_\_SA**, à [...], intimée, contre la décision rendue le 23 avril 2020 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **L.\_\_\_\_\_SA**, à [...], requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par décision du 23 avril 2020, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : le premier juge ou la présidente) a constaté que la cause n'avait plus d'objet et l'a rayée du rôle, a arrêté les frais judiciaires à 400 fr. et les a mis à la charge de Q.\_\_\_\_\_SA et a dit que cette dernière devait payer à L.\_\_\_\_\_SA la somme de 1'354 fr. 50 à titre de dépens.

En droit, la présidente a constaté que Q.\_\_\_\_\_SA s'était opposée à l'intervention des entreprises mandatées par L.\_\_\_\_\_SA au début du mois de février 2020, que celle-ci l'avait mise en demeure par courrier du 11 février 2020, d'accepter leur intervention le 14 février 2020 au plus tard et que, par courrier du même jour, Q.\_\_\_\_\_SA avait nié s'opposer à l'intervention, invitant cependant L.\_\_\_\_\_SA à coordonner les travaux avec des experts commis sur place. Toutefois, la présidente a constaté que les experts que Q.\_\_\_\_\_SA avait indiqué avoir mandatés, ayant été interpellés par courriels de L.\_\_\_\_\_SA le 18 février 2020, n'avaient fourni, avant le dépôt de la requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles, aucun renseignement propre à permettre l'organisation de l'exécution des travaux. Dès lors, le premier juge a considéré que le dépôt de cette requête n'était pas inutile, de sorte que les frais devaient intégralement être mis à la charge de Q.\_\_\_\_\_SA.

**B.** Par acte du 4 mai 2020, Q.\_\_\_\_\_SA a recouru contre cette décision, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les frais judiciaires, par 400 fr., et les dépens de L.\_\_\_\_\_SA, par 1'354 fr. 50, soient mis à la charge de cette dernière, et qu'une indemnité équitable pour ses frais d'avocat lui soit allouée. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause en première instance. A l'appui de son recours, elle a déposé 12 pièces, lesquelles figuraient toutes déjà au dossier de première instance.

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

1. L. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) et Q. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : la locataire ou la recourante) sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux sis [...], à [...]. Le bail a débuté le 1<sup>er</sup> mars 2019.

2. Le 20 décembre 2019, la bailleuse a fait notifier à la locataire une poursuite en prestation de sûretés tendant à ce qu'elle constitue la garantie de loyer de 63'000 fr. prévue par le contrat de bail ; la poursuivie y a fait opposition.

Par lettre du 23 décembre 2019, la locataire a notamment annoncé qu'elle consignerait le loyer pour le motif qu'il n'avait pas été remédié au défaut dû à l'infiltration d'eau au travers des toitures des locaux loués et a imparti à la bailleuse un délai au 31 janvier 2020 pour y remédier.

Le 9 janvier 2020, la bailleuse a notamment demandé des précisions quant à l'emplacement des infiltrations constatées en dépit de travaux effectués au printemps/automne 2019 et a annoncé qu'une solution provisoire serait mise en œuvre au vu de la saison hivernale, avant que des travaux définitifs ne soient entrepris au printemps.

Par courrier du 27 janvier 2020, la locataire s'est plainte de la présence de puces. Elle a fixé à la bailleuse un délai de 30 jours pour éliminer ce défaut et a annoncé la consignation du loyer en raison du défaut non réglé dû aux infiltrations d'eau.

Le 31 janvier 2020, la bailleuse a contesté la consignation. Elle a transmis une offre de remise en état de la toiture en précisant que

ces travaux auraient lieu au printemps, mais qu'entre le 2 et le 7 février une entreprise poserait des plastiques de protection pour assurer l'étanchéité provisoire du toit et contrôlerait les ferblanteries dans le local de montage des fenêtres et qu'un spécialiste en désinsectisation interviendrait entre le 3 et le 7 février.

Par courriel du 1<sup>er</sup> février 2020, la bailleuse a demandé à la locataire de laisser l'entreprise E. \_\_\_\_\_ Sàrl intervenir dans la menuiserie le 3 février dès 17 heures 30 pour procéder à une désinsectisation.

Par courriel daté du même jour, la locataire a répondu que les locaux devaient être laissés en l'état le jour en question à des fins d'expertise d'une assurance portant sur l'infection des puces et qu'une expertise complémentaire portant sur la statique était diligentée. Elle a refusé l'accès aux locaux en attendant les conclusions de l'assureur et de ses experts. Elle a en outre indiqué que les entreprises Z. \_\_\_\_\_ Sàrl et K. \_\_\_\_\_ SA avaient déjà été décommandées par elle.

Par courrier du 3 février 2020, la bailleuse a mis en demeure la locataire d'accepter l'intervention rapide des entreprises Z. \_\_\_\_\_ Sàrl et K. \_\_\_\_\_ SA en vue d'éliminer les défauts invoqués et l'a mis en demeure de verser le loyer de février 2020 dans les 30 jours sous peine de résiliation du bail.

Le même jour, la bailleuse a avisé la locataire (par lettre et courriel) que l'entreprise E. \_\_\_\_\_ Sàrl interviendrait le 5 février 2020 à 18 heures pour procéder à la désinsectisation et que des bâches seraient posées le 7 février dès 9 heures, la locataire étant mise en demeure d'accepter la réalisation de ces travaux sous menace de résiliation du bail dans les 30 jours en application de l'art. 257f CO.

Par courriel du 4 février 2020, invoquant les expertises et la sécurité de ses collaborateurs, la locataire a déclaré s'opposer à la venue dans les locaux loués de toute entreprise mandatée par la bailleuse.

Le 5 février 2020, la locataire a notamment exigé que des mesures sérieuses et durables soient prises pour éliminer les défauts. Elle a annoncé qu'elle fixerait à la bailleuse un délai de 5 jours pour mandater une entreprise en vue d'effectuer une expertise complète du bâtiment et que des dommages-intérêts lui seraient facturés.

Par courrier du 11 février 2020, la bailleuse a réitéré une nouvelle fois sa demande d'accès aux locaux.

Par courriel du 11 février 2020, la locataire a indiqué qu'elle refusait l'intervention rapide de tiers mandatés par la bailleuse, en invoquant la présence d'experts et d'assureurs aux ateliers et que les travaux devraient être effectués selon un cahier des charges établis par les experts et au moment indiqué par elle.

Le 14 février 2020, la locataire a suggéré par l'intermédiaire de son conseil, que les entreprises Z.\_\_\_\_\_Sàrl et E.\_\_\_\_\_Sàrl coordonnent rapidement leur intervention avec les experts mandatés S.\_\_\_\_\_ (puces) et F.\_\_\_\_\_ (dégâts d'eau), ainsi qu'avec son administrateur.

Le 18 février 2020, F.\_\_\_\_\_ a indiqué à la bailleuse qu'il n'avait pas de mandat et qu'il devait réaliser dans un premier temps une offre d'expertise, ce qui excluait qu'il donne en l'état des instructions ou une autorisation.

3. Le 19 février 2020, L.\_\_\_\_\_SA a adressé une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles à la présidente en concluant notamment, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit ordonné à la locataire, Q.\_\_\_\_\_SA, de laisser libre accès aux locaux loués à la [...] à [...] aux entreprises mandatées pour procéder à des travaux de désinsectisation (puces), de pose de bâches provisoires à l'intérieur et de contrôle des ferblanteries pour prévenir des infiltrations d'eau (en toiture).

4. Par décision de mesures superprovisionnelles du 20 février 2020, la présidente a ordonné à Q. \_\_\_\_\_ SA de laisser L. \_\_\_\_\_ SA accéder aux locaux loués, entre le 24 et le 28 février 2020, pour qu'elle puisse faire intervenir des entreprises pour désinsectiser les lieux, poser des bâches provisoires et inspecter les ferblanteries en vue de prévenir les infiltrations d'eau.

5. Le 21 février 2020, en référence à la requête de mesures provisionnelles la locataire a indiqué à la bailleresse ne pas s'opposer à l'intervention des entreprises et que les travaux en question pouvaient être exécutés sans autre, alors que l'intervention annoncée le 3 février n'avait pas pu avoir lieu en raison des expertises à mener sur place.

6. Entre le 25 et le 28 février 2020, les entreprises Z. \_\_\_\_\_ Sàrl et E. \_\_\_\_\_ Sàrl, mandatées par la bailleresse, sont intervenues dans les locaux de la locataire.

7. Le 2 mars 2020, la locataire s'est spontanément déterminée sur la requête de mesures provisionnelles et a indiqué que la cause était devenue sans objet.

Le 3 mars 2020, la bailleresse a confirmé que les entreprises mandatées étaient intervenues, que la cause était devenue sans objet et que les frais et dépens devaient être supportés par la locataire, qui avait invoqué des prétextes fallacieux pour s'opposer à l'intervention de ces entreprises.

Par lettre du 9 mars 2020, la locataire a conclu à ce que la bailleresse supporte l'entier des frais judiciaires et lui verse des dépens.

8. Le 23 avril 2020, la présidente a rendu la décision dont est recours.

**En droit :**

## **1.**

**1.1** Selon l'art. 319 let. b ch. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable dans les cas prévus par la loi. L'art. 110 CPC ouvre la voie du recours séparé de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC contre la décision sur les frais, à savoir les frais judiciaires et les dépens (art. 95 CPC ; Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle 2019 [ci-après : CR-CPC], 2<sup>e</sup> éd., n. 3 ad art. 110 CPC). S'agissant du délai de recours, celui-ci est déterminé par la procédure applicable au litige au fond, eu égard au caractère accessoire des frais (ATF 134 I 159 consid. 1.1).

Le recours doit être déposé auprès de la Chambre des recours civile, dont la compétence découle de l'art. 73 LOJV (Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01).

**1.2** En l'espèce, le litige au fond est soumis à la procédure sommaire, de sorte que le délai de recours est de 10 jours (art. 321 al. 2 CPC). Formé en temps utile, par une partie qui bénéficie d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours, écrit et motivé, est recevable.

**2.** Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour 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 ; 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, in Basler Kommentar ZPO, 3<sup>e</sup> éd. 2017, n. 1 ad art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd. 2010, n. 2508). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 4D\_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées.).

### **3.**

**3.1** La recourante conteste les frais judiciaires, par 400 fr., et les dépens en faveur de l'intimée d'un montant de 1'354 fr. 50 mis à sa charge. Elle soutient que le dépôt de la requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles était non seulement inutile, mais abusif, de sorte que les frais judiciaires et dépens devraient être mis à la charge de l'intimée.

**3.2** En principe, les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante en vertu de l'art. 106 al. 1 CPC, qui précise que la partie succombante est le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière et en cas de désistement d'action, respectivement le défendeur en cas d'acquiescement. Selon l'art. 107 al. 1 let. e CPC, le tribunal peut s'écarter de cette règle et répartir les frais selon sa libre appréciation lorsque la procédure est devenue sans objet et que la loi n'en dispose pas autrement.

La libre appréciation prévue par l'art. 107 al. 1 CPC se confond, en pratique, avec une répartition en équité laissant une grande marge de manœuvre au juge : il peut notamment retenir des solutions différenciées en fonction de la nature des frais en question, par exemple en renonçant à l'allocation de dépens tout en répartissant les frais judiciaires. La répartition en équité au sens de l'art. 107 CPC relève du droit et peut être librement revue par les juridictions supérieures, notamment dans le cadre d'un recours selon les art. 319 ss CPC (Tappy, CR-CPC, op. cit., nn. 5-6 ad art. 107 CPC).

Selon la jurisprudence, il est admissible, pour répartir les frais, de prendre en compte quelle partie a donné lieu à la procédure, l'issue possible de celle-ci et chez quelle partie sont intervenues les causes ayant conduit à ce que cette procédure devienne sans objet (TF 5A\_91/2017 du 26 juillet 2017 consid. 3.2 et les réf. citées). Il est cependant exclu que le

juge apprécie les preuves et analyse les questions juridiques à la seule fin de répartir les frais judiciaires après que la contestation a perdu son objet (TF 4A\_346/2015 du 16 décembre 2015 consid. 5). Si l'issue prévisible du litige ne peut pas être déterminée dans le cas concret sans plus ample examen, les règles générales de la procédure civile s'appliquent : les frais et dépens seront mis à la charge de la partie qui a provoqué la procédure devenue sans objet ou chez laquelle sont intervenues les causes ayant conduit à ce que cette procédure devienne sans objet (TF 5A\_406/2016 du 26 septembre 2016 consid. 2).

La Chambre de céans a considéré que lorsqu'une cause était devenue sans objet parce que le défendeur avait accompli un acte matériel faisant droit aux prétentions du demandeur, le premier juge n'abusait pas de son pouvoir d'appréciation en mettant des dépens à la charge du défendeur (CREC 23 décembre 2019/358 consid. 3.2.1 ; CREC 25 août 2017/325 consid. 3.2).

**3.3** Dans un premier grief, la recourante soutient que le premier juge aurait constaté les faits de manière manifestement inexacte lorsqu'il a retenu que les pièces au dossier montraient que l'intimée s'était opposée à l'intervention des entreprises commandées par la requérante. Au contraire, elle affirme avoir informé la bailleresse ne pas s'opposer à l'intervention des entreprises et que son exigence de coordonner au préalable ces interventions avec celles des experts mandatés par elle ne saurait s'assimiler à un refus d'intervention justifiant le dépôt de la requête de mesures provisionnelles.

**3.4** En l'espèce, il ressort des faits (cf. *supra* let. C ch. 2) que malgré les nombreuses demandes d'accès aux locaux de l'intimée ainsi qu'une mise en demeure, la recourante s'y est toujours opposée en invoquant la présence d'experts et d'assureurs. La recourante a ensuite suggéré le 14 février 2020 que les entreprises mandatées par la bailleresse coordonnent rapidement leur intervention avec les experts S.\_\_\_\_\_ (puces) et F.\_\_\_\_\_ (dégâts d'eau).

Or, F.\_\_\_\_\_ a indiqué à l'intimée qu'il n'avait pas été mandaté. Quant à S.\_\_\_\_\_, selon un extrait du site [...], il est un architecte d'intérieur et un maître ébéniste, spécialiste dans les chantiers de rénovation immobilière. Il n'est donc pas spécialiste en matière de désinsectisation.

Il s'ensuit que le premier juge a retenu de manière parfaitement exacte que la recourante s'était opposée à l'intervention des entreprises mandatées par l'intimée. D'une part, ce n'est qu'après le dépôt de la requête de mesures provisionnelles qu'elle a levé son opposition. D'autre part, la prétendue nécessité, invoquée par la recourante, de privilégier les constats d'experts d'assurance ou de se coordonner avec eux, relève d'un prétexte et s'avère dépourvue de bonne foi dès lors que l'un des prétendus experts n'était pas mandaté et que l'autre n'est nullement spécialisé dans les insectes nuisibles. De plus, comme le relève la décision attaquée, à la suite de leur interpellation par la bailleuse, aucun de ces « experts » n'a fourni d'indication pour coordonner les travaux et ceux des entreprises mandatées. Le grief de la recourante n'est ainsi pas fondé. Elle a effectivement refusé les travaux, ce qui a nécessité le dépôt de la requête de mesures provisionnelles.

**3.5** La recourante affirme ensuite que la décision serait entachée d'omissions portant sur des points essentiels, soit que les défauts avaient été signalés depuis une année environ sans que la bailleuse ait entrepris de les éliminer et que cette dernière aurait invoqué l'épisode de début février pour résilier le bail.

A supposer que ces faits, ayant trait au litige au fond, soient établis, on ne discerne pas en quoi ils constitueraient des éléments décisifs pour déterminer si la requête de mesures provisionnelles tendant à surmonter le refus d'autorisation des travaux urgents en vue de réduire des dommages était justifiée ou injustifiée et trancher ainsi la question des frais et dépens. La décision n'est donc pas lacunaire à cet égard et le grief doit être rejeté.

**3.6** La recourante invoque une violation du principe d'équité, soit de l'art. 107 CPC dont il constitue le soubassement.

En réalité, le comportement de la recourante ayant nécessité une saisine du juge (cf. *supra* consid. 3.4), devenue ensuite vaine dès que la recourante a mis fin à son opposition et permis l'exécution des travaux, celui-là était parfaitement en droit de lui imputer les frais et dépens selon sa libre appréciation. Le grief est infondé.

**3.7** Enfin, la recourante reprend sous l'angle de l'arbitraire son grief selon lequel l'état de fait serait lacunaire au point d'aboutir à une décision insoutenable, donc arbitraire.

Toutefois, le fait d'avoir signalé des défauts et le fait de s'opposer par la suite à l'exécution de travaux pour les éliminer n'est pas inconcevable, notamment lorsque la partie entend privilégier ainsi ses prétentions en dommages-intérêts. La décision n'est donc pas empreinte d'arbitraire.

#### **4.**

**4.1** Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté conformément à l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC et la décision entreprise confirmée.

**4.2** 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).

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

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

- I.** Le recours de Q.\_\_\_\_\_SA est rejeté.
  
- II.** La décision est confirmée.
  
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de la recourante Q.\_\_\_\_\_SA.
  
- 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 Hubert Orso Gilliéron (pour Q.\_\_\_\_\_SA),
- Mme Geneviève Gehrig (pour L.\_\_\_\_\_SA).

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 :