

Consignation des loyers ;
mesures provisionnelles ;
décision incidente ;
recevabilité du recours

Art. 93 al. 1 let. a LTF

Une décision de mesures provisionnelles qui libère partiellement les loyers consignés et qui restreint la consignation pour le futur à 50% des loyers dus est une décision incidente au sens de l'art. 93 LTF. Elle ne peut faire l'objet d'un recours au Tribunal fédéral que si elle est susceptible de causer un préjudice irréparable (art. 93 al. 1 let. a LTF). Cette condition formelle ne se confond pas avec la condition – matérielle – du préjudice difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC.

Composition

Mmes les Juges fédérales

Hohl, Présidente, Kiss et Niquille.

Greffier : M. Douzals.

Participants à la procédure

A.,

représentée par Me Corinne Maradan,
recourante,

contre

B. SA,

représentée par Me Frédéric Wuest,
intimée.

Objet

action en libération des loyers consignés (art. 259h al. 2 CO) ; mesures provisionnelles,

recours en matière civile et recours constitutionnel subsidiaire contre la décision du 8 septembre 2020 de la Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais (C1 20 186).

Faits :

A.

A.a. A. (ci-après : la locataire ou la recourante) est propriétaire d'actions de la société B. SA (ci-après : la bailleuse ou l'intimée), qui lui donnent le droit de louer des locaux moyennant le paiement d'un loyer correspondant aux charges. Elle a pris à bail seize locaux auprès de celle-ci (ci-après : les locaux).

A.b. Les parties sont en litige sur des problèmes d'étanchéité et d'infiltration d'eau dans les locaux et sur le paiement des loyers relatifs à ceux-ci.

La locataire a ainsi consigné le loyer auprès de la Banque C. Le 23 décembre 2019, le compte de consignation affichait un solde de 223'514 fr. 20.

Par courrier recommandé du 16 décembre 2016, la bailleuse a résilié, avec effet au 31 janvier 2017, les baux des locaux.

A.c. Le 16 janvier 2017, la locataire a déposé une requête de conciliation à l'encontre de la bailleuse, concluant à l'annulation de la résiliation des baux et, subsidiairement, à la prolongation de ceux-ci. La bailleuse a conclu reconventionnellement à la libération des loyers consignés.

La conciliation ayant échoué, chaque partie a reçu une autorisation de procéder pour ses conclusions respectives.

Bailleuse et locataire ont déposé chacune une demande devant le juge du district de Sierre.

Le 26 juin 2017, la bailleuse a déposé sa demande contre la locataire, concluant à la libération des loyers consignés, ceux-ci devant être portés en déduction des loyers dus. La locataire a conclu, à titre reconventionnel, à la constatation de la validité de la consignation des loyers, à la condamnation de la bailleuse à la remise en état de la chose louée et à une réduction de loyer de 30 %.

Le 29 juin 2017, la locataire a déposé sa demande, concluant à l'annulation de la résiliation des baux et, subsidiairement, à la prolongation de ceux-ci. Par jugement du 11 février 2020, le juge du district de Sierre a rejeté sa demande. Ce jugement fait l'objet d'un appel qui était toujours pendant lors du prononcé de la décision attaquée.

B.

B.a. Dans le cadre de la procédure au fond qu'elle a introduite le 26 juin 2017, la bailleuse a déposé une requête de mesures provisionnelles le 29 janvier 2020, concluant, principalement, à ce qu'il soit ordonné à la Banque C. de verser le 90 % des montants consignés auprès de son établissement, intérêts compris, sur le compte de la bailleuse et, subsidiairement, à ce que la locataire soit, sous la menace de l'art. 292 CPC (recte : CP) condamnée à arrêter de consigner les loyers qui lui étaient dus. Par décision de mesures provisionnelles du 8 juillet 2020, le juge de district a libéré à hauteur de 100'000 fr., en faveur de la bailleuse, les montants consignés par la locataire, ces montants étant portés en déduction des loyers dus par la locataire à la date de leur consignation respective, et jugé que celle-ci ne pourrait plus consigner que 50 % des loyers dus, les 50 % restant devant être versés directement à la bailleuse.

B.b. Par décision du 8 septembre 2020, la Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais a rejeté l'appel formé par la locataire.

C.

Le 9 octobre 2020, la locataire a formé un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire contre la décision du Tribunal cantonal auprès du Tribunal fédéral, concluant, avec requêtes d'effet suspensif et de mesures provisionnelles, à ce que, principalement, la décision soit annulée et la cause renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision et, subsidiairement, la décision soit réformée, en ce sens que l'appel est admis dans la mesure de sa recevabilité et la consignation des loyers maintenue.

L'intimée conclut au rejet des requêtes d'effet suspensif et de mesures provisionnelles, du recours en matière civile et du recours constitutionnel subsidiaire.

La recourante a déposé des observations complémentaires.

Le Tribunal cantonal se réfère aux considérants de sa décision.

Par ordonnance présidentielle du 24 novembre 2020, la requête d'effet suspensif a été partiellement admise, en ce sens que la libération des loyers consignés est suspendue jusqu'à droit connu et la requête rejetée pour le reste, et la requête de mesures provisionnelles rejetée.

Considérant en droit :

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office sa compétence (art. 29 al. 1 LTF) et contrôle librement les conditions de recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 141 III 395 consid. 2.1 p. 397 ; 139 III 133 consid. 1 p. 133 ; 138 I 435 consid. 1 p. 439).

1.1. Les décisions en matière de mesures provisionnelles sont incidentes, au sens de l'art. 93 al. 1 LTF, lorsque l'effet des mesures en cause est limité à la durée du procès en cours ou à la durée d'une procédure que la partie requérante doit introduire dans le délai qui lui est imparti, sous peine de caducité des mesures ordonnées (art. 263 CPC ; ATF 137 III 324 consid. 1.1 p. 327 s. ; 134 I 83 consid. 3.1 p. 86 s.). Cette nature incidente prévaut non seulement lorsque la décision attaquée accorde ce type de mesures provisionnelles, mais aussi lorsqu'elle les refuse (arrêts 4A_137/2020 du 24 mars 2020 consid. 7 ; 4A_281/2018 du 12 septembre 2018 consid. 1.1 et les arrêts cités).

Une décision de mesures provisionnelles refusant la levée de la consignation du loyer constitue une décision incidente au sens de l'art. 93 LTF (arrêt 4A_494/2013 du 25 février 2014 consid. 1.1). Il en va de même lorsque la décision de mesures provisionnelles limite l'étendue de la consignation (arrêt 4A_347/2013 du 7 novembre 2013 consid. 1.4.2).

En l'espèce, la décision de mesures provisionnelles libère une partie des loyers consignés et limite l'étendue de la consignation pour les loyers futurs. On est donc en présence d'une décision incidente.

1.2. **Il s'ensuit qu'un recours immédiat contre cette décision n'est ouvert que si celle-ci peut causer un préjudice irréparable**, cette condition étant applicable tant au recours en matière civile (art. 93 al. 1 let. a LTF) qu'au recours constitutionnel subsidiaire (art. 117 LTF).

1.2.1. Cette condition est réalisée lorsque le recourant est exposé à un dommage qu'une décision favorable sur le fond ne pourrait pas faire disparaître, ou du moins pas entièrement. Le dommage doit être de nature juridique ; **un dommage économique ou de pur fait, tel que l'allongement de la procédure et/ou l'accroissement des frais, ne suffit pas** (ATF 142 III 798 consid. 2.2 p. 800 s. ; 141 III 80 consid. 1.2 p. 80 ; 137 III 380 consid. 1.2.1 p. 382 ; 134 III 188 consid. 2.1 p. 190). Si la question qui a fait l'objet de la décision incidente peut être soulevée à l'appui d'un recours contre la décision finale (art. 93 al. 3 LTF), il n'y a pas de préjudice irréparable (arrêts 4A_248/2014 du 27 juin 2014 consid. 1.2.3 ; 5A_435/2010 du 28 juillet 2010 consid. 1.1.1 ; 5D_72/2009 du 9 juillet 2009 consid. 1.1). La réglementation de l'art. 93 LTF est fondée sur des motifs d'économie de procédure, le Tribunal fédéral ne devant en principe s'occuper d'une affaire qu'une seule fois, lorsqu'il est certain que la partie recourante subit effectivement un dommage définitif (ATF 134 III 188 consid. 2.2 p. 191).

La partie recourante doit expliquer de façon détaillée en quoi elle se trouve menacée d'un préjudice juridique irréparable par la décision de mesures provisionnelles qu'elle conteste, sauf si ce point découle manifestement de la décision ou de la nature de la cause. À défaut, le recours est irrecevable (ATF 138 III 46 consid. 1.2 p. 47 ; 137 III 324 consid. 1.1 p. 329).

1.2.2. La consignation du loyer en cas de défaut de la chose louée est conçue comme un moyen de pression à disposition du locataire pour obtenir du bailleur la réparation du défaut (ATF 146 III 63 consid. 4.4.4 p. 68 et les références citées ; 124 III 201 consid. 2d p. 203 et les références citées, notamment au Message du Conseil fédéral). Dans cette optique, le locataire peut consigner l'intégralité de son loyer, indépendamment de la gravité du défaut dont il exige la réparation et du montant de ses prétentions financières (ATF 124 III 201 consid. 2d p. 203 ; arrêt 4C.35/2003 du 3 juin 2003 consid. 2.2 et les références citées).

Selon la jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien droit, dès lors que le montant des loyers peut être relativement important et que, sauf accord des parties ou réparation complète des défauts, la consignation peut se poursuivre jusqu'à droit connu sur le fond (ATF 124 III 201 consid. 2d p. 203 s.), **il est nécessaire que le juge puisse intervenir, par le biais de mesures provisionnelles, sur le montant déjà consigné, en cas de disproportion entre celui-ci et les prétentions financières du locataire. Il ne s'agit pas de préjuger du bien-fondé de la consignation ou de priver le locataire d'un moyen de pression, mais de permettre au rapport contractuel de fonctionner durant l'instance si son équilibre**

est menacé (arrêt 4C.35/2003 précité consid. 2.4). Depuis l'entrée en vigueur du CPC le 1er janvier 2011, ces conditions posées par la jurisprudence correspondent aux exigences de l'art. 261 al. 1 CPC, notamment à celle de l'existence d'un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 let. b CPC; cf. LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, 2019, p. 343 et les références de la note 302; MATTHIAS TSCHUDI, Das schweizerische Mietrecht, 4e éd. 2018, nos 19-23 ad art. 259h CO ; CAROLE AUBERT, Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd. 2017, no 37 ad art. 259h -259 i CO).

L'exigence du préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 261 al. 1 let. b CPC, condition matérielle de la protection juridique provisionnelle, ne doit pas être confondue avec celle du préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF, condition formelle de recevabilité du recours, laquelle présuppose que la question litigieuse ne puisse plus être revue ultérieurement, avec la décision finale, par le Tribunal fédéral.

1.3. En l'espèce, la recourante fait valoir, tant dans son recours en matière civile que dans son recours constitutionnel subsidiaire, (1) que la pression que constitue la consignation du loyer serait fortement diminuée par la libération des loyers consignés et par la limitation de la consignation ordonnées, (2) qu'en l'absence de réparation du défaut affectant les locaux, elle ne peut pas valoriser ses actions sur le marché et reste contrainte de conserver ses biens ou de les vendre à un prix défavorable, (3) que le défaut ne peut pas être définitivement réparé en raison du prix des travaux pour remédier au défaut, s'élevant, selon elle, à 920'000 fr. environ, ainsi qu'en raison de la réduction du loyer que l'autorité précédente aurait estimée à 112'000 fr. et de la gestion de l'intimée, qui sera, selon elle, mise en faillite lorsqu'elle sera condamnée à remédier au défaut, (4) que la décision entreprise a été prise en procédure sommaire, prônant ainsi ses droits en raison de " facilités procédurales " et (5) que les mesures provisionnelles litigieuses provoqueraient à court terme une perte de valeur drastique de ses actions.

Ce faisant, la recourante conteste, d'une part, l'existence d'un préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 261 al. 1 let. b CPC. Elle méconnaît que la question de la validité de la consignation des loyers, qui est maintenue à raison de la moitié des loyers consignés et devant encore être consignés, pourra encore être soulevée à l'appui d'un éventuel recours contre la décision finale. Les inconvénients financiers que fait valoir, d'autre part, la recourante ne constituent pas des préjudices juridiques irréparables.

Partant, la condition du préjudice irréparable n'est pas remplie.

1.4. À juste titre, la recourante ne fait pas valoir que ses recours rempliraient les exigences de l'art. 93 al. 1 let. b LTF, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'examiner ce point (ATF 137 III 324 consid. 1.1 p. 329 et les arrêts cités).

Les recours doivent donc être déclarés irrecevables.

2.

Au vu de ce qui précède, le recours en matière civile et le recours constitutionnel subsidiaire sont irrecevables. L'effet suspensif partiel octroyé par ordonnance présidentielle du 24 novembre 2020 devient caduc par le présent arrêt, qui met fin à l'instance.

Les frais judiciaires et les dépens seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Les recours sont irrecevables.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimée une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais.

Lausanne, le 23 février 2021

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Hohl

Le Greffier : Douzals