

NE_GERICHTE PORD.2020.5 vom 23. Februar 2021

NE Tribunal cantonal, 2021-02-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_PORD.2020.5

FR: NE_GERICHTE PORD.2020.5 du 23 février 2021

IT: NE_GERICHTE PORD.2020.5 del 23 febbraio 2021

Erwägungen

E. 1

Par contrat conclu le 18 mai 1984, les demandeurs ont remis à bail à la défenderesse des locaux commerciaux à l'usage de vente aux sous-sol, rez, premier, deuxième et troisième étages de l'immeuble sis rue [aaaa] à Z._____, pour un loyer mensuel de CHF 12'916.90, plus frais accessoires à la charge du preneur. L'article 4 dudit contrat prévoyait que le bail commençait le 1^{er} juillet 1984 pour finir le 30 juin 1989 et que, sauf avis de résiliation donné par l'une des parties au moins deux ans à l'avance, il se renouvellerait de plein droit aux mêmes conditions pour 5 ans et ainsi de suite de 5 ans en 5 ans, le bailleur s'engageant toutefois à renouveler le bail pour quatre périodes de cinq ans. Au fil des années, les parties ont convenu de six avenants au contrat de bail du 18 mai 1984. Le 25 mars 1988, elles ont ainsi passé un premier avenant, qui retirait la jouissance du troisième étage au locataire et réduisait le loyer. Les 29 mai 2007, 12 juin 2008 et 18 septembre 2008, trois avenants supplémentaires ont été successivement conclus entre les parties modifiant l'article 4 du bail initial et prolongeant l'échéance de celui-ci. Le 16 mai 2012, elles ont signé un cinquième avenant, qui, en sus d'autoriser des travaux de rénovations, modifiait encore une fois l'article 4 du contrat de bail du 18 mai 1984 comme suit : « La prochaine échéance du bail est portée au 30 septembre 2020 en lieu et place du 30 septembre 2015 . Sauf avis de résiliation unilatérale par le preneur par lettre recommandée et consignée à un office postal suisse au moins 24 mois à l'avance , soit jusqu'au 30 septembre 2018, le présent contrat sera renouvelé de pleins droits aux même conditions pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 30 septembre 2025. Par la suite, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties , par lettre recommandée et consignée à un office postal suisse au moins 24 mois à l'avance, soit jusqu'au 30 septembre 2023 , le présent bail sera renouvelé de plein droits aux même conditions pour

E. 5

Dans leur réplique et réponse à la demande reconventionnelle du 25 mai 2020, les demandeurs maintiennent leur position et leur interprétation littérale de l'avenant no 6. Ils concluent en outre à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle, subsidiairement à son rejet, au motif que d'une part, contrairement à ce qu'impose l'article 224 al. 1 CPC, elle ne relève pas de la même procédure que la demande principale et d'autre part, l'admissibilité d'une action en constat est douteuse sous l'angle des exigences de l'article 88 CPC. Sur le fond, les demandeurs contestent l'existence d'un défaut de la chose louée justifiant le non-paiement des loyers pour la période allant du 17 mars 2020 au 10 mai 2020.

E. 6

Dans sa duplique du 8 juin 2020, la défenderesse allègue qu'une demande reconventionnelle soumise à la procédure simplifiée introduite dans le cadre d'une

procédure ordinaire est recevable, seul le cas inverse étant prohibé. Elle maintient par ailleurs son interprétation de l'avenant no 6 et que la fermeture de son magasin imposée par les mesures prises par le Conseil fédéral a engendré un défaut de la chose louée.

E. 7

Le 19 août 2020, les demandeurs ont invoqué des novas et allégué que la défenderesse avait procédé, en date du 9 juillet 2020, au paiement d'un montant de CHF 27'305.70 correspondant aux loyers dus pour les mois de mai à juin 2020. Cette démarche constitue, de leur point de vue, un aveu judiciaire et un désistement, rendant la demande reconventionnelle sans objet. Dans sa détermination du 7 septembre 2020, la défenderesse s'en est remise à l'appréciation du Tribunal s'agissant de la recevabilité de ces novas au niveau temporel et a allégué avoir expressément indiqué aux demandeurs, par courrier du 30 juin 2020, que le paiement des loyers ne valait pas reconnaissance d'une quelconque obligation de les devoir. De plus, elle s'était expressément réservée le droit de réclamer leur restitution à hauteur d'au moins 60% dès l'entrée en vigueur de la loi qui ferait suite à la motion 20.3460 prévoyant une réduction des loyers de 40 % en lien avec la période de fermetures imposée par les mesures de lutte contre le COVID-19.

E. 8

Le Tribunal de céans s'est déterminé sur les preuves requises de part et d'autre par ordonnance du 11 septembre 2020. L'audience de débats principaux s'est tenue le 22 octobre 2020. D'entrée de cause, la défenderesse a invoqué des novas et allégué avoir dû verser, le 25 septembre 2020, un montant de CHF 91'078.20 à titre de sûretés à l'Office des poursuites afin de libérer ses biens qui faisaient l'objet d'un prétendu droit de rétention des demandeurs. S'ajoutent à cette somme CHF 81'051.15 prélevés par l'Office des poursuites depuis le mois de mai 2020 suite au premier inventaire. C'est donc un montant total de CHF 172'129.35 qu'elle a été contrainte de payer pour pouvoir quitter les locaux au 30 septembre 2020, y compris les loyers d'avril et mai 2020. Elle indique également que le 2 octobre 2020, les demandeurs ont refusé l'envoi recommandé par lequel elle leur restituait les clés des locaux commerciaux, refus justifié, selon leur courrier du 9 octobre suivant, par le fait qu'elle demeurerait tenue de les exploiter. Enfin, elle allègue que les demandeurs ont introduit une procédure en paiement des loyers de novembre 2020 à avril 2021 à son encontre, qui est actuellement pendante devant la Chambre de conciliation de Z._____. Les demandeurs ont contesté oralement en audience les nouvelles allégations de la défenderesse, en soulignant que leur droit de rétention avait été valablement exercé conformément à la loi et reconnu par l'Office des poursuites. La défenderesse a répliqué en contestant à son tour cette dernière allégation et ajoutant qu'une plainte est pendante devant l'Autorité inférieure de surveillance LP. Il a ensuite été procédé à l'interrogatoire de C._____, pour le compte de la partie défenderesse. Finalement, les mandataires ont été invités à plaider oralement la cause.

E. 9

Les novas invoqués par la défenderesse lors de l'audience du 22 octobre 2020 sont des faits postérieurs à l'échange des écritures ne présentant pas de complexité et ne nécessitant pas de vérification particulière. Ceux-ci devaient donc être invoqués sans retard (art. 229 al. 1 let. a CPC), certains auteurs évoquant une réaction extrêmement rapide de l'ordre de dix, sept ou cinq jours, voire parfois même dès que possible à la connaissance du fait nouveau (Leuenberger , in : Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (édit.), Kommentar zur

Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), n. 9a ad art. 224 CPC et réf. citées). Partant, les faits survenus les 25 septembre, 2 octobre et 9 octobre 2020 ont été soulevés tardivement et seuls ceux du 13 octobre 2020 sont admissibles. Cela étant, quel que soit le sort qui leur est réservé, ils ne sont pas de nature à influencer sur le résultat de la présente procédure.

E. 10.1

Aux termes de l'article 88 CPC, l'action en constatation de droit vise à faire constater par un juge l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit. Elle est ouverte au demandeur qui dispose d'un intérêt digne de protection à une telle action (art. 59 al. 2 let. a CPC), c'est-à-dire un intérêt de fait ou de droit important et immédiat (ATF 131 III 319 cons. 3.5 ; Bohnet , CR-CPC, 2 e éd., n . 4 et 6 ad art. 88 CPC ; Hohl , Procédure civile – Tome 1 Introduction et théorie générale, § 6 n. 234 ss). Un tel intérêt existe notamment lorsqu'une incertitude plane sur les relations juridiques des parties et qu'une constatation judiciaire sur l'existence et l'objet du rapport en cause pourrait l'éliminer. Une situation juridique floue ou contestée ne suffit toutefois pas à elle seule à admettre l'existence d'un intérêt digne de protection à l'action en constat. L'incertitude doit en outre entraver le demandeur dans sa liberté d'action de façon intolérable, c'est-à-dire qu'il ne peut être attendu de lui qu'il demeure dans cette situation (ATF 131 III 319 cons. 3.5 ; ATF 123 III 49 cons. 1a, JdT 1998 I 659 ; ATF 110 II 352 cons. 2, JdT 1985 I 354). L'action en constat est en principe subsidiaire à une action condamnatoire ou formatrice (ATF 123 III 49 cons. 1a ; ATF 122 III 279 cons. 3a, JdT 1998 I 605 ; Bohnet ; op. cit., n. 13 ad art. 88 CPC et les réf. citées ; Hohl , op. cit, § 6 n. 259 ss).

E. 10.2

En l'occurrence, l'incertitude quant à la date d'échéance du contrat de bail a d'importantes conséquences patrimoniales pour les parties. S'il est constaté que le bail prend fin au 30 septembre 2025 (et en l'absence d'un locataire de remplacement), les loyers devront être pris en charge par la défenderesse jusqu'à cette échéance (dans les limites toutefois de l'obligation des bailleurs de diminuer le dommage). A l'inverse, si la thèse de la défenderesse est suivie, aucun loyer n'est dû par elle au-delà du 30 septembre 2020, le bail ayant pris fin. L'incertitude porte donc avant tout sur l'existence ou non de futures – et conséquentes – prétentions financières des demandeurs envers la défenderesse, lesquelles dépendent de la poursuite des relations contractuelles entre les parties. Dans une moindre mesure, l'incertitude touche également la question de savoir à quelle partie incombent les démarches en vue de la relocation des locaux, tant il est difficilement concevable que la situation actuelle perdure jusqu'au 30 septembre 2025. Pour ces motifs, la situation juridique mérite d'être clarifiée.

E. 10.3

Par ailleurs, son caractère subsidiaire à l'action condamnatoire ne ferme pas dans le cas présent la voie de l'action en constat. Contrairement à ce que soutient la défenderesse, il ne peut en effet être exigé des demandeurs d'intenter des actions condamnatoires à répétition au fur et à mesure de l'exigibilité des loyers. D'une part, une telle solution aboutirait à une multiplication peu opportune des procédures entre les parties et d'autre part, le Tribunal fédéral admet l'existence d'un intérêt digne de protection lorsqu'il s'agit non seulement d'obtenir une prestation exigible, mais également de faire constater plus largement la validité d'un rapport juridique pour les règlements futurs de prétentions non encore

exigibles qui se fondent sur celui-ci (ATF 84 II 685 cons. 2 ; arrêts du TF du 20.10.2015 [4A_280/2015] cons. 6.2.2 et du 05.04.2012 [4A_589/2011] cons. 4.1 [non publié in ATF 138 III 30]). Par ailleurs, la doctrine reconnaît un intérêt digne de protection du locataire à faire constater une fin du bail contestée par le bailleur (Bohnet , op. cit., n. 49 ad art. 88 CPC). Il apparaît ainsi raisonnable d'admettre parallèlement l'existence d'un même intérêt du bailleur à une telle action.

E. 10.4

Au vu de ce qui précède, il y a donc lieu d'admettre que les demandeurs, tout comme d'ailleurs la défenderesse au regard de sa conclusion n° 3, disposent d'un intérêt de fait, immédiat et important à obtenir un jugement constatant la date de fin du bail, qui lèvera d'une façon générale toute incertitude sur les relations contractuelles entre les parties.

E. 11

Sur le fond, le litige porte d'abord sur le sens à donner aux clauses contractuelles relatives à la résiliation du contrat de bail conclu le 18 mai 1984 : il s'agit de déterminer s'il a pris fin le 30 septembre 2020 ou si la prochaine échéance contractuelle est le 30 septembre 2025, soit en d'autres termes, de savoir si l'échéance au 30 septembre 2020 prévue par l'avenant no 5 subsiste aux côtés de la nouvelle échéance au 30 septembre 2025 prévue par l'avenant no 6, ou si la seconde remplace la première.

E. 11.1

a) En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit en premier lieu s'efforcer de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO ; ATF 131 II 606 cons. 4 ; ATF 128 II 419 cons. 2.2 ; ATF 127 III 44 cons. 1b). Cette méthode est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 125 III 305 cons. 2b). L'intention des parties au moment de la conclusion du contrat est déterminante (Winiger , CR-CO I, 2 e éd., n. 17 ad art. 18 CO et les réf. citées). Elle peut être déterminée par des indices, tels que la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 cons. 5.5.2). b) Il convient dès lors d'examiner les intentions subjectives des parties au moment de la conclusion de l'avenant no 6. Selon l'avenant no 5, l'échéance du bail était fixée au 30 septembre 2020, moyennant résiliation par la locataire formulée jusqu'au 30 septembre 2018, faute de quoi il se renouvellerait pour 5 ans, soit jusqu'au 30 septembre 2025. Dans des courriers électroniques adressés les 28 et 30 août 2018 à la gérance des demandeurs puis à X 2 _____, dont les teneurs sont les mêmes, la défenderesse rappelait la nécessité qu'elle décide jusqu'au 30 septembre 2018 au plus tard si elle entendait résilier le bail pour le 30 septembre 2020 ou le laisser se prolonger au-delà, tout en indiquant qu'en dépit d'un contexte économique difficile, elle était intéressée à poursuivre la relation contractuelle. Dans cette optique, elle proposait en particulier de ramener le délai de résiliation de 24 à 12 mois, de sorte que « l'exercice de l'option serait dû le 30.09.2019 (durée du contrat 01.10.2020 au 30.09.2025) », puis que « l'exercice de la deuxième option serait maintenant exigible le 30 septembre 2024 (durée du 1 er octobre 2025 au 30 septembre 2030) ». Elle

sollicitait également une réduction du loyer. Lors de son interrogatoire, C._____ a expliqué que cette option visait à se laisser un temps supplémentaire jusqu'au 30 septembre 2019 pour voir si les marges et profits allaient augmenter cette année-là et décider d'une poursuite du contrat jusqu'en 2025 ou pas, option qui n'a finalement pas été exercée puisque au vu des pertes essuyées par le magasin entre 2010 et 2018, il aurait été illogique de s'engager à poursuivre son exploitation pendant encore six ans. Il en résulte que l'intention de la défenderesse était donc de pouvoir reporter au 30 septembre 2019 (au lieu du 30 septembre 2018) sa décision, soit de résilier le bail pour le 30 septembre 2020 soit de le renouveler pour 5 ans jusqu'au 30 septembre 2025, selon l'évolution de la situation économique qu'elle jugeait difficile, comme en témoigne son souhait de diminuer le montant du loyer. Dans ces circonstances, le Tribunal de céans retient que la volonté de la défenderesse n'était pas de remplacer l'échéance du 30 septembre 2020 par une nouvelle échéance au 30 septembre 2025, mais bien de conserver une option de résiliation pour fin septembre 2020, tout en préparant un avenir contractuel commun si les affaires s'amélioraient. Le fait que dans ses courriels des 28 et 30 août 2018, elle ait évoqué l'exercice d'une deuxième option jusqu'au 30 septembre 2024 démontre d'ailleurs bien que, dans son esprit, il y en avait une première à exercer jusqu'au 30 septembre 2019 en vue d'une fin de bail en septembre 2020. c) La volonté réelle des demandeurs à l'époque des pourparlers précontractuels relatifs à l'avenant no 6 est plus délicate à discerner. À réception de la proposition de la défenderesse, les demandeurs ont, par l'intermédiaire de leur gérance, accepté entre autres de réduire le délai de résiliation de 24 à 12 mois et de prévoir un prochain terme contractuel au 30 septembre 2025. Il n'est pas fait mention d'une intention particulière à cette époque ni de remplacer une échéance par une autre, ni de faire coexister les deux. Il est seulement précisé que la nouvelle échéance intervient « dans le cadre du renouvellement ». Il est en revanche constant que, depuis l'émergence du litige, les demandeurs considèrent invariablement que l'échéance de l'avenant no 6 est l'unique prochaine échéance utile. Par conséquent, l'intention précise des demandeurs au moment de la conclusion de l'accord demeure inconnue et il peut seulement être pris acte du fait qu'ils se sont par la suite vivement opposés au point de vue de la défenderesse. d) Il ne peut ainsi être dégagé une volonté commune des parties pour déterminer si elles entendaient, au moment de la signature de l'avenant no 6, maintenir ou non l'échéance du bail au 30 septembre 2020 prévue par l'avenant no 5.

E. 11.2

a) Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective ; ATF 131 III 606 cons. 4.1; ATF 133 III 61 cons. 2.2.1 ; ATF 128 II 419 cons. 2.2 ; ATF 127 III 444 cons. 1b ; ATF 126 II 59 cons. 5b ; ATF 125 III 305 cons. 2b). Pour ce faire, il convient en premier lieu de partir du texte de la clause litigieuse (ATF 131 III 606 cons. 4.2). Néanmoins, le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 133 III 61 cons. 2.2 ; ATF 131 III 606 cons. 4.2 ; ATF 127 III 444 cons. 1b). b) En l'occurrence, l'article 4 de l'avenant n° 6 stipule en sa première phrase que : « Le prochain terme contractuel, dans le cadre du

renouvellement du contrat de bail à loyer commercial est le 30 septembre 2025 ». Les demandeurs estiment que la teneur de cette clause est indiscutable. Toutefois, la défenderesse souligne une série d'éléments qui remettent en question l'apparente clarté de cette première phrase. Pour sa part, le Tribunal de céans retient ce qui suit : En premier lieu, il convient de constater que les avenants nos 2 à 5 ont, en leur article 4, tous une systématique similaire : la première phrase arrête la prochaine échéance du bail en lieu et place de la précédente et la seconde phrase précise quant à elle le délai de résiliation et les modalités de renouvellement du contrat. En revanche, la formulation utilisée par l'avenant no 6 concernant l'échéance au 30 septembre 2025 diffère à deux niveaux de celle employée jusqu'alors. D'une part, alors que dans les quatre précédents avenants, les parties avaient expressément précisé qu'une échéance était prévue « en lieu et place » de celle fixée précédemment, l'avenant no 6 ne mentionne nullement cette spécification. Ainsi, on doit admettre que la date du 30 septembre 2025 n'a pas pour vocation d'en remplacer une précédente. D'autre part, l'avenant no 6 précise que la nouvelle échéance au 30 septembre 2025 vaut « dans le cadre du renouvellement du contrat de bail à loyer commercial ». Cette précision – qui a toute son importance – sous-entend que cette échéance dépend d'un renouvellement du contrat postérieurement à la précédente échéance du bail fixée, soit au 30 septembre 2020. En se plaçant du point de vue de la systématique des avenants no 2 à 5 évoquée ci-dessus, on constate donc qu'elle fait référence à la seconde phrase de leur article 4 relative au délai de résiliation et aux modalités de reconduction du contrat et ne touche nullement la première phrase fixant la prochaine échéance du bail, soit le 30 septembre 2020 selon l'avenant no 5, laquelle subsiste à mesure que l'avenant no 6 précise que les autres modalités de l'avenant no 5 sont maintenues. En second lieu, l'avenant no 6, signé le 26 octobre 2018, indique expressément que le nouveau préavis de résiliation de 12 mois rétroagit dès le 1^{er} octobre 2018. Cette précision fait sens uniquement pour permettre la notification d'une résiliation au 30 septembre 2019 au plus tard prenant effet au 30 septembre 2020. Elle n'a aucune portée pratique si l'on considère que la prochaine échéance intervient au 30 septembre 2025. Au vu de ce qui précède, si prise isolément, la première phrase de l'article 4 de l'avenant no 6, aurait pu signifier ce que les demandeurs veulent lui faire dire, une analyse circonstanciée de l'ensemble de cette clause démontre que l'avenant no 6 ne fait que compléter l'avenant no 5 et qu'il faut admettre que lorsque la défenderesse a résilié le contrat de bail en juillet 2019, deux échéances coexistaient : la première au 30 septembre 2020 en tant que prochaine échéance contractuelle en vertu de l'avenant no 5 – inchangé sur ce point – et la seconde, en cas de renouvellement du contrat au-delà de cette date, au 30 septembre 2025 en vertu de l'avenant no 6. c) Le déroulement des pourparlers précontractuels renforce davantage encore cette interprétation de l'avenant no 6. La volonté de la défenderesse, qu'elle exprime ainsi au sujet du préavis de résiliation : « au lieu de la période de 24 mois maintenant 12 mois [...] cela signifierait que l'exercice de l'option serait dû le 30.09.2019 », ne pouvait raisonnablement être comprise par les demandeurs autrement que par un maintien de l'échéance au 30 septembre 2020. Par l'intermédiaire de leur gérance, les demandeurs ont fait suite à cette offre par leur courriel du 26 septembre 2018, lequel synthétise une proposition qui, certes formulée légèrement différemment, n'allait pas à l'encontre de celle de la défenderesse. Le fait que la mention de la date du 30.09.2019 n'ait pas été reprise dans cette réponse ne signifie pas une intention de l'exclure, comme le prétendent les demandeurs. Ces derniers ont accepté de réduire le délai de résiliation de 24 à 12 mois et de prévoir, dans le cadre d'un renouvellement – notion qui prend aussi toute son importance ici –, le prochain terme au 30 septembre 2025. Ainsi, la

défenderesse pouvait légitimement comprendre le courrier électronique du 26 septembre 2018 comme une acceptation de l'offre qu'elle avait faite concernant les modalités de résiliation, avec prévision du prochain terme contractuel au 30 septembre 2025 si le contrat venait à être renouvelé au-delà du 30 septembre 2020. L'avenant no 6 par la suite signé – dont la rédaction est à imputer aux demandeurs et à leur gérance – reflète tout à fait cet accord, puisqu'il précise encore le maintien des modalités de l'avenant no 5 et la rétroactivité du délai de résiliation au 1^{er} octobre 2018. D'un point de vue objectif, on doit donc admettre que les parties se sont bien mises d'accord pour que l'échéance du contrat prévue par l'avenant no 5 subsiste, tout en anticipant dans l'avenant no 6 des modalités spécifiques dans le cadre d'un éventuel renouvellement de celui-ci. Il n'y a dès lors pas lieu de se pencher sur l'éventuelle application du principe *in dubio contra stipulatorem* invoqué par la défenderesse, lequel veut que les clauses contractuelles dont le sens est douteux sont interprétées en défaveur de leur rédacteur (ATF 124 III 155 cons. 1b, JdT 1999 I 125). Ce moyen est en effet subsidiaire à l'interprétation selon principe de la confiance (ATF 133 III 61 cons. 2.2.2.3 et les réf. citées), qui a en l'espèce abouti. d) En conséquence, il apparaît qu'une personne raisonnable placée dans la situation des parties ne pouvait que comprendre – compte tenu du texte de l'avenant n° 6, des précédents avenants, des pourparlers précontractuels et des circonstances générales entourant les parties à cette époque – qu'il existait une faculté de résilier le contrat de bail pour le 30 septembre 2020, moyennant un préavis de 12 mois, que la défenderesse a en l'occurrence respecté. La conclusion des demandeurs visant à faire constater la fin du bail au 30 septembre 2025, sous réserve d'une résiliation anticipée conforme à l'article 264 CO, doit donc être rejetée. En revanche, la conclusion de la défenderesse en constat de la validité de la résiliation du bail donnée pour le 30 septembre 2020 doit être admise.

E. 12

Il convient ensuite d'examiner la demande reconventionnelle formulée par la défenderesse, visant au constat qu'aucun loyer n'est dû entre le 17 mars 2020 et le 10 mai 2020. Les demandeurs contestent premièrement la recevabilité de celle-ci, au motif qu'elle n'est pas soumise à la même procédure que la demande principale.

E. 12.1

Aux termes de l'article 224 al. 1 CPC, une demande reconventionnelle est admissible lorsqu'elle est soumise à la même procédure que la demande principale. Selon le Message relatif au Code de procédure civile, le législateur a souhaité expressément exclure l'introduction d'une demande soumise à la procédure ordinaire reconventionnellement à une demande en procédure simplifiée (FF 2006 6841, p. 6947). Tant la jurisprudence que la doctrine confirment cette interdiction (ATF 143 III 506 cons. 3.1 ; Tappy , op. cit., n. 13 ad art. 224 CPC). Le cas de figure inverse fait en revanche l'objet de controverses et n'est pas véritablement tranché. Certains auteurs considèrent que lorsque les différents traitements procéduraux s'expliquent par le seul montant de la valeur litigieuse, il peut être fait usage de l'article 94 al. 1 CPC pour les cumuler et contourner la problématique de l'article 224 al. 1 CPC (Bohnet , Procédure civile, 2^e éd., n. 1119 ; Heinzmann , La procédure simplifiée – Une émanation du procès civil social, n. 234 s.). Le Tribunal fédéral a expressément exclu ce procédé dans l'hypothèse d'une demande reconventionnelle soumise à la procédure ordinaire introduite dans le cadre d'une procédure simplifiée (ATF 143 III 506 cons. 3.2.1 ss ; cf. ég. Tappy , op. cit., n. 14a ad art. 224 CPC ; Heinzmann , op. cit., n. 235.). Il a laissé la question ouverte s'agissant d'une demande reconventionnelle soumise à la procédure

simplifiée introduite dans le cadre d'une procédure ordinaire (ATF 143 III 506 cons. 3.2.4). La doctrine majoritaire estime néanmoins que ce cas de figure doit être admis en dépit de la lettre de l'article 224 al. 1 CPC, pour des raisons d'économie de procédure (Tappy , op. cit., n. 14 ad art. 224 CPC ; Killias , BK-ZPO, n. 25 ad art. 224 CPC ; Leuenberger , op. cit., n. 14 ad art. 224 CPC). En l'occurrence, le Tribunal de céans se rallie à la doctrine majoritaire, dont il partage l'avis, et considère que la demande reconventionnelle formulée par la défenderesse est recevable.

E. 12.2

Dans un nova formulé le 19 août 2020, les demandeurs allèguent ensuite que la défenderesse a, le 9 juillet 2020, finalement payé les loyers dus pour les mois d'avril et mai 2020 et que ce paiement correspond à un aveu judiciaire et un désistement, qui rendent la demande reconventionnelle sans objet et infondée. En application de l'article 229 al. 1 CPC, ce fait, qui n'est pas complexe et ne supposait pas de vérification particulière, aurait néanmoins dû être invoqué sans retard, selon le développement exposé au considérant 9 ci-dessus auquel il est renvoyé. En l'espèce, s'agissant d'un paiement conséquent effectué le 9 juillet 2020, on peut admettre que les demandeurs en ont eu connaissance au plus tard dans les quelques jours qui ont suivi (ce qu'ils ne contestent pas formellement puisqu'ils indiquent en avoir eu connaissance « récemment, dans le courant de l'été »). Par conséquent, en se prévalant de ce fait le 19 août 2020 – soit près de quarante jours plus tard –, ils ont agi tardivement et le nova ne peut être admis.

E. 12.3

a) Sur le fond, la défenderesse soutient qu'elle n'a pas à verser les loyers en cause parce qu'elle n'a pas été en mesure d'exploiter son commerce ni de vendre ses biens en magasin suite aux mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus, ce qui constitue, de son point de vue, un défaut de la chose louée (art. 259d CO) et une impossibilité d'exécution (art. 119 CO). Les demandeurs considèrent quant à eux que cette situation n'a entraîné aucun défaut juridique de la chose louée dont ils devraient répondre et qui impliquerait une réduction du loyer. b) De nombreux avis ont été publiés sur le sujet. En juin 2020, les auteurs de l'article paru à la SJ 2020 II p. 111, intitulé « Le bail au temps du coronavirus », dénombrèrent 19 avis de droit traitant de la question de savoir si les locataires dont les commerces ont été provisoirement fermés suite aux mesures du Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus doivent ou non payer leur loyer pendant la période de fermeture. Le Tribunal fédéral n'a pas encore eu à se pencher sur le sujet. Au niveau politique, le Parlement fédéral a refusé, en décembre dernier, un projet de loi qui prévoyait que les commerçants et artisans ne paient, à certaines conditions, que 40% de leur loyer pendant la durée de fermeture de leur commerce, les bailleurs supportant le reste, soit 60%. Il convient donc d'examiner les deux arguments soulevés par la défenderesse. c) Selon l'article 256 al. 1 CO , le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, il peut notamment demander une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO). Il faut pour cela que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO). Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée ; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu ; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur

avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (ATF 135 III 345 cons. 3.2). Le défaut peut être matériel ou immatériel (Lachat , Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 223). En l'occurrence, le défaut potentiellement envisageable résultant de l'interdiction d'ouverture et d'exploitation des commerces serait un défaut affectant l'usage convenu, soit la destination pour lequel l'objet a été loué . Il serait de nature immatérielle, en ce sens que des prescriptions administratives restreignent ledit usage (Bohnet , Bail à loyer pour locaux commerciaux et Ordonnance 2 COVID-19, Cahiers du bail, vol. 2, 2020, p. 34). Plusieurs motifs amènent néanmoins le Tribunal de céans à considérer que l'interdiction d'ouverture et d'exploitation des commerces décrétée par le Conseil fédéral dès le 17 mars 2020 n'a pas engendré un défaut au sens du droit du bail, justifiant le constat que dans le cas d'espèce aucun loyer ne serait dû par la défenderesse du 17 mars 2020 au 10 mai 2020. En premier lieu, avec Iynedjian, Meyer, Bohnet et Saviaux, force est de constater que les mesures édictées par le Conseil fédéral n'affectent ni la chose louée, ni les bailleurs. L'article 6 de l'Ordonnance 2 COVID-19, dans sa teneur en vigueur au

E. 17

mars 2020, vise l'activité commerciale du locataire et non le local loué dans lequel intervient l'activité interdite. C'est donc bien l'exploitation du commerce qui est prohibée, ceci de manière générale, et non la mise à disposition du local et son affectation. Le commerçant, dès le moment où il exerce tel ou tel type d'activités ou de professions, ne peut pas exploiter, quel que soit le lieu où il travaille (Bohnet, Cahiers du bail, op. cit., p. 35 ; Saviaux , avis de droit (Covid-19 - paiement du loyer), Lausanne, 31 mars 2020, p. 3, 4 ; Iynedjian , COVID-19 - Ordre de fermeture des magasins et restaurants, Impact sur l'obligation de payer le loyer, Genève, 28 mars 2020, p. 4 ; Meyer , Avis de droit sur les loyers de locaux commerciaux en lien avec l'interruption d'activité - COVID-19, Genève, 30 mars 2020, Chambre genevoise immobilière, p. 4, 5). En second lieu, nonobstant les mesures du Conseil fédéral, le bailleur a honoré toutes ses obligations résultant de l'article 256 al. 1 CO : il a délivré la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et l'a entretenue dans cet état (Meyer , op. cit., p. 4). L'usage convenu se détermine sur la base du contrat de bail si celui-ci la mentionne et, à défaut, des circonstances du cas particulier (Bohnet , Cahiers du bail, op. cit., p. 34). En l'espèce, le contrat de bail conclu entre les parties mentionne en son article 1^{er} que les locaux sont remis à l'usage de vente et à l'article 4 des clauses particulières que les locaux peuvent être utilisés comme magasin de vente, le contrat pouvant être résilié si l'autorisation était refusée par la Ville de Z._____. Or les demandeurs ont bien remis à la défenderesse des locaux parfaitement exploitables pour la vente jusqu'au 16 mars 2020 et dès que les mesures prononcées par le Conseil fédéral ont été levées, elle a pu immédiatement les exploiter à nouveau. La chose louée disposait ainsi de toutes les qualités requises et c'est uniquement en raison du type d'activité de vente qu'exerçait la défenderesse, qu'elle a dû fermer son magasin. Ainsi, si par hypothèse, elle avait vendu des médicaments ou de l'alimentation, elle aurait pu continuer à exploiter son commerce et la question du paiement du loyer ne se serait pas posée. Le bailleur n'a donc pas à être pénalisé parce que son locataire a choisi d'ouvrir un magasin de chaussures et non une pharmacie ou un magasin d'alimentation (Meyer , op. cit., p. 5 ; Saviaux , op. cit., p. 3). Par ailleurs, comme le souligne Iynedjian, si un locataire peut légitimement s'attendre à ce que le bailleur respecte les prescriptions, par exemple en matière de police des constructions ou d'aménagement du territoire, qui lui sont applicables

en tant que propriétaire de l'immeuble, celui-ci ne saurait être lié par des garanties qui sont sans rapport direct avec la chose louée elle-même et qui portent sur des éléments sur lesquels il n'a aucune emprise. Par exemple, un propriétaire ne peut être tenu de garantir que les produits vendus dans le local loué ne seront jamais visés par des restrictions de vente ou que les heures officielles d'ouverture des magasins ne seront jamais modifiées. A plus fortes raisons, le bailleur ne peut pas promettre que les autorités étatiques ne prononceront jamais d'ordre de fermeture des magasins en raison de manifestations, de catastrophes environnementales ou d'épidémies. Des événements totalement inédits et inattendus que personne n'avait envisagés, à l'instar d'une pandémie mondiale, ne peuvent correspondre à une qualité promise par le bailleur ni sur laquelle le locataire pouvait de bonne foi compter. Ils n'impactent aucunement l'état de la chose louée ou son affectation et font au contraire partie des risques entrepreneuriaux qui doivent être supportés par le commerçant. Ils ne peuvent être transférés sur le propriétaire que si ce dernier accepte expressément de les assumer dans le contrat de bail, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Ils doivent en outre être distingués des événements naturels fortuits, comme une inondation ou la foudre, qui restreindraient ou excluraient l'usage pour lequel la chose a été louée et dont le bailleur doit répondre alors même qu'il n'a aucune emprise sur ceux-ci. Ces derniers concernent et affectent en effet directement son bien immobilier et impliquent un lien direct entre l'événement (inondation, foudre) et l'objet loué, contrairement à l'hypothèse des mesures de fermeture prises par le Conseil fédéral qui ne visent que certains secteurs d'activités (Iynedjian , op. cit., p. 3, 4 ; Saviaux , op. cit., p. 2, 7). Enfin, la locataire ne peut manifestement pas être suivie lorsqu'elle soutient qu'aucun loyer ne serait dû entre le 17 mars et le 10 mai 2020. Même Lachat et Brutschin, qui plaident en faveur de l'existence d'un défaut au sens du droit du bail, considèrent qu'il est pertinent de retenir que pendant les périodes de fermeture au public, certains locaux commerciaux ont conservé une utilité résiduelle pour leurs locataires, dans la mesure où ils ont pu continuer à entreposer leur mobilier et leur stock, à effectuer des ventes par correspondance ou à l'emporter, à vaquer à leurs tâches administratives ou à fabriquer sur place des produits. En ce sens, c'est donc au cas par cas et en équité, qu'il faut, selon ces auteurs, apprécier si un locataire a droit à la gratuité du loyer ou seulement à une réduction de celui-ci (SJ 2020 II p. 127, 128). Or, en l'espèce, les locaux loués par la défenderesse ont clairement conservé une utilité pour elle, puisqu'elle a pu par exemple continuer à y stocker son matériel, accomplir des activités administratives ou de rangement voire effectuer de la vente en ligne. Par conséquent, l'absence de défauts de la chose louée au sens où l'entend le droit du bail implique que la locataire ne peut pas refuser de payer son loyer sur cette base. d) La défenderesse invoque également l'impossibilité d'exécution au sens de l'article 119 CO . Selon cette disposition, l'obligation s'éteint lorsque l'exécution en devient impossible par suite de circonstances non imputables au débiteur. Dans le cas d'espèce, il s'agirait d'une impossibilité objective, subséquente et temporaire (SJ 2020 II p. 128, 129). Néanmoins, force est de constater que cette impossibilité ne touche ni la prestation du bailleur, qui a pu continuer à louer son local en dépit des mesures édictées par le Conseil fédéral, ni celle du locataire, qui a pu continuer à payer son loyer, l'incapacité économique de le faire n'étant pas un motif de libération (Bohnet , Cahiers du bail, op. cit., p. 36, 37 ; Iynedjian , op. cit., p. 5). De plus, en l'absence d'usage spécialement convenu – soit dans le cas où le bailleur loue un local à un certain locataire en particulier et à certaines conditions spécifiques –, on ne peut pas non plus soutenir que l'impossibilité toucherait l'usage des locaux (Bohnet , Cahiers du bail, op. cit., p. 37, 38). En l'occurrence, les locaux loués ont été remis à l'usage de vente, qui est un

terme générique, sans dimension individuelle ou personnelle. Ainsi, si la défenderesse avait été pharmacienne ou épicière, elle aurait pu continuer à vendre ses produits. Elle a d'ailleurs pu continuer à le faire à distance. Enfin, pour certains auteurs, l'impossibilité au sens de l'article 119 CO doit être durable. Une exception existe, dans les contrats de durée, lorsqu'il est avéré qu'une impossibilité temporaire ne cessera pas avant la fin du contrat (Bohnet , Cahiers du bail, op. cit., p. 38 ; Meyer , op. cit., p. 3, 4). Or, en l'espèce, l'impossibilité n'a pas été durable et a disparu avant la fin du contrat. La défenderesse ne peut donc pas davantage se prévaloir de l'article 119 CO pour justifier le non-paiement de son loyer. Au de tout ce qui précède, la demande reconventionnelle de la défenderesse doit être rejetée.

13. Les frais de la présente cause, avancés par les demandeurs, seront arrêtés à CHF 6'898.60 (soit CHF 6'770.00 pour l'émolument et CHF 128.60 pour les frais d'interprète). Ils doivent être répartis en fonction du sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). En l'occurrence, les demandeurs succombent s'agissant de la demande principale et la défenderesse s'agissant de la demande reconventionnelle. L'enjeu principal de la présente procédure était toutefois la demande principale, tant au niveau de son importance pour les parties que de la valeur litigieuse. En conséquence, les frais de justice seront mis à la charge des demandeurs à hauteur de 80 %, soit CHF 5'518.90, et à la charge de la défenderesse à hauteur de 20 %, soit CHF 1'379.70. En ce qui concerne les dépens, le mandataire des demandeurs a déposé un mémoire d'activités faisant état d'honoraires à hauteur de CHF 16'767.70, tandis que celui du mandataire de la défenderesse fait état d'honoraires à hauteur de CHF 12'687.60. Ces montants n'apparaissent pas déraisonnables au vu du travail effectué dans le cadre de la présente cause et de la nature de celle-ci. Ils se situent largement dans la fourchette prévue par l'article 59 L TFrais , compte tenu de la valeur litigieuse. Les dépens seront répartis selon la même proportion que les frais de justice. Par conséquent, après compensation partielle, les demandeurs seront condamnés solidairement à verser à la défenderesse une indemnité de dépens de CHF 6'796.50 (correspondant à 80 % des dépens de la défenderesse dont à déduire 20 % des dépens dus aux demandeurs). V u les art. 18, 119 et 253ss CO, 88, 101 ss, 219 ss CPC et la LTFrais,

E. 18

septembre 2008 et No 5 du 16 mai 2012 demeurent inchangées».

2. Le 23 mai 2019, la défenderesse a adressé un courrier à la gérance des demandeurs l'informant que, conformément aux modalités prévues par l'avenant n° 6 du 26 octobre 2018, elle résiliait le contrat de bail des locaux sis rue [aaaa] à Z. _____ pour le 30 septembre 2020. Par courrier du 19 juillet 2019, la gérance ■ relevant que le courrier mentionnait des locaux à U. _____ et une date de fin du bail erronée ■ a déclaré conclure à une erreur. Par courrier du 31 juillet 2019, la défenderesse a répété sa volonté de résilier le contrat de bail pour le 30 septembre 2020, en application de l'avenant no 6. Par lettre du 11 septembre 2019, la gérance a déclaré interpréter la manifestation de volonté de la défenderesse comme une résiliation anticipée du bail, qui impliquait la recherche d'un locataire de remplacement, dans la mesure où la première échéance utile du contrat n'était que le 30 septembre 2025 et que le nouveau préavis de 12 mois prévu dans l'avenant no 6 n'avait de portée que pour cette échéance-là. Par courrier du 27 septembre 2019, la défenderesse a maintenu sa position, ajoutant qu'elle n'avait pas accepté la prolongation du bail jusqu'au 30 septembre 2025 et que le délai de résiliation de 12 mois s'appliquait aux deux prolongations et non seulement à la seconde.

3. Le 21 janvier 2020, les demandeurs ont déposé une demande devant le Tribunal de céans visant à faire constater que le contrat de bail à loyer commercial les liant à la défenderesse prendra fin le 30 septembre 2025, sauf restitution anticipée éventuelle de la chose louée et présentation d'un locataire de remplacement solvable disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions, au sens de l'article 264 CO. En substance, ils allèguent avoir un intérêt digne de protection au constat que le bail se terminera le 30 septembre 2025, d'autant plus marqué qu'ils ne disposent d'aucune garantie de loyer, que le montant capitalisé des loyers en jeu s'élève à CHF 820'000.00 et que la locataire a clairement fait comprendre qu'elle quitterait les locaux en cause au 30 septembre 2020, sans confirmer une quelconque restitution anticipée de la chose louée. Ils estiment également se trouver dans l'incertitude quant à la nécessité d'entreprendre des démarches en vue de la relocation des locaux si par impossible la thèse de la locataire quant à la fin du bail devait être suivie. Sur le fond, ils soutiennent que l'avenant no 6 est limpide, en ce sens qu'il mentionne expressément un prochain terme contractuel au 30 septembre 2025.

4. Dans sa réponse du 7 mai 2020, la défenderesse conclut principalement à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement à son rejet et très subsidiairement à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail du 18 mai 1984 a valablement été résilié pour le 30 septembre 2020. Elle allègue que les demandeurs ne disposent d'aucun intérêt digne de protection au constat, en ce sens que les locaux sis rue [aaaa] à Z. _____ seront en toute hypothèse vides au 30 septembre 2020 et qu'il n'y a dès lors aucune incertitude quant à la nécessité de rechercher un locataire de remplacement. De plus, des actions condamnatoires pourront être intentées au fur et à mesure de l'exigibilité des loyers et excluent tout intérêt au constat. Sur le fond, la défenderesse soutient que, compte tenu de la lettre de l'avenant no 6 et des pourparlers précontractuels, la faculté de résilier avec effet au 30 septembre 2020 demeure. L'échéance au 30 septembre 2025 ne l'annule pas, ni ne la remplace. Bien que signé le 26 octobre 2018, soit juste après le renouvellement pour 5 ans supplémentaires selon l'avenant no 5, l'avenant no 6 prévoit un nouveau délai de congé réduit à 12 mois valant dès le 1er octobre 2018 et les discussions entre parties antérieures au renouvellement prévu par l'avenant no 5 visaient spécifiquement à l'éviter. L'avenant no 6 formalise donc l'accord intervenu avant le 30 septembre 2018. À titre reconventionnel, la défenderesse conclut à la constatation qu'elle ne doit aucun loyer pour la période allant du 17 mars 2020 au 10 mai 2020, la fermeture des commerces imposée par les autorités en raison de la crise sanitaire du COVID-19 ayant empêchée d'exploiter son commerce.

5. Dans leur réplique et réponse à la demande reconventionnelle du 25 mai 2020, les demandeurs maintiennent leur position et leur interprétation littérale de l'avenant no 6. Ils concluent en outre à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle, subsidiairement à son rejet, au motif que d'une part, contrairement à ce qu'impose l'article 224 al. 1 CPC, elle ne relève pas de la même procédure que la demande principale et d'autre part, l'admissibilité d'une action en constat est douteuse sous l'angle des exigences de l'article 88 CPC. Sur le fond, les demandeurs contestent l'existence d'un défaut de la chose louée justifiant le non-paiement des loyers pour la période allant du 17 mars 2020 au 10 mai 2020.

6. Dans sa duplique du 8 juin 2020, la défenderesse allègue qu'une demande reconventionnelle soumise à la procédure simplifiée introduite dans le cadre d'une procédure ordinaire est recevable, seul le cas inverse étant prohibé. Elle maintient par ailleurs son interprétation de l'avenant no 6 et que la fermeture de son magasin imposée

par les mesures prises par le Conseil fédéral a engendré un défaut de la chose louée.

7. Le 19 août 2020, les demandeurs ont invoqué des novas et allégué que la défenderesse avait procédé, en date du 9 juillet 2020, au paiement d'un montant de CHF 27'305.70 correspondant aux loyers dus pour les mois de mai à juin 2020. Cette démarche constitue, de leur point de vue, un aveu judiciaire et un désistement, rendant la demande reconventionnelle sans objet. Dans sa détermination du 7 septembre 2020, la défenderesse s'en est remise à l'appréciation du Tribunal s'agissant de la recevabilité de ces novas au niveau temporel et a allégué avoir expressément indiqué aux demandeurs, par courrier du 30 juin 2020, que le paiement des loyers ne valait pas reconnaissance d'une quelconque obligation de les devoir. De plus, elle s'était expressément réservée le droit de réclamer leur restitution à hauteur d'au moins 60% dès l'entrée en vigueur de la loi qui ferait suite à la motion 20.3460 prévoyant une réduction des loyers de 40 % en lien avec la période de fermetures imposée par les mesures de lutte contre le COVID-19.

8. Le Tribunal de céans s'est déterminé sur les preuves requises de part et d'autre par ordonnance du 11 septembre 2020. L'audience de débats principaux s'est tenue le 22 octobre 2020. D'entrée de cause, la défenderesse a invoqué des novas et allégué avoir dû verser, le 25 septembre 2020, un montant de CHF 91'078.20 à titre de sûretés à l'Office des poursuites afin de libérer ses biens qui faisaient l'objet d'un prétendu droit de rétention des demandeurs. S'ajoutent à cette somme CHF 81'051.15 prélevés par l'Office des poursuites depuis le mois de mai 2020 suite au premier inventaire. C'est donc un montant total de CHF 172'129.35 qu'elle a été contrainte de payer pour pouvoir quitter les locaux au 30 septembre 2020, y compris les loyers d'avril et mai 2020. Elle indique également que le 2 octobre 2020, les demandeurs ont refusé l'envoi recommandé par lequel elle leur restituait les clés des locaux commerciaux, refus justifié, selon leur courrier du 9 octobre suivant, par le fait qu'elle demeurerait tenue de les exploiter. Enfin, elle allègue que les demandeurs ont introduit une procédure en paiement des loyers de novembre 2020 à avril 2021 à son encontre, qui est actuellement pendante devant la Chambre de conciliation de Z._____. Les demandeurs ont contesté oralement en audience les nouvelles allégations de la défenderesse, en soulignant que leur droit de rétention avait été valablement exercé conformément à la loi et reconnu par l'Office des poursuites. La défenderesse a répliqué en contestant à son tour cette dernière allégation et ajoutant qu'une plainte est pendante devant l'Autorité inférieure de surveillance LP. Il a ensuite été procédé à l'interrogatoire de C._____, pour le compte de la partie défenderesse. Finalement, les mandataires ont été invités à plaider oralement la cause.

9. Les novas invoqués par la défenderesse lors de l'audience du 22 octobre 2020 sont des faits postérieurs à l'échange des écritures ne présentant pas de complexité et ne nécessitant pas de vérification particulière. Ceux-ci devaient donc être invoqués sans retard (art. 229 al. 1 let. a CPC), certains auteurs évoquant une réaction extrêmement rapide de l'ordre de dix, sept ou cinq jours, voire parfois même dès que possible à la connaissance du fait nouveau (Leuenberger, in : Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (édit.), Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), n. 9a ad art. 224 CPC et réf. citées). Partant, les faits survenus les 25 septembre, 2 octobre et 9 octobre 2020 ont été soulevés tardivement et seuls ceux du 13 octobre 2020 sont admissibles. Cela étant, quel que soit le sort qui leur est réservé, ils ne sont pas de nature à influencer sur le résultat de la présente procédure.

10.

10.1. Aux termes de l'article 88 CPC, l'action en constatation de droit vise à faire constater par un juge l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit. Elle est ouverte au demandeur qui dispose d'un intérêt digne de protection à une telle action (art. 59 al. 2 let. a CPC), c'est-à-dire un intérêt de fait ou de droit important et immédiat (ATF 131 III 319 cons. 3.5 ; Bohnet, CR-CPC, 2^e éd., n.4 et 6 ad art. 88 CPC ; Hohl, Procédure civile ■ Tome 1 Introduction et théorie générale, § 6 n. 234 ss). Un tel intérêt existe notamment lorsqu'une incertitude plane sur les relations juridiques des parties et qu'une constatation judiciaire sur l'existence et l'objet du rapport en cause pourrait l'éliminer. Une situation juridique floue ou contestée ne suffit toutefois pas à elle seule à admettre l'existence d'un intérêt digne de protection à l'action en constat. L'incertitude doit en outre entraver le demandeur dans sa liberté d'action de façon intolérable, c'est-à-dire qu'il ne peut être attendu de lui qu'il demeure dans cette situation (ATF 131 III 319 cons. 3.5 ; ATF 123 III 49 cons. 1a, JdT 1998 I 659 ; ATF 110 II 352 cons. 2, JdT 1985 I 354). L'action en constat est en principe subsidiaire à une action condamnatoire ou formatrice (ATF 123 III 49 cons. 1a ; ATF 122 III 279 cons. 3a, JdT 1998 I 605 ; Bohnet; op. cit., n. 13 ad art. 88 CPC et les réf. citées ; Hohl, op. cit, § 6 n. 259 ss).

10.2. En l'occurrence, l'incertitude quant à la date d'échéance du contrat de bail a d'importantes conséquences patrimoniales pour les parties. S'il est constaté que le bail prend fin au 30 septembre 2025 (et en l'absence d'un locataire de remplacement), les loyers devront être pris en charge par la défenderesse jusqu'à cette échéance (dans les limites toutefois de l'obligation des bailleurs de diminuer le dommage). A l'inverse, si la thèse de la défenderesse est suivie, aucun loyer n'est dû par elle au-delà du 30 septembre 2020, le bail ayant pris fin. L'incertitude porte donc avant tout sur l'existence ou non de futures et conséquentes prétentions financières des demandeurs envers la défenderesse, lesquelles dépendent de la poursuite des relations contractuelles entre les parties. Dans une moindre mesure, l'incertitude touche également la question de savoir à quelle partie incombent les démarches en vue de la relocation des locaux, tant il est difficilement concevable que la situation actuelle perdure jusqu'au 30 septembre 2025. Pour ces motifs, la situation juridique mérite d'être clarifiée.

10.3. Par ailleurs, son caractère subsidiaire à l'action condamnatoire ne ferme pas dans le cas présent la voie de l'action en constat. Contrairement à ce que soutient la défenderesse, il ne peut en effet être exigé des demandeurs d'intenter des actions condamnatoires à répétition au fur et à mesure de l'exigibilité des loyers. D'une part, une telle solution aboutirait à une multiplication peu opportune des procédures entre les parties et d'autre part, le Tribunal fédéral admet l'existence d'un intérêt digne de protection lorsqu'il s'agit non seulement d'obtenir une prestation exigible, mais également de faire constater plus largement la validité d'un rapport juridique pour les règlements futurs de prétentions non encore exigibles qui se fondent sur celui-ci (ATF 84 II 685 cons. 2 ; arrêts du TF du 20.10.2015 [4A_280/2015] cons. 6.2.2 et du 05.04.2012 [4A_589/2011] cons. 4.1 [non publié in ATF 138 III 30]). Par ailleurs, la doctrine reconnaît un intérêt digne de protection du locataire à faire constater une fin du bail contestée par le bailleur (Bohnet, op. cit., n. 49 ad art. 88 CPC). Il apparaît ainsi raisonnable d'admettre parallèlement l'existence d'un même intérêt du bailleur à une telle action.

10.4. Au vu de ce qui précède, il y a donc lieu d'admettre que les demandeurs, tout comme d'ailleurs la défenderesse au regard de sa conclusion n° 3, disposent d'un intérêt de fait, immédiat et important à obtenir un jugement constatant la date de fin du bail, qui lèvera

d'une façon générale toute incertitude sur les relations contractuelles entre les parties.

11. Sur le fond, le litige porte d'abord sur le sens à donner aux clauses contractuelles relatives à la résiliation du contrat de bail conclu le 18 mai 1984 : il s'agit de déterminer s'il a pris fin le 30 septembre 2020 ou si la prochaine échéance contractuelle est le 30 septembre 2025, soit en d'autres termes, de savoir si l'échéance au 30 septembre 2020 prévue par l'avenant no 5 subsiste aux côtés de la nouvelle échéance au 30 septembre 2025 prévue par l'avenant no 6, ou si la seconde remplace la première.

11.1.

a) En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit en premier lieu s'efforcer de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 II 606cons. 4 ;ATF 128 II 419cons. 2.2 ;ATF 127 III 44cons. 1b). Cette méthode est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 125 III 305cons. 2b). L'intention des parties au moment de la conclusion du contrat est déterminante (Winiger, CR-CO I, 2eéd., n. 17 ad art. 18 CO et les réf. citées). Elle peut être déterminée par des indices, tels que la teneur des déclarations de volonté ■ écrites ou orales ■, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93cons. 5.5.2).

b) Il convient dès lors d'examiner les intentions subjectives des parties au moment de la conclusion de l'avenant no 6. Selon l'avenant no 5, l'échéance du bail était fixée au 30 septembre 2020, moyennant résiliation par la locataire formulée jusqu'au 30 septembre 2018, faute de quoi il se renouvellerait pour 5 ans, soit jusqu'au 30 septembre 2025. Dans des courriers électroniques adressés les 28 et 30 août 2018 à la gérance des demandeurs puis à X2 _____, dont les teneurs sont les mêmes, la défenderesse rappelait la nécessité qu'elle décide jusqu'au 30 septembre 2018 au plus tard si elle entendait résilier le bail pour le 30 septembre 2020 ou le laisser se prolonger au-delà, tout en indiquant qu'en dépit d'un contexte économique difficile, elle était intéressée à poursuivre la relation contractuelle. Dans cette optique, elle proposait en particulier de ramener le délai de résiliation de 24 à 12 mois, de sorte que «l'exercice de l'option serait dû le 30.09.2019 (durée du contrat 01.10.2020 au 30.09.2025)», puis que «l'exercice de la deuxième option serait maintenant exigible le 30 septembre 2024 (durée du 1er octobre 2025 au 30 septembre 2030)». Elle sollicitait également une réduction du loyer. Lors de son interrogatoire, C. _____ a expliqué que cette option visait à se laisser un temps supplémentaire jusqu'au 30 septembre 2019 pour voir si les marges et profits allaient augmenter cette année-là et décider d'une poursuite du contrat jusqu'en 2025 ou pas, option qui n'a finalement pas été exercée puisqu'au vu des pertes essuyées par le magasin entre 2010 et 2018, il aurait été illogique de s'engager à poursuivre son exploitation pendant encore six ans. Il en résulte que l'intention de la défenderesse était donc de pouvoir reporter au 30 septembre 2019 (au lieu du 30 septembre 2018) sa décision, soit de résilier le bail pour le 30 septembre 2020 soit de le renouveler pour 5 ans jusqu'au 30 septembre 2025, selon l'évolution de la situation économique qu'elle jugeait difficile, comme en témoigne son souhait de diminuer le montant du loyer. Dans ces circonstances, le Tribunal de céans retient que la volonté de la défenderesse n'était pas de remplacer l'échéance du 30

septembre 2020 par une nouvelle échéance au 30 septembre 2025, mais bien de conserver une option de résiliation pour fin septembre 2020, tout en préparant un avenir contractuel commun si les affaires s'amélioraient. Le fait que dans ses courriels des 28 et 30 août 2018, elle ait évoqué l'exercice d'une deuxième option jusqu'au 30 septembre 2024 démontre d'ailleurs bien que, dans son esprit, il y en avait une première à exercer jusqu'au 30 septembre 2019 en vue d'une fin de bail en septembre 2020.

c) La volonté réelle des demandeurs à l'époque des pourparlers précontractuels relatifs à l'avenant no 6 est plus délicate à discerner. À réception de la proposition de la défenderesse, les demandeurs ont, par l'intermédiaire de leur gérance, accepté entre autres de réduire le délai de résiliation de 24 à 12 mois et de prévoir un prochain terme contractuel au 30 septembre 2025. Il n'est pas fait mention d'une intention particulière à cette époque ni de remplacer une échéance par une autre, ni de faire coexister les deux. Il est seulement précisé que la nouvelle échéance intervient «dans le cadre du renouvellement». Il est en revanche constant que, depuis l'émergence du litige, les demandeurs considèrent invariablement que l'échéance de l'avenant no 6 est l'unique prochaine échéance utile. Par conséquent, l'intention précise des demandeurs au moment de la conclusion de l'accord demeure inconnue et il peut seulement être pris acte du fait qu'ils se sont par la suite vivement opposés au point de vue de la défenderesse.

d) Il ne peut ainsi être dégagé une volonté commune des parties pour déterminer si elles entendaient, au moment de la signature de l'avenant no 6, maintenir ou non l'échéance du bail au 30 septembre 2020 prévue par l'avenant no 5.

11.2.

a) Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective ; ATF 131 III 606 cons. 4.1 ; ATF 133 III 61 cons. 2.2.1 ; ATF 128 II 419 cons. 2.2 ; ATF 127 III 444 cons. 1b ; ATF 126 II 59 cons. 5b ; ATF 125 III 305 cons. 2b). Pour ce faire, il convient en premier lieu de partir du texte de la clause litigieuse (ATF 131 III 606 cons. 4.2). Néanmoins, le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 133 III 61 cons. 2.2 ; ATF 131 III 606 cons. 4.2 ; ATF 127 III 444 cons. 1b).

b) En l'occurrence, l'article 4 de l'avenant n° 6 stipule en sa première phrase que : «Le prochain terme contractuel, dans le cadre du renouvellement du contrat de bail à loyer commercial est le 30 septembre 2025». Les demandeurs estiment que la teneur de cette clause est indiscutable. Toutefois, la défenderesse souligne une série d'éléments qui remettent en question l'apparente clarté de cette première phrase. Pour sa part, le Tribunal de céans retient ce qui suit :

En premier lieu, il convient de constater que les avenants nos 2 à 5 ont, en leur article 4, tous une systématique similaire : la première phrase arrête la prochaine échéance du bail en lieu et place de la précédente et la seconde phrase précise quant à elle le délai de résiliation et les modalités de renouvellement du contrat. En revanche, la formulation utilisée par

l'avenant no 6 concernant l'échéance au 30 septembre 2025 diffère à deux niveaux de celle employée jusqu'alors. D'une part, alors que dans les quatre précédents avenants, les parties avaient expressément précisé qu'une échéance était prévue «en lieu et place» de celle fixée précédemment, l'avenant no 6 ne mentionne nullement cette spécification. Ainsi, on doit admettre que la date du 30 septembre 2025 n'a pas pour vocation d'en remplacer une précédente. D'autre part, l'avenant no 6 précise que la nouvelle échéance au 30 septembre 2025 vaut «dans le cadre d'un renouvellement du contrat de bail à loyer commercial». Cette précision qui a toute son importance sous-entend que cette échéance dépend d'un renouvellement du contrat postérieurement à la précédente échéance du bail fixée, soit au 30 septembre 2020. En se plaçant du point de vue de la systématique des avenants no 2 à 5 évoquée ci-dessus, on constate donc qu'elle fait référence à la seconde phrase de leur article 4 relative au délai de résiliation et aux modalités de reconduction du contrat et ne touche nullement la première phrase fixant la prochaine échéance du bail, soit le 30 septembre 2020 selon l'avenant no 5, laquelle subsiste à mesure que l'avenant no 6 précise que les autres modalités de l'avenant no 5 sont maintenues.

En second lieu, l'avenant no 6, signé le 26 octobre 2018, indique expressément que le nouveau préavis de résiliation de 12 mois rétroagit dès le 1er octobre 2018. Cette précision fait sens uniquement pour permettre la notification d'une résiliation au 30 septembre 2019 au plus tard prenant effet au 30 septembre 2020. Elle n'a aucune portée pratique si l'on considère que la prochaine échéance intervient au 30 septembre 2025.

Au vu de ce qui précède, si prise isolément, la première phrase de l'article 4 de l'avenant no 6, aurait pu signifier ce que les demandeurs veulent lui faire dire, une analyse circonstanciée de l'ensemble de cette clause démontre que l'avenant no 6 ne fait que compléter l'avenant no 5 et qu'il faut admettre que lorsque la défenderesse a résilié le contrat de bail en juillet 2019, deux échéances coexistaient : la première au 30 septembre 2020 en tant que prochaine échéance contractuelle en vertu de l'avenant no 5 inchangé sur ce point et la seconde, en cas de renouvellement du contrat au-delà de cette date, au 30 septembre 2025 en vertu de l'avenant no 6.

c) Le déroulement des pourparlers précontractuels renforce davantage encore cette interprétation de l'avenant no 6. La volonté de la défenderesse, qu'elle exprime ainsi au sujet du préavis de résiliation : «au lieu de la période de 24 mois maintenant 12 mois[] cela signifierait que l'exercice de l'option serait dû le 30.09.2019», ne pouvait raisonnablement être comprise par les demandeurs autrement que par un maintien de l'échéance au 30 septembre 2020. Par l'intermédiaire de leur gérance, les demandeurs ont fait suite à cette offre par leur courriel du 26 septembre 2018, lequel synthétise une proposition qui, certes formulée légèrement différemment, n'allait pas à l'encontre de celle de la défenderesse. Le fait que la mention de la date du 30.09.2019 n'ait pas été reprise dans cette réponse ne signifie pas une intention de l'exclure, comme le prétendent les demandeurs. Ces derniers ont accepté de réduire le délai de résiliation de 24 à 12 mois et de prévoir, dans le cadre d'un renouvellement notion qui prend aussi toute son importance ici, le prochain terme au 30 septembre 2025. Ainsi, la défenderesse pouvait légitimement comprendre le courrier électronique du 26 septembre 2018 comme une acceptation de l'offre qu'elle avait faite concernant les modalités de résiliation, avec prévision du prochain terme contractuel au 30 septembre 2025 si le contrat venait à être renouvelé au-delà du 30 septembre 2020. L'avenant no 6 par la suite signé dont la

rédaction est à imputer aux demandeurs et à leur gérance ■ reflète tout à fait cet accord, puisqu'il précise encore le maintien des modalités de l'avenant no 5 et la rétroactivité du délai de résiliation au 1er octobre 2018.

D'un point de vue objectif, on doit donc admettre que les parties se sont bien mises d'accord pour que l'échéance du contrat prévue par l'avenant no 5 subsiste, tout en anticipant dans l'avenant no 6 des modalités spécifiques dans le cadre d'un éventuel renouvellement de celui-ci.

Il n'y a dès lors pas lieu de se pencher sur l'éventuelle application du principe in dubio contra stipulatorem invoqué par la défenderesse, lequel veut que les clauses contractuelles dont le sens est douteux sont interprétées en défaveur de leur rédacteur (ATF 124 III 155 cons. 1b, JdT 1999 I 125). Ce moyen est en effet subsidiaire à l'interprétation selon principe de la confiance (ATF 133 III 61 cons. 2.2.2.3 et les réf. citées), qui a en l'espèce abouti.

d) En conséquence, il apparaît qu'une personne raisonnable placée dans la situation des parties ne pouvait que comprendre ■ compte tenu du texte de l'avenant n° 6, des précédents avenants, des pourparlers précontractuels et des circonstances générales entourant les parties à cette époque ■ qu'il existait une faculté de résilier le contrat de bail pour le 30 septembre 2020, moyennant un préavis de 12 mois, que la défenderesse a en l'occurrence respecté. La conclusion des demandeurs visant à faire constater la fin du bail au 30 septembre 2025, sous réserve d'une résiliation anticipée conforme à l'article 264 CO, doit donc être rejetée. En revanche, la conclusion de la défenderesse en constat de la validité de la résiliation du bail donnée pour le 30 septembre 2020 doit être admise.

12. Il convient ensuite d'examiner la demande reconventionnelle formulée par la défenderesse, visant au constat qu'aucun loyer n'est dû entre le 17 mars 2020 et le 10 mai 2020. Les demandeurs contestent premièrement la recevabilité de celle-ci, au motif qu'elle n'est pas soumise à la même procédure que la demande principale.

12.1. Aux termes de l'article 224 al. 1 CPC, une demande reconventionnelle est admissible lorsqu'elle est soumise à la même procédure que la demande principale. Selon le Message relatif au Code de procédure civile, le législateur a souhaité expressément exclure l'introduction d'une demande soumise à la procédure ordinaire reconventionnellement à une demande en procédure simplifiée (FF 2006 6841, p. 6947). Tant la jurisprudence que la doctrine confirment cette interdiction (ATF 143 III 506 cons. 3.1 ; Tappy, op. cit., n. 13 ad art. 224 CPC). Le cas de figure inverse fait en revanche l'objet de controverses et n'est pas véritablement tranché. Certains auteurs considèrent que lorsque les différents traitements procéduraux s'expliquent par le seul montant de la valeur litigieuse, il peut être fait usage de l'article 94 al. 1 CPC pour les cumuler et contourner la problématique de l'article 224 al. 1 CPC (Bohnet, Procédure civile, 2e éd., n. 1119 ; Heinzmann, La procédure simplifiée ■ Une émanation du procès civil social, n. 234 s.). Le Tribunal fédéral a expressément exclu ce procédé dans l'hypothèse d'une demande reconventionnelle soumise à la procédure ordinaire introduite dans le cadre d'une procédure simplifiée (ATF 143 III 506 cons. 3.2.1 ss ; cf. é.g. Tappy, op. cit., n. 14a ad art. 224 CPC ; Heinzmann, op. cit., n. 235.). Il a laissé la question ouverte s'agissant d'une demande reconventionnelle soumise à la procédure simplifiée introduite dans le cadre d'une procédure ordinaire (ATF 143 III 506 cons. 3.2.4). La doctrine majoritaire estime néanmoins que ce cas de figure doit être admis en dépit de la lettre de l'article 224 al. 1 CPC, pour des raisons d'économie de

procédure (Tappy, op. cit., n. 14 ad art. 224 CPC ;Killias, BK-ZPO, n. 25 ad art. 224 CPC ;Leuenberger, op. cit., n. 14 ad art. 224 CPC).

En l'occurrence, le Tribunal de céans se rallie à la doctrine majoritaire, dont il partage l'avis, et considère que la demande reconventionnelle formulée par la défenderesse est recevable.

12.2. Dans un nova formulé le 19 août 2020, les demandeurs allèguent ensuite que la défenderesse a, le 9 juillet 2020, finalement payé les loyers dus pour les mois d'avril et mai 2020 et que ce paiement correspond à un aveu judiciaire et un désistement, qui rendent la demande reconventionnelle sans objet et infondée. En application de l'article 229 al. 1 CPC, ce fait, qui n'est pas complexe et ne supposait pas de vérification particulière, aurait néanmoins dû être invoqué sans retard, selon le développement exposé au considérant 9 ci-dessus auquel il est renvoyé. En l'espèce, s'agissant d'un paiement conséquent effectué le 9 juillet 2020, on peut admettre que les demandeurs en ont eu connaissance au plus tard dans les quelques jours qui ont suivi (ce qu'ils ne contestent pas formellement puisqu'ils indiquent en avoir eu connaissance «récemment, dans le courant de l'été»). Par conséquent, en se prévalant de ce fait le 19 août 2020 soit près de quarante jours plus tard, ils ont agi tardivement et le nova ne peut être admis.

12.3.

a) Sur le fond, la défenderesse soutient qu'elle n'a pas à verser les loyers en cause parce qu'elle n'a pas été en mesure d'exploiter son commerce ni de vendre ses biens en magasin suite aux mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus, ce qui constitue, de son point de vue, un défaut de la chose louée (art.259d CO) et une impossibilité d'exécution (art.119 CO). Les demandeurs considèrent quant à eux que cette situation n'a entraîné aucun défaut juridique de la chose louée dont ils devraient répondre et qui impliquerait une réduction du loyer.

b) De nombreux avis ont été publiés sur le sujet. En juin 2020, les auteurs de l'article paru à la SJ 2020 II p. 111, intitulé « Le bail au temps du coronavirus », dénombraient 19 avis de droit traitant de la question de savoir si les locataires dont les commerces ont été provisoirement fermés suite aux mesures du Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus doivent ou non payer leur loyer pendant la période de fermeture. Le Tribunal fédéral n'a pas encore eu à se pencher sur le sujet. Au niveau politique, le Parlement fédéral a refusé, en décembre dernier, un projet de loi qui prévoyait que les commerçants et artisans ne paient, à certaines conditions, que 40% de leur loyer pendant la durée de fermeture de leur commerce, les bailleurs supportant le reste, soit 60%.

Il convient donc d'examiner les deux arguments soulevés par la défenderesse.

c) Selon l'article 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, il peut notamment demander une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO). Il faut pour cela que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée (art.259d CO). Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée ; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu ; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une

qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (ATF 135 III 345cons. 3.2). Le défaut peut être matériel ou immatériel (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 223).

En l'occurrence, le défaut potentiellement envisageable résultant de l'interdiction d'ouverture et d'exploitation des commerces serait un défaut affectant l'usage convenu, soit la destination pour lequel l'objet a été loué. Il serait de nature immatérielle, en ce sens que des prescriptions administratives restreignent ledit usage (Bohnet, Bail à loyer pour locaux commerciaux et Ordonnance 2 COVID-19, Cahiers du bail, vol. 2, 2020, p. 34).

Plusieurs motifs amènent néanmoins le Tribunal de céans à considérer que l'interdiction d'ouverture et d'exploitation des commerces décrétée par le Conseil fédéral dès le 17 mars 2020 n'a pas engendré un défaut au sens du droit du bail, justifiant le constat que dans le cas d'espèce aucun loyer ne serait dû par la défenderesse du 17 mars 2020 au 10 mai 2020.

En premier lieu, avec Iynedjian, Meyer, Bohnet et Saviaux, force est de constater que les mesures édictées par le Conseil fédéral n'affectent ni la chose louée, ni les bailleurs. L'article 6 de l'Ordonnance 2 COVID-19, dans sa teneur en vigueur au 17 mars 2020, vise l'activité commerciale du locataire et non le local loué dans lequel intervient l'activité interdite. C'est donc bien l'exploitation du commerce qui est prohibée, ceci de manière générale, et non la mise à disposition du local et son affectation. Le commerçant, dès le moment où il exerce tel ou tel type d'activités ou de professions, ne peut pas exploiter, quel que soit le lieu où il travaille (Bohnet, Cahiers du bail, op. cit., p. 35 ; Saviaux, avis de droit (Covid-19 - paiement du loyer), Lausanne, 31 mars 2020, p. 3, 4 ; Iynedjian, COVID-19 - Ordre de fermeture des magasins et restaurants, Impact sur l'obligation de payer le loyer, Genève, 28 mars 2020, p. 4 ; Meyer, Avis de droit sur les loyers de locaux commerciaux en lien avec l'interruption d'activité - COVID-19, Genève, 30 mars 2020, Chambre genevoise immobilière, p. 4, 5).

En second lieu, nonobstant les mesures du Conseil fédéral, le bailleur a honoré toutes ses obligations résultant de l'article 256 al. 1 CO: il a délivré la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et l'a entretenue dans cet état (Meyer, op. cit., p. 4). L'usage convenu se détermine sur la base du contrat de bail si celui-ci la mentionne et, à défaut, des circonstances du cas particulier (Bohnet, Cahiers du bail, op. cit., p. 34). En l'espèce, le contrat de bail conclu entre les parties mentionne en son article 1er que les locaux sont remis à l'usage de vente et à l'article 4 des clauses particulières que les locaux peuvent être utilisés comme magasin de vente, le contrat pouvant être résilié si l'autorisation était refusée par la Ville de Z. _____. Or les demandeurs ont bien remis à la défenderesse des locaux parfaitement exploitables pour la vente jusqu'au 16 mars 2020 et dès que les mesures prononcées par le Conseil fédéral ont été levées, elle a pu immédiatement les exploiter à nouveau. La chose louée disposait ainsi de toutes les qualités requises et c'est uniquement en raison du type d'activité de vente qu'exerçait la défenderesse, qu'elle a dû fermer son magasin. Ainsi, si par hypothèse, elle avait vendu des médicaments ou de l'alimentation, elle aurait pu continuer à exploiter son commerce et la question du paiement du loyer ne se serait pas posée. Le bailleur n'a donc pas à être pénalisé parce que son locataire a choisi d'ouvrir un magasin de chaussures et non une pharmacie ou un magasin d'alimentation (Meyer, op. cit., p. 5 ; Saviaux, op. cit., p. 3).

Par ailleurs, comme le souligne Iynedjian, si un locataire peut légitimement s'attendre à ce que le bailleur respecte les prescriptions, par exemple en matière de police des constructions ou d'aménagement du territoire, qui lui sont applicables en tant que propriétaire de l'immeuble, celui-ci ne saurait être lié par des garanties qui sont sans rapport direct avec la chose louée elle-même et qui portent sur des éléments sur lesquels il n'a aucune emprise. Par exemple, un propriétaire ne peut être tenu de garantir que les produits vendus dans le local loué ne seront jamais visés par des restrictions de vente ou que les heures officielles d'ouverture des magasins ne seront jamais modifiées. A plus fortes raison, le bailleur ne peut pas promettre que les autorités étatiques ne prononceront jamais d'ordre de fermeture des magasins en raison de manifestations, de catastrophes environnementales ou d'épidémies. Des événements totalement inédits et inattendus que personne n'avait envisagés, à l'instar d'une pandémie mondiale, ne peuvent correspondre à une qualité promise par le bailleur ni sur laquelle le locataire pouvait de bonne foi compter. Ils n'impactent aucunement l'état de la chose louée ou son affectation et font au contraire partie des risques entrepreneuriaux qui doivent être supportés par le commerçant. Ils ne peuvent être transférés sur le propriétaire que si ce dernier accepte expressément de les assumer dans le contrat de bail, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Ils doivent en outre être distingués des événements naturels fortuits, comme une inondation ou la foudre, qui restreindraient ou excluraient l'usage pour lequel la chose a été louée et dont le bailleur doit répondre alors même qu'il n'a aucune emprise sur ceux-ci. Ces derniers concernent et affectent en effet directement son bien immobilier et impliquent un lien direct entre l'événement (inondation, foudre) et l'objet loué, contrairement à l'hypothèse des mesures de fermeture prises par le Conseil fédéral qui ne visent que certains secteurs d'activités (Iynedjian, op. cit., p. 3, 4 ;Saviaux, op. cit., p. 2, 7).

Enfin, la locataire ne peut manifestement pas être suivie lorsqu'elle soutient qu'aucun loyer ne serait dû entre le 17 mars et le 10 mai 2020. Même Lachat et Brutschin, qui plaident en faveur de l'existence d'un défaut au sens du droit du bail, considèrent qu'il est pertinent de retenir que pendant les périodes de fermeture au public, certains locaux commerciaux ont conservé une utilité résiduelle pour leurs locataires, dans la mesure où ils ont pu continuer à entreposer leur mobilier et leur stock, à effectuer des ventes par correspondance ou à l'emporter, à vaquer à leurs tâches administratives ou à fabriquer sur place des produits. En ce sens, c'est donc au cas par cas et en équité, qu'il faut, selon ces auteurs, apprécier si un locataire a droit à la gratuité du loyer ou seulement à une réduction de celui-ci (SJ 2020 II p. 127, 128). Or, en l'espèce, les locaux loués par la défenderesse ont clairement conservé une utilité pour elle, puisqu'elle a pu par exemple continuer à y stocker son matériel, accomplir des activités administratives ou de rangement voire effectuer de la vente en ligne.

Par conséquent, l'absence de défauts de la chose louée au sens où l'entend le droit du bail implique que la locataire ne peut pas refuser de payer son loyer sur cette base.

d) La défenderesse invoque également l'impossibilité d'exécution au sens de l'article 119 CO. Selon cette disposition, l'obligation s'éteint lorsque l'exécution en devient impossible par suite de circonstances non imputables au débiteur. Dans le cas d'espèce, il s'agirait d'une impossibilité objective, subséquente et temporaire (SJ 2020 II p. 128, 129). Néanmoins, force est de constater que cette impossibilité ne touche ni la prestation du bailleur, qui a pu continuer à louer son local en dépit des mesures édictées par le Conseil fédéral, ni celle du locataire, qui a pu continuer à payer son loyer, l'incapacité économique

de le faire n'étant pas un motif de libération (Bohnet, Cahiers du bail, op. cit., p. 36, 37 ;Iynedjian, op. cit., p. 5). De plus, en l'absence d'usage spécialement convenu soit dans le cas où le bailleur loue un local à un certain locataire en particulier et à certaines conditions spécifiques, on ne peut pas non plus soutenir que l'impossibilité toucherait l'usage des locaux (Bohnet, Cahiers du bail, op. cit., p. 37, 38). En l'occurrence, les locaux loués ont été remis à l'usage de vente, qui est un terme générique, sans dimension individuelle ou personnelle. Ainsi, si la défenderesse avait été pharmacienne ou épicière, elle aurait pu continuer à vendre ses produits. Elle a d'ailleurs pu continuer à le faire à distance. Enfin, pour certains auteurs, l'impossibilité au sens de l'article 119 CO doit être durable. Une exception existe, dans les contrats de durée, lorsqu'il est avéré qu'une impossibilité temporaire ne cessera pas avant la fin du contrat (Bohnet, Cahiers du bail, op. cit., p. 38 ;Meyer, op. cit., p. 3, 4). Or, en l'espèce, l'impossibilité n'a pas été durable et a disparu avant la fin du contrat. La défenderesse ne peut donc pas davantage se prévaloir de l'article 119 CO pour justifier le non-paiement de son loyer.

Au de tout ce qui précède, la demande reconventionnelle de la défenderesse doit être rejetée.

13. Les frais de la présente cause, avancés par les demandeurs, seront arrêtés à CHF 6'898.60 (soit CHF 6'770.00 pour l'émolument et CHF 128.60 pour les frais d'interprète). Ils doivent être répartis en fonction du sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). En l'occurrence, les demandeurs succombent s'agissant de la demande principale et la défenderesse s'agissant de la demande reconventionnelle. L'enjeu principal de la présente procédure était toutefois la demande principale, tant au niveau de son importance pour les parties que de la valeur litigieuse. En conséquence, les frais de justice seront mis à la charge des demandeurs à hauteur de 80 %, soit CHF 5'518.90, et à la charge de la défenderesse à hauteur de 20 %, soit CHF 1'379.70.

En ce qui concerne les dépens, le mandataire des demandeurs a déposé un mémoire d'activités faisant état d'honoraires à hauteur de CHF 16'767.70, tandis que celui du mandataire de la défenderesse fait état d'honoraires à hauteur de CHF 12'687.60. Ces montants n'apparaissent pas déraisonnables au vu du travail effectué dans le cadre de la présente cause et de la nature de celle-ci. Ils se situent largement dans la fourchette prévue par l'article 59 LT. Frais, compte tenu de la valeur litigieuse. Les dépens seront répartis selon la même proportion que les frais de justice. Par conséquent, après compensation partielle, les demandeurs seront condamnés solidairement à verser à la défenderesse une indemnité de dépens de CHF 6'796.50 (correspondant à 80 % des dépens de la défenderesse dont à déduire 20 % des dépens dus aux demandeurs).

Vu les art. 18, 119 et 253ss CO, 88, 101 ss, 219 ss CPC et la LT. Frais,

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.