

# VD\_FINDINFO HC / 2025 / 177 vom 8. April 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-04-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2025\\_\\_\\_177](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___177)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2025 / 177 du 8 avril 2025

IT: VD\_FINDINFO HC / 2025 / 177 del 8 aprile 2025

## Regeste

CAS CLAIR, DEMEURE DU DÉBITEUR, BAIL À LOYER, EXPULSION DE LOCATAIRE, SOMMATION, COMPENSATION DE CRÉANCES, FICTION DE LA NOTIFICATION, PRINCIPE DE LA RÉCEPTION | 120 al. 1 CO, 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 138 al. 3 let. a CPC (CH), 257 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1.1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al.

### E. 1.1.2

En l'espèce, l'appelante conteste l'irrecevabilité de sa requête d'expulsion en protection des cas clairs. Compte tenu de la fixation du loyer mensuel à hauteur de 10'000 fr. dès le 1<sup>er</sup> juin 2024, par convention du 1<sup>er</sup> septembre 2022, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est sans conteste supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte. Par ailleurs, formé en temps utile par des parties ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable. La réponse, déposée en temps utile (art. 314 al. 1 CPC), est également recevable. Il en va de même de la réplique spontanée et des déterminations spontanées formées les 30 mai et 17 juin 2024 par les parties, celles-ci ayant fait usage de leur droit de réplique inconditionnel en temps utile (cf. TF 5A\_755/2022 du 20 février 2023 consid. 3.2 et les réf. citées). Quant à la question des nova, elle sera examinée ci-dessous (cf. infra consid. 3).

### E. 1.2.1

L'appelante prend deux conclusions en constatation relatives à la validité de la résiliation de bail du 26 septembre 2023 et à la date à laquelle le bail litigieux a pris fin, dont il convient d'examiner la recevabilité.

### E. 1.2.2

Selon l'art. 88 CPC, le demandeur intente une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit. Selon la jurisprudence et conformément à l'art. 59 al. 2 let. a CPC, une telle action n'est recevable que si le demandeur y a un intérêt digne de protection. L'action en constatation de droit de l'art. 88 CPC est ouverte si le demandeur a un intérêt – de fait ou de droit – digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit. Il découle de la jurisprudence antérieure, toujours applicable sur ces points, qu'il faut qu'il y ait une incertitude concernant

les droits du demandeur, que la suppression de cette incertitude soit justifiée, en ce sens que l'on ne peut exiger du demandeur qu'il tolère plus longtemps la persistance de cette incertitude parce qu'elle l'entrave dans sa liberté de décision, que cette incertitude puisse être levée par la constatation judiciaire et qu'une action condamnatoire ou une action formatrice, qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de son obligation, ne soit pas ouverte (ATF 135 III 378 consid. 2.2 ; TF 4A\_688/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.1). Il suit de la quatrième condition que l'action en constatation de droit est subsidiaire par rapport à une action condamnatoire ou une action formatrice (ATF 135 III 378 consid.

### **E. 1.2.3**

En l'occurrence, l'appelante n'expose aucunement en quoi elle aurait un intérêt juridique à faire constater la validité de la résiliation du contrat de bail du 26 septembre 2023, ni la date à laquelle le contrat de bail litigieux a pris fin, soit le 31 octobre 2023. Dans ces conditions, ces conclusions constatatoires sont irrecevables.

## **E. 2**

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office, conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel).

### **E. 2.2**

; TF 4A\_688/2016 précité ibidem ).

### **E. 3.1**

L'appelante fait valoir des nova dans sa réplique spontanée du 30 mai 2024. Pièces nouvelles à l'appui, elle allègue des éléments figurant dans un courrier adressé aux intimés, par l'intermédiaire de sa gérance, le 26 avril 2024 pour les informer que le loyer était de 11'100 fr. par mois dès le 1 er juin 2024, charges comprises, ainsi que dans des courriels des 13, 14 et 15 mai 2024 échangés au sujet de la notification des courriers recommandés du 26 avril 2024 et de l'usage de la chose louée. Elle produit également un état de situation des locataires au 1 er juin 2024. Dans leur courrier du 16 juillet 2024, les intimés, quant à eux, produisent, à titre de nova , des pièces relatives à des travaux entrepris dans les locaux litigieux durant l'été 2024.

### **E. 3.2**

; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal

ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1 et 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois TF 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid.

### **E. 3.3**

En l'espèce, l'appelante n'a donc pas la possibilité de faire valoir des nova en procédure d'appel compte tenu de sa qualité de partie requérante en première instance dans le cadre d'une procédure en protection des cas clairs. Les nova et les pièces nouvelles figurant dans sa réplique spontanée du 30 mai 2024 et dans le bordereau IV du même jour sont par conséquent irrecevables. S'agissant du courrier des intimés du 16 juillet 2024 et des pièces nouvelles qui y étaient jointes, ceux-ci concernent de vrais nova. S'ils ont effectivement été allégués par la partie attraitée en première instance, ils ont toutefois été produits après que la cause ait été gardée à juger par la Cour de céans, ce qui rend leur recevabilité discutable. Compte tenu des développements qui suivent (cf. infra consid. 5, en particulier 5.5), ces faits apparaissent en définitive dépourvus d'influence sur le sort de la cause, si bien que cette question pourra souffrir de demeurer ouverte.

### **E. 4.1**

L'appelante se prévaut de plusieurs griefs en lien avec une constatation incomplète des faits au regard des preuves régulièrement offertes devant la première juge et requiert que l'état de fait de la décision litigieuse soit complété en conséquence.

#### **E. 4.2.1**

Tout d'abord, l'appelante fait valoir que la première juge aurait dû mentionner que les loyers des mois de juillet et août 2023, objet de la mise en demeure du 9 août 2023, n'avaient pas été payés, que le loyer et les charges du mois de septembre 2023 n'avaient pas non plus été payés, que les intimés n'avaient pas consigné leurs loyers – se référant aux allégués 7, 13 et 14 de sa requête en cas clairs – et que le relevé produit à l'audience du 19 février 2024 confirmait qu'il y avait un impayé de quatre mois de loyer à cette époque. L'appelante estime que ces faits étaient indispensables au traitement de la question de la validité de la résiliation extraordinaire et anticipée fondée sur l'art. 257d CO.

#### **E. 4.2.2**

Ensuite, l'appelante requiert que l'état de fait du jugement soit complété par l'indication que les plis recommandés du 26 septembre 2023 contenant les formules officielles de résiliation n'ont pas été retirés par les intimés. A ce titre, elle se réfère à l'allégué 10 de sa requête en cas clairs, élément qu'elle a prouvé par la pièce 5 de son bordereau et qui n'a pas été contesté par les intimés. Au surplus, les intimés ont admis l'allégué 10. L'appelante considère que l'admission de cet allégué par les intimés établit qu'ils ont délibérément décidé de ne pas retirer les plis en question.

#### **E. 4.2.3**

Ces faits ont été régulièrement allégués et prouvés par l'appelante en première instance, respectivement les intimés n'ont pas amené la preuve du contraire. Ces faits étant pertinents et susceptibles d'influencer l'issue du litige, l'état de fait a dès lors été complété dans la mesure de l'utile. Il a toutefois été fait exception de la mention que les intimés auraient délibérément décidé de ne pas retirer les plis recommandés contenant les résiliations de bail. En effet, les pièces produites et l'admission de l'allégué 10 ne permettant pas – à l'évidence – de prouver l'intention des intimés en procédant de la sorte.

#### **E. 4.3.1**

En se fondant notamment sur les pièces produites dans le bordereau III du 20 décembre 2023, l'appelante entend ensuite faire compléter l'état de fait de la décision entreprise sur la question de la domiciliation des intimés au moment de la conclusion du contrat de bail litigieux, sur leurs situations financières, se référant en particulier à leurs extraits de poursuites respectifs, et sur la cessation de paiement des factures émises par les Services industriels de [...]. L'appelante estime que ces éléments sont nécessaires à l'examen de la bonne foi des intimés.

#### **E. 4.3.2**

L'écriture de l'appelante du 20 décembre 2023 et les pièces produites à son appui ont été déposées après la réplique du 6 décembre 2023, soit après la dernière occasion d'allégation à disposition de l'appelante, mais avant la clôture du double échange d'écritures, soit avant la fin de la phase d'allégation proprement dite. La recevabilité de cette écriture paraît dès lors douteuse, quand bien même elle n'avait pas été écartée par la première juge et que les intimés n'avaient formulé aucune objection lors de son dépôt. Cette question pourra toutefois souffrir de demeurer ouverte eu égard aux développements ci-dessous (cf. infra consid. 5), ces éléments étant dénués de pertinence pour la résolution du litige.

#### **E. 5.1**

L'appelante invoque une violation des art. 257 CPC et 257d CO.

#### **E. 5.2.1**

La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A\_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2). Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

#### **E. 5.2.2**

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives. Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (« voller Beweis ») des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziert und schlüssig ») qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid.

#### **E. 5.2.3**

En cas de résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou de frais accessoires échus (par quoi il faut entendre les acomptes provisionnels ou les montants forfaitaires convenus) au sens de l'art. 257d CO, le bailleur peut requérir, par la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, aussi bien l'expulsion du locataire (art. 267 al. 1 CO) que le paiement de créances pécuniaires (TF 4A\_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4). Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois, cela même si l'arriéré a été finalement payé (TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et alii, Le bail à loyer, 2019, n. 2.3.5, p. 879).

#### **E. 5.2.4**

En ce qui concerne l'expulsion du locataire, c'est-à-dire la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO), le bailleur doit alléguer et prouver, conformément à l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit ; « rechtserhebende Tatsachen »). L'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO ; TF 4A\_234/2022 précité consid. 4.1). La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A\_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 ; CACI

#### **E. 5.3.1**

Dans un premier motif, l'appelante conteste l'appréciation de la première juge selon laquelle la notification des avis comminatoires aux intimés laisserait subsister un doute quant à leur validité.

##### **E. 5.3.2.1**

Si le locataire a contesté la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le juge doit examiner la question de la validité de celle-ci à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

##### **E. 5.3.2.2**

La résiliation du bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat, qui est soumise à réception. Tant le point de départ de ce délai que sa computation doivent se faire selon le droit matériel, étant rappelé que les règles de procédure du CPC ne sont pas applicables pour la computation des délais de droit matériel (ATF 143 III 15

consid. 4.1 et les réf. citées). Ainsi, la communication de la résiliation du bail est soumise à la théorie de la réception dite absolue (ATF 140 III 244 consid. 5 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 ; ATF 118 II 42 consid. 3 ; ATF 107 II 189 consid. 2). Le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté (i.e. la résiliation du bail) est parvenue dans la sphère d'influence (« Machtbereich ») du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire (ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi) et qu'il laisse un avis de retrait (« invitation à retirer un envoi ») dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait ; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 143 III 15 consid. 4.1.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 ; ATF 107 II 189 consid. 2). La fiction de notification le 7<sup>e</sup> jour du délai de garde prévue pour les délais de procédure (art. 138 al. 3 let. a CPC) ne vaut pas pour les délais de droit matériel. Il en va de même de la réserve faite à l'art. 138 al. 3 let. a CPC, selon laquelle la fiction ne vaut que si le destinataire devait s'attendre à recevoir une notification (sur cette dernière notion, cf. ATF 138 III 225 consid. 3.1). Le destinataire supporte donc le risque qu'il ne prenne pas ou prenne tardivement connaissance de la manifestation de volonté de l'expéditeur, par exemple en cas d'absence ou de vacances (ATF 143 III 15 consid. 4.1.1 ; TF 4A\_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1.1 et TF 4A\_100/2018 du 5 mars 2018 consid. 7). Un régime différent, plus favorable au destinataire, est consacré relativement à deux communications prévues par le droit du bail à loyer. Il s'agit de la communication de l'avis de majoration du loyer et de la notification de l'avis comminatoire prévu par l'art. 257d al. 1 CO (ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; TF 4A\_100/2018 précité consid. 7), lesquelles sont soumises au principe de la réception dite relative, valable normalement pour le calcul des délais de procédure (ATF 119 II 147 consid. 2 ; TF 4A\_234/2022 précité consid. 4.1.1 ; TF 4A\_100/2018 précité consid. 7). Aussi, le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (TF 4C.196/2006 du 4 août 2006 consid. 2.1). Si le locataire est absent lors du passage du facteur et que celui-ci dépose dans sa boîte aux lettres ou sa case postale un avis de retrait indiquant le délai postal de garde, le délai comminatoire est reçu au moment où le locataire retire effectivement le pli au guichet de la poste ou le 7<sup>e</sup> et dernier jour du délai de garde postal, si le locataire ne retire pas le pli dans ce délai (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; ATF 119 II 147 consid. 2, JdT 1994 I 205 ; TF 4A\_244/2017 du 4 septembre 2017 consid. 5.1 ; Lachat et alii, op. cit., n. 2.2.4, p. 875). Au surplus, la fiction de notification réservée par l'art. 138 al. 3 let. a CPC est applicable, en ce sens que les parties ont le devoir de se comporter selon les règles de la bonne foi, c'est-à-dire notamment de veiller à ce que les décisions pertinentes de la procédure puissent leur être notifiées. Ce devoir naît lors de la création du lien de procédure et s'applique pour la durée de celle-ci, pour autant que les parties doivent s'attendre avec une certaine vraisemblance à la notification d'un acte officiel. Celui qui se sait être partie à une procédure judiciaire et doit dès lors s'attendre à la notification d'actes officiels, est tenu, de jurisprudence constante, de relever son courrier ou, s'il est absent de son domicile, de veiller à recevoir néanmoins ce courrier (TF 4A\_449/2023 du 2 mai 2024, consid. 4.2.3).

### **E. 5.3.2.3**

La notification de l'avis comminatoire et celle de la résiliation doivent en principe être effectuées à l'adresse de l'appartement ou des locaux loués, comme le prévoient généralement les conditions spécifiques du contrat de bail. Cette adresse de notification est valable aussi longtemps que le locataire n'a pas communiqué sa nouvelle adresse au bailleur (TF 4A\_234/2022 précité consid. 4.1.1 ; Higi/Bühlmann, in Zürcher Kommentar, 5 e éd., 2020, n. 38 ad Vorb. ad art. 266-266o CO). L'art. 257d CO n'exige pas que l'avis comminatoire soit remis en mains propres au locataire. Il n'y a donc aucune objection à ce que celui-ci se fasse représenter par une personne de son choix pour recevoir un tel avis (« passive Stellvertretung »). Dans ce cas, la réception, par le représentant, de la manifestation de volonté émanant du tiers produit les mêmes effets que si cette manifestation était parvenue directement au représenté, pour autant que la procuration passive délivrée au représentant autorisât ce dernier à recevoir l'avis correspondant pour le compte du représenté (TF 4A\_361/2008 du 26 septembre 2008, consid. 2.2.2 ; Gauch/Schluep/Schmid/Heinz, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, vol. I, 8 e éd., n. 1359). Celui qui prétend que la communication faite au représentant liait le représenté doit prouver, en cas de contestation, que la réception de l'avis comminatoire était couverte par la procuration donnée au mandataire (cf. Christine Chappuis, in Thévenoz/Werro [éd.], Commentaire romand, Code des obligations I, 3 e éd., n. 19 ad art. 32 CO). S'agissant du mandat, son étendue est déterminée, si la convention ne l'a pas expressément fixée, par la nature de l'affaire à laquelle il se rapporte (art. 396 al. 1 CO).

### **E. 5.3.3**

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appelante a notifié, par courriers recommandés du 9 août 2023, cinq avis comminatoires aux intimés pour les loyers impayés des mois de juillet et août 2023, à savoir aux trois locataires intimés à l'adresse des locaux litigieux, ainsi qu'à l'adresse de domicile des intimés B.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_, courriers qui n'ont été retirés par aucun d'entre eux. Il en va de même des courriers recommandés du 26 septembre 2023 concernant la résiliation du contrat de bail au moyen des formules officielles, lesquels n'ont pas non plus été retirés par les intimés. Ces notifications ont été faites valablement et conformément à l'art. 257d CO. Tout d'abord, le fait qu'aucun des trois intimés n'ait retiré les plis qui leur ont été notifiés en recommandé par l'appelante, que ce soit pour l'avis comminatoire ou l'avis de résiliation, ne trouve aucune explication rationnelle. En particulier, les intimés n'ont pas expliqué avoir été dans l'impossibilité de retirer les plis en question. Ensuite, c'est à tort que la première juge a retenu que les intimés ne pouvaient pas s'attendre à recevoir de tels avis. En effet, les intimés avaient déjà – en avril 2022 – reçu un avis comminatoire, puis une résiliation de bail fondée sur l'art. 257d CO à la suite du non-paiement de leur loyer. Ils ne pouvaient dès lors pas ignorer qu'en suspendant à nouveau le paiement de leur loyer, ils s'exposaient à une nouvelle mise en demeure, puis à une résiliation anticipée du contrat de bail litigieux. L'argument qui consiste à dire qu'il existait une procédure pendante en annulation du premier congé devant la Commission de conciliation est vain. En effet, dans le cadre de cette procédure, les parties ont signé une convention les 1<sup>er</sup> et 9 septembre 2022 réglant le sort des loyers impayés entre le 1<sup>er</sup> juin 2021 et le 1<sup>er</sup> juin 2022 et prévoyant la suspension de la procédure – suspension prolongée jusqu'au 30 novembre 2023 – à la condition que les loyers soient régulièrement acquittés. Cela étant, les intimés devaient savoir qu'en suspendant à nouveau le paiement de leurs loyers – en particulier sans procéder à leur consignation – ils s'exposaient à recevoir un nouvel avis de commination, respectivement un avis de résiliation de la part de l'appelante. Enfin, à l'époque des faits, les intimés n'avaient fourni aucun renseignement à l'appelante

quant à l'absence de validité de leur adresse professionnelle ou privée et ne lui ont donné aucune instruction spécifique en la matière. L'appelante était par conséquent fondée à notifier les avis comminatoires et les avis de résiliation tant à l'adresse professionnelle qu'à l'adresse personnelle des intimés, telle qu'elle en avait l'emploi dans le cadre de leurs relations contractuelles habituelles. C'est d'ailleurs à tort que la première juge a retenu que l'appelante aurait dû adresser les avis comminatoires et les avis de résiliation au conseil des intimés en raison du fait qu'ils avaient élu domicile en son étude. En effet, l'élection de domicile générale figurant dans la procuration donnée à un avocat ne saurait influencer, sans autre directive particulière, sur les relations ordinaires des parties pour ce qui n'a pas trait au procès en cause. De surcroît, les intimés n'apportent pas l'ombre d'une preuve que la procuration délivrée à leur conseil autorisait ce dernier à recevoir un avis comminatoire au sens de l'art. 257d CO. Partant, les avis comminatoires, comme les avis de résiliation, ont été valablement notifiés aux intimés, conformément aux réquisits de l'art. 257d CO et il convient dès lors d'admettre le grief de l'appelante.

#### **E. 5.4**

et les réf. citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

##### **E. 5.4.1**

Dans un second motif, l'appelante remet en cause la décision de première instance en ce sens qu'elle retient que les intimés ont soulevé la compensation en temps utile.

##### **E. 5.4.2**

Le locataire en demeure peut invoquer la compensation pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO. Il peut opposer à la créance de loyer une autre créance qu'il a lui-même contre le bailleur si, parmi d'autres conditions, la créance compensante est échue et exigible (cf. art. 120 al. 1 CO ; CACI du 9 juin 2021/275 consid. 3.1.2.2.1) et le moyen invoqué avant l'échéance du délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 c. 6b/bb ; TF 4A\_211/2024 du 11 juin 2024 consid. 3.1.2 et 3.5 ; TF 4A\_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.4 ; TF 4A\_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.2 ; TF 4A\_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.4 ; TF 4A\_157/2021 du 15 juin 2021 consid. 7.2). Une déclaration de compensation effectuée dans le délai fixé par l'avis comminatoire est assimilée à un paiement effectué en temps utile (TF 4A\_211/2024 précité *ibidem*). Le locataire peut certes exercer la compensation avec une créance contestée, par exemple en réduction du loyer à la suite d'un défaut non réparé (art. 120 al. 2 et 259d CO), mais la dette de loyer ne sera éteinte que si et dans la mesure où la créance du locataire est finalement reconnue par le juge. C'est pourquoi la compensation est un moyen de défense risqué aussi longtemps que la créance compensante n'est pas admise par le bailleur ou par une décision judiciaire entrée en force (Lachat et alii, *op. cit.*, n. 2.1.5, p. 871, note de bas de page n. 41). En effet, si l'on ne veut pas que l'instrument de protection juridique mis à disposition par le législateur dans le cadre de la procédure de l'art. 257d CO devienne de facto obsolète, il ne suffit pas que le locataire tente d'éviter une résiliation extraordinaire pour retard dans le paiement du loyer et une expulsion en alléguant des défauts de l'objet loué et en invoquant la compensation sur la base de ceux-ci au moyen de créances non chiffrées et non déterminées. Le locataire doit

donc alléguer et prouver que, sommé de payer son loyer sous menace de résiliation, il a fait la déclaration de compensation avant l'échéance du délai de grâce de l'art. 257d al. 1 CO. Il doit également alléguer sa contre-créance et être en mesure de la prouver sans délai (TF 4A\_211/2024 précité consid. 3.6.5 ; TF 4A\_333/2022 du 9 novembre 2022 consid. 5.2, non publié in ATF 149 III 67 ; TF 4A\_574/2022 précité ibidem ).

### **E. 5.4.3**

En l'occurrence, les intimés n'ont pas allégué ni prouvé avoir invoqué la compensation dans le délai comminatoire imparti par l'appelante en application de l'art. 257d al. 1 CO. La question de savoir si les intimés ont fait valoir l'existence de défauts dans le cadre de la procédure en annulation de congé est sans pertinence, comme les allégations faites à ce sujet dans le cadre de la procédure d'expulsion. En particulier, on ne saurait déduire de la convention passée entre les parties les 1<sup>er</sup> et 9 septembre 2022 l'existence d'une créance échue et exigible susceptible d'être invoquée immédiatement en compensation à l'époque de la notification des avis comminatoires du 9 août 2023. Au surplus, les intimés n'ont jamais consigné de loyer ni intenté de procédure judiciaire pour faire constater l'existence de défauts ou les faire éliminer. Ainsi, même à supposer qu'ils aient soulevé la compensation dans le délai fixé par l'avis comminatoire, il y a lieu de considérer que les intimés n'avaient aucune créance de cette nature à faire valoir contre l'appelante. Une telle exception, soulevée par les intimés en temps utile, aurait dû être considérée d'emblée comme inconsistante dès lors que la contre-créance ne pouvait être prouvée sans délai (cf. TF 4A\_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 5.3 ; TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). Au surplus, on ne saurait admettre l'invocation implicite d'une compensation, telle qu'elle résulterait, selon les intimés, de leur courrier du 29 août 2023 (cf. supra ch. 7, let. b). Aucune créance compensatrice n'ayant été invoquée en temps utile par les intimés, le grief de l'appelante est par conséquent fondé.

### **E. 5.5**

Il résulte de ce qui précède que l'appelante a prouvé à satisfaction de droit que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées, singulièrement que les avis comminatoires et les résiliations de bail avaient été valablement notifiés au moyen de plis recommandés aux intimés, ceux-ci n'ayant pas invoqué la compensation en temps utile. Par conséquent, il convient de retenir que la situation est claire en fait comme en droit et que l'expulsion des intimés des locaux litigieux devait être ordonnée en application de la procédure sommaire. Les problématiques liées à l'existence d'éventuels défauts de la chose louée et à l'éventuelle mauvaise foi de l'appelante ou des intimés étant dépourvues de pertinence, elles n'ont pas à être examinées plus avant. 6. 6.1 En conclusion, l'appel doit être admis, dans la mesure de sa recevabilité, et la décision entreprise annulée. Il sera statué à nouveau en ce sens que la requête d'expulsion est admise, qu'ordre est donné aux intimés de quitter et rendre libres les locaux loués, et qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux dans le délai qui leur sera imparti à cet effet, ils y seront contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC. Conformément à la pratique constante de la Cour de céans (cf. notamment CACI 23 janvier 2025/41 consid. 4.1 ; CACI 10 avril 2024/156 consid. 6.1), il y a lieu de renvoyer la cause à la première juge pour qu'elle fixe aux intimés un délai pour quitter les lieux. 6.2 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). A teneur de l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). En

l'espèce, vu l'issue de la procédure, les frais judiciaires de première instance, par 780 fr., seront mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Dès lors que l'appelante était assistée d'un mandataire professionnel en première instance, elle a droit à l'allocation de dépens. Ces dépens ont été arrêtés à 3'500 fr. en première instance (art. 6 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Il n'y a pas lieu de s'écarter de ce montant qui sera mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). 6.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 782 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). 6.4 Au vu de l'issue du litige, l'appelante a droit à de plein dépens de deuxième instance pour l'intervention de son conseil qui seront arrêtés à 1'500 fr. (art. 7 TDC). Les intimés, solidairement entre eux, verseront donc à l'appelante la somme de 2'282 fr. (782 fr. + 1'500 fr.) au titre de remboursement de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

#### **E. 10**

avril 2024/156 consid. 3.3). Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs, en invoquant des objections ou des exceptions, comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (TF 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

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