

## **VD\_GERICHTE JL09.005874 vom 13. August 2009**

VD Tribunal cantonal, 2009-08-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL09.005874](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL09.005874)

FR: VD\_GERICHTE JL09.005874 du 13 août 2009

IT: VD\_GERICHTE JL09.005874 del 13 agosto 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 4**

Les recourants soutiennent que le congé litigieux est contraire aux règles de la bonne foi, dès lors qu'ils se sont acquittés du montant qu'ils croyaient de bonne foi dû et qu'il subsiste une incertitude quant au montant réellement dû. Selon la jurisprudence, même s'il est donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO), le congé est annulable en application des art. 271 ss CO à l'exception des motifs prévus à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO (art. 271a al. 3 CO; TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, publié in SJ 2004 I 424). Toutefois, l'annulation du congé en application de l'art. 271 al. 1 CO n'est admise qu'exceptionnellement lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire (TF, 4C.35/2004 précité; TF 4C.426/2004 du 8 février 2005 c. 3.1, et référence). Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ibidem; ATF 120 II 31, c. 4a). Tel sera le cas, par exemple, quand le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû. Le congé sera également tenu pour

- 11 - contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant (ibidem), si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai (TF 4C.35/2004 précité; TF 4C.426/2004 précité et références). Le congé donné au locataire en demeure pourra aussi être annulé s'il constitue un congé de repréailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO (TF 4C.35/2004 précité) ou s'il consacre une attitude déloyale, par exemple lorsque le bailleur ne répond qu'indirectement et tardivement à la demande du locataire d'une baisse de loyer en raison d'importants défauts de la chose louée, alors qu'il était en relation permanente avec celui-ci et que, dans l'hypothèse la plus défavorable, le montant dû par le locataire était nettement inférieur à celui réclamé dans la sommation (TF 4C.173/2005 du 24 octobre 2005, c. 2.2). En l'espèce, on ne se trouve dans aucune des hypothèses mentionnées ci-dessus. En particulier, on ne saurait considérer que les intimés ont réclamé un montant supérieur à celui dû dans les sommations du 12 septembre 2008. En effet, il n'est pas établi que les conditions posées par l'art. 259g al. 1 CO (applicable au bail à ferme par renvoi de l'art. 288 CO) étaient réalisées, de sorte que l'effet libératoire, tel que prévu par l'art. 259g al. 2 CO, de la consignation du loyer partiel de mois de juin 2008 n'est pas acquis (Lachat, Le bail à loyer, 2ème éd., 2008, p. 278 et référence). En outre, il ressort du courrier des recourants du 21 juillet 2008 qu'ils sollicitaient la confirmation des intimés qu'ils étaient libérés du paiement des loyers des mois de juillet à septembre. Vu cet élément, les intimés n'étaient pas tenus, au regard des

règles de la bonne foi, de considérer ce courrier comme une déclaration unilatérale de compensation au sens de l'art. 124 CO. Enfin, la déclaration d'invalidation partielle des recourants du 2 octobre 2008 est postérieure à l'avis comminatoire. Au surplus, on ne saurait considérer comme abusif de la part d'un bailleur de réclamer un arriéré de loyer, lorsque le locataire a déclaré de manière unilatérale que celui-ci n'était pas dû en tout ou partie, par exemple en invalidant partiellement le contrat, ce d'autant moins lorsque cette déclaration est, comme en l'espèce, sans effet.

- 12 - Le recours doit être rejeté sur ce point.

### **E. 5**

Les recourants concluent subsidiairement à l'annulation de l'ordonnance en invoquant une insuffisance de l'état de fait en ce sens que le premier juge a retenu, arbitrairement selon eux, qu'ils avaient connaissance de l'état des installations d'exploitation du restaurant en cause au moment où ils ont signé la transaction du 8 juillet 2008, alors qu'ils n'ont commencé l'exploitation du restaurant que le 24 juin 2008. Dans la mesure où les recourants invoquent une insuffisance de l'état de fait, ce grief doit être rejeté, la cour de céans ayant été à même de statuer en réforme sur la base de l'état de fait complété par les pièces du dossier. Dans la mesure où les recourants invoquent l'arbitraire dans l'appréciation des preuves, ce moyen doit être également rejeté. L'assertion litigieuse n'est pas contredite par les pièces du dossier et n'apparaît pas insoutenable, même si l'exploitation n'avait duré que deux semaines, étant précisé qu'il n'y a pas arbitraire du seul fait qu'une solution autre apparaît concevable ou même préférable (ATF 129 I 8, c. 2.1; JT 2001 III 128 c. 2a/bb et références). D'ailleurs, la transaction du 8 juillet 2008, claire sur les obligations de chacune des parties dès le 21 juin 2008, ne pouvait être invalidée que pour l'un des motifs énumérés à l'art. 476 CPC (JT 1998 III 82, Gilliard, La transaction judiciaire en procédure civile, thèse Lausanne, 2003, p. 158 et 214 ss), dont les recourants ne tentent pas d'établir qu'ils sont réalisés.

### **E. 6**

Le présent arrêt rend sans objet la question de l'effet suspensif en deuxième instance. Il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur cette question.

- 13 -

### **E. 7**

En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 1'183 fr. (art. 230 al. 2 et 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). Obtenant gain de cause, les intimés ont droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 500 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAV; tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 1'183 francs (mille cent huitante trois francs). IV. Les recourants A. \_\_\_\_\_ Sàrl et S. \_\_\_\_\_ doivent verser, solidairement entre eux, aux intimés Q. \_\_\_\_\_ SA et F. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire.

- 14 - Le président : Le greffier : Du 13 août 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Laurent Maire (pour A. \_\_\_\_\_ Sàrl et S. \_\_\_\_\_), - Me Jacques Micheli (pour Q. \_\_\_\_\_ SA et F. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 1'404'500 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF).

- 15 - Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Juge de paix des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois. Le greffier :

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