

VD_GERICHTE JL19.049505 vom 9. März 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-03-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL19.049505

FR: VD_GERICHTE JL19.049505 du 9 mars 2020

IT: VD_GERICHTE JL19.049505 del 9 marzo 2020

Erwägungen

E. 1

B._____ est propriétaire d'un bien-fonds sis [...].

E. 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. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure dans les cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1). Aux termes des art. 84 al. 1 LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01) et 39 ROTC (règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007 ; BLV 173.31.1), la Cour d'appel civile connaît de tous les appels formés en application de l'art. 308 CPC. Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, applicable notamment dans la procédure en protection des cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer mensuel litigieux étant de 7'500 fr., acompte d'eau chaude et frais accessoires par 500 fr. inclus, la valeur litigieuse calculée selon les principes susmentionnés est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Ecrit, motivé et déposé en temps utile par la bailleuse, qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable (art. 311 al. 1 CPC). 2.

E. 2

Le 29 juillet 2016, B._____, représentée par V._____ SA, a conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux avec A.C._____ et B.C._____ pour le bien-fonds susmentionné composant l'établissement « [...] », le bail devant débiter le 1er octobre 2016. Les parties sont convenues d'un loyer minimum de 7'000 fr. net par mois, augmenté à partir du 1er avril 2017 de 7 % du chiffre d'affaires, plus acompte d'eau chaude et frais accessoires à hauteur de 500 fr. par mois.

- 4 - Le 17 mai 2018, les parties ont conclu une convention prévoyant une baisse de 500 fr. du loyer de base, soit à 6'500 fr. par mois du 1er mai 2018 au 31 mars 2019, l'indexation et l'acompte de charge n'étant pas modifiés.

E. 2.1

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

- 8 - l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle 2019, 2e éd. [cité ci-après : CR-CPC], nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, CR-CPC, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et peut administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire dans les cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juillet 2018/427 consid. 2.1).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces produites par l'appelante figurent déjà au dossier de première instance ou sont relatives à la notification de la décision attaquée. Elles sont donc recevables. 3.

E. 3

Par courriers recommandés du 17 juillet 2019, V. _____ SA a mis B.C. _____, respectivement A.C. _____, en demeure de s'acquitter dans un délai de trente jours de la somme totale de 14'030 fr., correspondant aux loyers dus pour la période de 1er juin au 31 juillet 2019 par 13'000 fr., aux acomptes de charge de ces deux mois, par 1'000 fr., et aux frais de mise en demeure, par 30 francs. A défaut de paiement du montant dans le délai imparti à cet effet, la gérance a indiqué qu'elle serait contrainte de résilier le bail à loyer pour la fin du mois suivant et d'introduire des poursuites à leur encontre. Les plis recommandés ont été distribués le 18 juillet 2019. Le 19 juillet 2019, A.C. _____ et B.C. _____ ont adressé à la gérance V. _____ SA un courrier dont la teneur est notamment la suivante : « (...) Les loyers de mars et juin ne vous ont pas été versés pour les motifs suivants : - Non remise du décompte de charge au 31.03.2019 et défaut de celui-ci 4500.00 - Facture du 15.05.2019 de marchandise perdue lors de la panne frigorifique 529.27 - Panne du four à pizza, perte exploitation 1000.- * 4jours 4000.00 - Location de 50 chaises restaurant, mai à juillet (en cours) 30.- * 50 p. * 3 mois 4500.00 (...) Le montant de la facture ouverte chez nous est de 13529.27, je vous prie de faire le versement sous 5 jours avant d'introduire une poursuite à votre encontre. Une fois le versement effectué nous nous acquitterons de notre dette. (...) »

E. 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).

- 10 - De même, un cas clair ne doit pas être nié du seul fait qu'un contrat doit être interprété selon le principe de la confiance. Lorsque le contenu du contrat peut être déterminé, selon le principe de la confiance, de manière claire et univoque, il est admissible de retenir l'existence d'un cas clair (TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4, RSPC 2017 p. 435). La requête d'expulsion en cas clair est recevable même lorsque le locataire a contesté la validité du congé et que la procédure en contestation est encore pendante. Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans qu'il ne doive surseoir à

statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 141 III 262 consid. 3 ; TF 4A_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 1.1). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs, 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). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1).

E. 3.2.1

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3).

- 9 - 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. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les références ; TF 4A 415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6). Il ne suffit cependant pas que le défendeur se limite à signaler les objections ou exceptions qui pourraient contredire la liquidité de la situation en fait et en droit, de telles exceptions devant être motivées et concluantes (TF 5A_19/2015 du 27 juillet 2016 consid. 2.4.1). 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 138 III 123 consid. 2.1.2, ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid.

E. 3.2.2

Au vu de la jurisprudence exposée ci-dessus, il s'agit dès lors de déterminer si les moyens invoqués par les intimés n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et s'ils ne se prêtent pas

à un examen en procédure sommaire, comme l'a retenu le premier juge.

E. 3.3.1

Les intimés font valoir qu'ils auraient valablement invoqué la compensation dans leur courrier du 19 juillet 2019.

E. 3.3.2

La possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un

- 11 - arriéré de loyer (art. 257d CO ; TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2), à condition que la créance compensante soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de grâce de trente jours de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb, JdT 1994 I 382 ; TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg du 11 octobre 1996, CdB 1997 p. 6). Le locataire doit avertir l'autre partie, de préférence par écrit et sous pli recommandé, de sa décision d'invoquer la compensation. Certes, la compensation n'est soumise à aucune forme et peut résulter d'actes concluants. Toutefois, la jurisprudence et la doctrine exigent que le débiteur exprime clairement son intention de compenser ; la déclaration doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 consid. 3.3 ; TF 40.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1 ; CACI 4 février 2014/62, CdB 2014 p. 62). Le fait qu'un différend existe au sujet de défauts n'est pas en soi suffisant pour admettre que la compensation a été valablement invoquée (CACI 20 juillet 2017/315 ; CACI 7 décembre 2018/692). L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais lorsque la résiliation a été donnée selon l'art. 257d CO. Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai ; si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (CREC 26 juillet

- 12 - 2016/292 consid. 3.2.2 ; CACI 7 décembre 2018/692 consid. 3.4.1 ; CACI 22 janvier 2019/29). Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échu ; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 ; TF 4A_537/2016 du 16 novembre 2016 consid. 4.2 ; Wey, *La consignation du loyer*, Thèse Lausanne, 1995, p. 64 ; Lachat et al., *Le bail à loyer*, 2019, ch. 13.7.4.8 p. 341 ; Aubert, *CPra-Bail*, 2e éd., n. 10 ad art. 259g CO). Cela a même conduit une fois le Tribunal fédéral à exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée (TF 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681). Si le

locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignant et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls. Lachat relève dans ce sens que le locataire peut se libérer en compensant avec une « créance certaine » (TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 ; Lachat, *Le bail à loyer*, ch. 15.3.7 p. 381 et ch. 30.2.3.5 p. 879 s.). Cette dernière jurisprudence fédérale, qui n'a pas été rendue dans une procédure en cas clair, ne peut être sans autre appliquée en procédure de cas clair. On doit au contraire considérer que, si la compensation n'est pas d'emblée dépourvue de vraisemblance, la requête en cas clair sera en principe irrecevable (en ce sens, CACI 4 juillet 2017/289 ; Colombini, *Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise*, 2018, n. 6.2.2 ad art. 257 CPC). En effet, il n'y a pas de motif de déroger aux principes généraux applicables en matière de cas clair, même lorsque le locataire oppose en compensation une créance en réduction de loyer et l'on ne saurait dès lors

- 13 - exiger de lui qu'il établisse de manière certaine sa contre-créance. Dès lors que le choix de la procédure incombe au bailleur, celui-ci doit se laisser opposer le fait qu'il suffit que les moyens du locataire n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire. Le bailleur ne saurait imposer au locataire, par son choix de la procédure en cas clair, d'établir de manière certaine sa créance compensatoire dans le cadre d'une procédure sommaire qui ne se prête pas à une telle preuve.

E. 3.3.3

En l'espèce, à réception de la mise en demeure du 17 juillet 2019, les intimés ont répondu par courrier du 19 juillet 2019. Ils y ont en substance indiqué que le montant de la facture ouverte chez eux était de 13'529 fr. 27, ont prié leur bailleuse de procéder au versement de ce montant dans un délai de cinq jours et ont déclaré qu'une fois le versement effectué, ils s'acquitteraient de leur dette. Les déclarations de volonté tendant à l'exercice de droits fondateurs s'interprètent selon les principes généraux. Il incombe donc au juge d'évaluer, dans un premier temps, la volonté réelle du déclarant et de déterminer si elle a été comprise comme telle par le destinataire. S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté réelle manifestée par l'autre, le juge recherchera quel sens le destinataire pouvait ou devait donner, selon les règles de la bonne foi, à la manifestation de volonté du déclarant (Vionnet, *L'exercice des droits fondateurs*, Thèse Lausanne, 2008, pp. 182-183). On ne voit pas en l'espèce qu'en invoquant une facture à charge de l'appelante, les intimés, qui reconnaissent ne pas avoir expressément déclaré opposer la compensation, aient fait valoir la compensation par actes concluants, étant rappelé que doctrine et jurisprudence exigent que le débiteur exprime clairement son intention de compenser. Ils ont au contraire expressément affirmé qu'ils paieraient leur dette lorsque le bailleur aurait payé la sienne, ce qui est incompatible avec une déclaration de compensation, qui constitue un succédané de l'exécution par lequel le débiteur éteint, par une déclaration ad hoc, tout

- 14 - ou partie de la dette en lui opposant expressément une créance (Engel, *Droit des obligations en droit suisse*, 2e éd, p. 669). La partie ne peut tout à la fois invoquer la compensation et dire qu'elle paiera sa dette, alors que celle-ci serait éteinte par compensation. Le procédé des intimés équivaut à l'invocation de l'exception non adimpleti

contractus de l'art. 82 CO, respectivement à l'exercice d'un droit de rétention personnel (cf. Hohl, Commentaire romand, Code des obligations, 2e éd, 2012, n. 9 ad art. 82 CO), comme le soutient l'appelante. Tel est en tout cas le sens que la déclaration pouvait ou devait avoir pour un destinataire de bonne foi. Or, comme on l'a vu, il est généralement admis par la doctrine et la jurisprudence que le locataire n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer et qu'il est donc dans son tort s'il retient le loyer. A défaut pour les intimés d'avoir déclaré compenser leur créance en temps utile, la résiliation est matériellement valable et il n'est point besoin d'examiner si la créance fondée sur les défauts invoquée par les intimés présente une consistance suffisante, ce que conteste au demeurant l'appelante.

E. 3.4.1

Les intimés font valoir que l'appelante ne pouvait pas répéter sa résiliation du 30 août 2019 par sa résiliation du 6 septembre 2019, dès lors que la première résiliation n'était affectée d'aucun vice de forme. Le bail résilié ne pouvait en effet pas faire valablement l'objet d'un nouveau congé.

E. 3.4.2

La doctrine et la jurisprudence admettent qu'un congé réitéré par précaution, pour le cas où une précédente résiliation ne devait pas être efficace, est valable. Dans ce cas de figure, la seconde résiliation ne dépend pas, d'une part, de la survenance d'un événement futur et incertain, si bien qu'elle ne provoque aucune situation juridique incertaine. D'autre part, une insécurité juridique passagère (notamment sur le moment précis de la fin du bail) se justifie vu les intérêts de celui qui résilie ; il veut dans tous les cas mettre fin au bail et dispose à cet égard d'un motif suffisant (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit - 15 - du bail, 2011, n. 8b ad rem. pré. ad art. 266-266o CO). Dans une telle hypothèse, soit le premier congé est valable et le second n'a aucun effet, soit la première résiliation est nulle ou annulée et le second congé correspond en réalité à un nouveau congé (Lachat et al., op cit., ch. 28.10.4, pp. 845-846 ; Higi, Zürcher Kommentar, 1995, n. 10 ad rem. pré. ad art. 266-266o CO ; CACI 29 octobre 2015/576).

E. 3.4.3

En l'espèce, le bail des intimés a fait l'objet d'une première résiliation du 30 août 2019, contestée par les intimés le 4 septembre 2019 devant la Commission de conciliation. A l'appui de cette résiliation, la gérance a indiqué qu'elle avait pour cause un défaut de paiement, faute pour les locataires d'avoir donné suite à « la sommation du 10 décembre 2018 ». La résiliation du 6 septembre 2019 est pour sa part fondée sur le non respect de l'avis de mise en demeure du 17 juillet 2019. Dès lors que le motif de résiliation était différent, rien ne s'opposait à ce qu'une nouvelle résiliation soit adressée aux locataires. A supposer que la première résiliation ait mentionné par erreur une mise en demeure antérieure et qu'était en réalité visée celle du 17 juillet 2019, comme le plaident les intimés – ce que pourrait corroborer le fait que la gérance se réfère à la mise en demeure dernièrement adressée –, ceux-ci ne pourraient rien déduire en leur faveur, une réitération par précaution d'une résiliation en raison d'un vice de forme potentiel de la première étant admissible au vu de la jurisprudence précitée. Le moyen soulevé par les intimés est également dépourvu de toute consistance.

E. 3.5.1

Les intimés font enfin valoir qu'ils n'auraient pas reçu la résiliation du 6 septembre 2019, ce qui les aurait empêché de saisir la Commission de conciliation.

E. 3.5.2

La fiction de la notification à l'échéance du délai de garde suppose que l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du

- 16 - destinataire et qu'il soit arrivé par conséquent dans sa sphère privée (TF 5A_898/2017 du 19 mars 2018 consid. 3.2.1). La jurisprudence établit une présomption de fait – réfragable – selon laquelle l'employé postal a correctement inséré l'avis de retrait dans la boîte aux lettres ou la case postale du destinataire et la date de ce dépôt, telle qu'elle figure sur la liste des notifications, est exacte. Cette présomption entraîne un renversement du fardeau de la preuve au détriment du destinataire : si ce dernier ne parvient pas à établir l'absence de dépôt dans sa boîte ou sa case postale au jour attesté par le facteur, la remise est censée avoir eu lieu en ces lieu et date. Du fait notamment que l'absence de remise constitue un fait négatif, le destinataire ne doit cependant pas en apporter la preuve stricte ; il suffit d'établir qu'il existe une vraisemblance prépondérante que des erreurs se soient produites lors de la notification (TF 8C_412/2011 du 30 avril 2012 consid. 3.2). La possibilité théorique d'une faute de la poste, toujours existante, ne suffit pas à renverser la présomption, tant qu'il n'y a pas des indices concrets d'une faute (ATF 142 IV 201 consid. 2.3. en matière pénale ; TF 6B_940/2013 du 31 mars 2014 consid. 2.1.1 ; Colombini, op. cit., n. 1.2.1 ad art. 138 CPC).

E. 3.5.3

En l'espèce, les résiliations et les courriers d'accompagnement du 6 septembre 2019 ont été expédiés à l'adresse postale que les intimés mentionnent dans leurs correspondances et dans leurs actes de procédure. Selon l'extrait track and trace de la Poste, les destinataires du pli du 6 septembre 2019 ont été avisés pour retrait le lundi 9 septembre 2019. Or selon le courriel du 21 décembre 2019 de la Poste, compte tenu de la fermeture de l'établissement des intimés les lundi et mardi et de l'absence de boîte aux lettres, le facteur scanne les envois avec justificatifs de distribution arrivant ces jours-là avec la mention « avisé » et remet les invitations à retirer le pli avec l'intégralité de la correspondance dès le mercredi suivant. On peut retenir sur la base des explications de la Poste que le fait que l'extrait track and trace mentionne un avis de retrait un lundi, jour de fermeture du restaurant, n'est pas de nature à renverser la présomption réfragable de dépôt correct de l'avis et à permettre de

- 17 - retenir, au stade de la vraisemblance prépondérante, que cet avis n'aurait pas été remis le mercredi suivant, contrairement à la pratique du bureau de poste, la possibilité théorique d'une faute de la poste étant insuffisante. Quoiqu'il en soit, il eût appartenu aux intimés de saisir dans tous les cas l'autorité de conciliation dans un délai raisonnable, dès qu'ils ont eu connaissance effective de cette résiliation – soit au plus tard à réception de la requête d'expulsion du 5 novembre 2019 –, ce qu'ils ont omis de faire. En effet, l'intéressé doit agir dans un délai raisonnable dès qu'il a connaissance de quelque manière que ce soit de la décision – respectivement de la résiliation – qu'il entend contester (ATF 111 V 149 consid. 4c ; TF 9C_202/2014 du 11 juillet 2014 consid. 4.2 ; TF 1C 15/2016 du 1er septembre 2016 consid. 2.2). Attendre passivement serait en effet contraire au principe de la bonne foi (TF 9C_202/2014 du 11 juillet 2014 consid. 4.2). Cela signifie notamment qu'une décision, fût-elle notifiée de manière irrégulière, peut entrer en force si elle n'est pas déférée au juge dans un délai raisonnable (SJ 2000 I 118 ; TF 8C_130/2014 du 22 janvier 2015 consid.

2.3.2, SJ 2015 I 293, en matière administrative ; TF 5A 959/2016 du 7 février 2017 consid. 3.1, confirmant CPF 19 octobre 2016/325 ; Juge délégué CACI 6 juin 2016/282 ; Colombini, op. cit., n. 5.2 ad art. 138 CPC et les références). De toute manière enfin, le fait que cette résiliation ait été contestée ou non par les intimés devant la Commission de conciliation est irrelevante dans le cadre de la présente procédure, puisqu'en tout état de cause le juge saisi en cas clair peut statuer sur la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni annulable, ni inefficace et qu'en l'espèce les intimés ne soulèvent pas de motifs d'annulabilité qu'il n'y aurait pas lieu d'examiner en cas d'absence de saisine en temps utile de la Commission de conciliation.

E. 3.6

Enfin, le fait que plusieurs moyens aient été soulevés par les intimés ne fait pas apparaître le cas comme n'étant pas clair, dès lors que chaque grief individuel est dépourvu de consistance. Le volume du dossier et la durée de l'audience de première instance sont donc sans pertinence.

- 18 - En conclusion, il y a lieu d'admettre que la situation juridique est claire au sens de l'art. 257 al. 1 let. b CPC, de sorte que le premier juge aurait dû entrer en matière sur la requête d'expulsion qui lui était soumise. 4.

E. 4

Par requête du 22 juillet 2019, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyers (ci-après : la Commission de conciliation) réclamant une réduction de loyer, un

- 5 - remboursement de 25 % du loyer depuis le 4 avril 2017, une baisse de la garantie bancaire, une mise en conformité des défauts et le paiement de la location de sièges, de la marchandise perdue lors de la panne de frigo, de la perte de gain pour les pizzas et de dommages et intérêts.

E. 4.1

L'appelante soutient que les conditions d'une décision d'expulsion en cas clair seraient clairement remplies.

E. 4.2

En l'espèce, le contrat de bail du 29 juillet 2016 prévoit un loyer mensuel minimum de 7'000 fr., plus 500 fr. d'acompte d'eau chaude et de frais accessoires. Par courriers recommandés du 17 juillet 2019, l'appelante a mis les intimés en demeure de verser 14'000 fr.

- 19 - correspondant aux loyers des mois de juin et juillet 2019. Les plis étant parvenus aux intimés le lendemain, le délai comminatoire est arrivé à échéance le 17 août 2019. Deux paiements de 7'000 fr. chacun ont certes été effectués les 6 août et 3 septembre 2019. Si le premier versement est intervenu dans le délai, on ignore s'il correspondait effectivement à un loyer litigieux ; cette question peut toutefois demeurer indéterminée dans la mesure où le second versement a été exécuté après l'échéance du délai comminatoire. Ainsi, force est de constater que les intimés n'ont pas réglé l'arriéré de loyer dans le délai qui leur était imparti à cet effet et que l'appelante était dès lors en droit de résilier le bail. En définitive, les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC sont réalisées, de sorte que l'expulsion des intimés des locaux litigieux peut être ordonnée en application de la

procédure sommaire. 5.

E. 5

Deux paiements de 7'000 fr. chacun ont été effectués les 6 août et 3 septembre 2019.

E. 5.1

Pour ces motifs, l'appel doit être admis et la décision entreprise réformée en ce sens que la requête d'expulsion est admise, qu'ordre est donné aux intimés de quitter et rendre libre l'objet loué, qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux dans le délai qui leur sera imparti à cet effet, les intimés y seront contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 780 fr., doivent être mis à la charge des intimés qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Dès lors que l'appelante était assistée d'un mandataire professionnel en première instance, elle a droit à l'allocation de dépens à la charge des intimés, solidairement entre eux. Compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à cette procédure (art. 3 TDC [tarif des dépens en matière - 20 - civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), ces dépens seront arrêtés à 1'500 fr. (art. 6 TDC).

E. 5.2

Conformément à la pratique constante de la cour de céans (cf. notamment CCI 31 octobre 2019/582 ; CACI 6 octobre 2016/550), il y a lieu de renvoyer la cause au premier juge afin qu'il fixe aux intimés, une fois l'arrêt envoyé pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux.

E. 5.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 440 fr. (art. 62 al. 3 et 69 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). Vu l'issue du litige, l'appelante a également droit à de pleins dépens de deuxième instance pour l'intervention de son conseil. Ces dépens seront arrêtés, selon les critères précédemment énoncés (art. 3 TDC), à 2'000 fr. (art. 7 TDC), auxquels il conviendra d'ajouter le remboursement de l'avance de frais susmentionnée.

E. 5.4

Aux termes de l'art. 334 al. 1 CPC, le dispositif d'une décision peut être interprété ou rectifié, sur requête ou d'office, lorsqu'il est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation. En cas d'erreurs d'écriture ou de calcul, le tribunal peut renoncer à demander aux parties de se déterminer (art. 334 al. 2 in fine CPC). En l'espèce, les chiffres II.IV et V du dispositif du présent arrêt adressé pour notification aux parties le 9 mars 2020 comportent manifestement une erreur de plume qui doit être rectifiée, dans la mesure où le nom de l'appelante a été transcrit par erreur comme « [...] » en lieu et place de « B. _____ ». Le chiffre II.IV de ce dispositif comporte pour sa part une erreur manifeste de calcul s'agissant du remboursement des frais et dépens de première instance, les frais judiciaires par 780 fr. s'ajoutant à

- 21 - l'indemnité de dépens par 1'500 fr., soit un total de 2'280 fr. et non de 2'240 fr. comme indiqué par erreur.

E. 6

Par courriers recommandés du 30 août 2019, la gérance V._____ SA a adressé à chacun des locataires une résiliation de bail au 31 octobre 2019. La gérance a indiqué ce qui suit : « Compte tenu du fait que vous n'avez pas respecté le délai de la mise en demeure qui vous a été adressée dernièrement, nous nous voyons contraints de vous confirmer la résiliation de votre bail conformément à la notification de résiliation annexée à la présente. » Le formulaire de notification de résiliation de bail annexé au courrier précise ce qui suit : « Il s'agit d'une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer, fondée sur l'art. 257d al. 2 CO comme vous n'avez pas donné suite à la sommation du 10 décembre 2018, en application de l'al. 1 de l'art. 257d CO. »

E. 7

Par requête supplémentaire du 4 septembre 2019, les locataires ont contesté la résiliation devant la Commission de conciliation.

E. 8

Par courriers recommandés du 6 septembre 2019 expédiés à l'adresse postale des locataires, B._____ a indiqué à A.C._____ et B.C._____ que le loyer du mois de juillet 2019 n'avait pas été réglé malgré la mise en demeure du 17 juillet 2019, de sorte que le bail était résilié pour défaut de paiement au sens de l'art. 257d al. 2 CO pour le 31 octobre 2019. La bailleresse a adressé en annexe un formulaire de notification de résiliation de bail. Selon l'extrait track and trace de la Poste, les destinataires des plis du 6 septembre 2019 ont été avisés pour retrait le lundi 9 septembre 2019. Les plis n'ont pas été retirés dans le délai de garde de sept jours.

- 6 -

E. 9

Selon le procès-verbal de l'audience de la Commission de conciliation du 9 septembre 2019, A.C._____ et B.C._____ ont formé à l'audience des conclusions complémentaires tendant à la constatation de l'inefficacité de la résiliation du 30 août 2019, subsidiairement à son annulation et à une première prolongation de bail au 30 mars 2020, ainsi qu'entre autres à l'obligation pour la bailleresse de procéder à la remise en état de la chose louée.

E. 10

Le 5 novembre 2019, B._____ a déposé une requête en cas clair devant la Justice de paix du district d'Aigle tendant à faire prononcer que A.C._____ et B.C._____ doivent être expulsés des locaux occupés dans l'immeuble sis [...].

E. 11

Une autorisation de procéder leur ayant été délivrée le 21 octobre 2019 par la Commission de conciliation, les locataires ont ouvert action devant le Tribunal des baux, par requête du 20 novembre 2019.

E. 12

Le 28 novembre 2019, A.C._____ et B.C._____ se sont déterminés spontanément sur la requête en cas clair.

E. 13

Le 21 décembre 2019, la Poste a adressé un courriel à A.C._____ et B.C._____ dont la teneur est notamment la suivante : « Le responsable m'indique que le lundi et le mardi, le restaurant [...], [...] est fermé. Ce dernier nous précise également qu'aucune boîte aux lettres n'est à disposition pour le dépôt des avis de retrait. En effet, dans ce genre de situation, notre personnel est tenu de reprendre les correspondances et de remettre les avis dès l'ouverture du restaurant. De ce fait, les envois avec justificatif de distribution arrivant le lundi et le mardi sont scannés « avisé » par le facteur et les invitations à retirer vous sont remises avec l'intégralité de vos correspondances le mercredi (jour d'ouverture du restaurant). » En d roit : 1.

- 7 -

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