

# **VD\_GERICHTE JL20.039205 vom 25. März 2021**

VD Tribunal cantonal, 2021-03-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL20.039205](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL20.039205)

FR: VD\_GERICHTE JL20.039205 du 25 mars 2021

IT: VD\_GERICHTE JL20.039205 del 25 marzo 2021

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Par contrat de bail à loyer des 20 et 29 février 2008, K. \_\_\_\_\_, a remis en location à A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_ un local commercial sis [...] à [...], siège de l'exploitation du restaurant [...]. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de dix ans dès le 15 mars 2008, renouvelable sauf avis de résiliation. L'art. 3 du contrat de bail, qui a trait au loyer, a la teneur suivante : « Le loyer mensuel net est de 5'750.- Fr. (cinq mille sept cent cinquante francs). Le montant ci-dessus est payable mensuellement à l'avance. Il est dû de plein droit un intérêt de 5 % sur toute prestation échue découlant du présent bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP. Le locataire renonce à la compensation du loyer avec créances contre le propriétaire (art. 126 CO) ».

#### **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). Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair 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 et 1.2.2 ; CACI 19 novembre 2019/595 consid. 1.1). Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let.

- 6 - 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, les diverses requêtes introduites par-devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer par les appelants n'ont pas trait à la contestation de la résiliation du contrat de bail. En tout état de cause, au vu du montant du loyer mensuel du local commercial loué par les appelants de 5'750 fr., respectivement de 5'830 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte. L'appel déposé en temps utile par des parties ayant un intérêt digne de protection est recevable. 2.

### **E. 2**

Par courrier recommandé du 23 juin 2020, la bailleresse a mis A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_ en demeure de lui verser la somme de 11'646 fr. dans un délai de nonante jours, correspondant aux loyers des mois d'avril et mai 2020, et la somme de 5'823 fr., correspondant au loyer du

- 4 - mois de juin 2020 dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Le 21 août 2020, par formule officielle datée du 20 août

2020, adressée sous pli recommandé, K. \_\_\_\_\_ a signifié aux locataires A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_ la résiliation du contrat de bail pour le 30 septembre 2020 pour défaut de paiement du loyer du mois de juin 2020 ensuite de la mise en demeure du 23 juin 2020.

### **E. 2.1**

L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour 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 en principe 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 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise CPC, Lausanne 2018, n. 1.11.12 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

Les pièces 7 et 9 produites par les appelants ne figurent pas au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont irrecevables. Les pièces 1 à 6 et 8 sont quant à elles recevables. La pièce produite par l'intimée le 2 mars 2021 ne figure pas au dossier de première instance et doit être déclarée irrecevable.

- 7 - 3.

### **E. 3**

Le 28 août 2020, les locataires ont versé à la bailleuse la somme de 5'830 fr. correspondant au loyer du mois de juin 2020.

#### **E. 3.1**

Invoquant une violation de l'art. 266l CO, les appelants font valoir que la résiliation du 21 août 2020 serait nulle, celle-ci ayant été envoyée en un seul exemplaire à l'adresse du restaurant des appelants, alors que ces derniers sont divorcés et que l'appelante réside ailleurs.

#### **E. 3.2**

L'avis comminatoire en cas de retard dans le paiement du loyer (art. 257d al. 1 CO) et le congé (art. 266l al. 2 CO) doivent, sous peine de nullité, être notifiés à tous les colocataires. Dans ces hypothèses, la lettre ou le formulaire officiel doit mentionner le nom de tous les locataires : un seul pli suffit, sauf lorsque le congé concerne le logement familial de personnes mariées ou liées par un partenariat enregistré (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, ch. 3.3.3.4, pp. 100-101). Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] et art. 266m in limine CO), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint (art. 266n CO) ; cette règle est également applicable lorsque les deux époux sont titulaires du bail (Higi, Zürcher Kommentar, Zurich 1995, n. 36 ad art. 266m-266n CO ; TF 4A\_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105). Par envoi séparé, il faut entendre l'expédition à chaque époux, sous deux plis distincts, du délai comminatoire pour s'acquitter des arriérés de loyers (art. 257d CO) ou de la formule

officielle de congé prescrite par l'art. 266l al. 2 CO ; si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions de forme des art. 266l à 266n CO, le congé est nul (art. 266o CO ; TF 4A\_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105). Le moyen peut être soulevé à n'importe quel stade de la procédure, y compris devant le juge de l'expulsion (CACI 5 avril 2011/30 consid. 3b ; CACI 1er octobre 2012/450 consid. 3b ; CACI 4 septembre 2013/449 consid. 6.2).

- 8 - En cours de bail, le locataire a le devoir d'informer le bailleur des modifications importantes (divorce, séparation, déménagement d'un des époux hors du domicile conjugal, déplacement du domicile familial) qui peuvent avoir une influence sur l'existence du logement de la famille (Higi, op. cit., n. 26 ad art. 266m-266n CO ; Lachat, Le bail à loyer, 2e éd., Lausanne 2008, p. 634, ch. 4.7 ; CACI 1er octobre 2012/450 consid. 3b). Les locaux commerciaux, qui servent également à l'hébergement d'époux dont l'un d'eux au moins est titulaire du bail, doivent bénéficier de la protection accordée par les art. 266m à 266n CO (ATF 137 III 208 consid. 2.3).

### **E. 3.3**

En l'occurrence, il n'est établi d'aucune manière que les locaux commerciaux auraient servi de logement familial. Au contraire, le contrat de bail signé entre les parties porte exclusivement sur des locaux commerciaux propres à l'exploitation d'un restaurant et exclut de modifier l'usage et la destination des locaux loués et notamment de les utiliser comme habitation (cf. art. 12 let. b du contrat de bail). Par conséquent, les locataires ne peuvent bénéficier de la protection prévue par l'art. 266n CO. Le courrier de la bailleuse, adressé aux noms des deux locataires, a été régulièrement notifié à l'adresse des locaux commerciaux loués, qui constitue également le siège de l'exploitation de l'entreprise des locataires. Ce grief doit être rejeté. 4.

### **E. 4**

Par requête de conciliation du 28 août 2020 à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully (ci- après : la commission de conciliation), A.D.\_\_\_\_\_ et B.D.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que les loyers mensuels nets pour les mois d'avril, mai et juin 2020, de 5'750 fr. chacun, soient réduits à 0 franc.

#### **E. 4.1**

Invoquant une violation de l'art. 257 CPC, les appelants contestent que le cas soit clair. Ils exposent avoir initié des procédures civiles à l'encontre de la bailleuse pour obtenir des réductions de loyers de 100 % pour les mois d'avril, mai et juin 2020, une réduction de loyer de 2'000 fr, dès le 1er octobre 2020, jusqu'à l'élimination complète des défauts et la validation des loyers consignés.

- 9 -

#### **E. 4.2.1**

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). 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 réf. citées ; TF 4A\_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6). 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). En règle générale (cf. toutefois TF 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite

- 10 - 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 du cas d'espèce (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). Lorsque les conditions de la protection du cas clair ne sont pas réalisées, il n'est pas entré en matière sur la requête ; la simple conclusion en rejet par le défendeur ne permet pas un prononcé de mal-fondé. Il y a donc lieu de prononcer l'irrecevabilité et non le rejet de la requête. Il est en effet exclu que la procédure de protection dans les cas clairs puisse aboutir à un 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 ; TF 4A\_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 2.3 ; cf. déjà JdT 2011 III 146 ; Colombini, op. cit., n. 8.2 ad art. 257 CPC).

#### **E. 4.2.2**

Aux termes de l'art. 257d 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 paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). La demeure du locataire, au sens de cette disposition, 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

- 11 - demeure ordinaire du débiteur (TF 4A\_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 ; TF 4A\_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait été finalement payé (TF du 27 février 1997 in CdB 3/97 pp. 65 ss).

#### **E. 4.2.3**

Aux termes de l'art. 2 de l'Ordonnance sur l'atténuation des effets du coronavirus en matière de bail à loyer et de bail à ferme du 27 mars 2020 (Ordonnance COVID-19 bail à loyer et à ferme ; RS 221.213.4), si le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires, échus entre le 13 mars 2020 et le 31 mai 2020, en raison des mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus, le bailleur accorde, en dérogation à l'art. 257d al. 1 CO, un délai d'au moins 90 jours pour l'acquittement des montants dus.

L'échéance est le moment auquel le débiteur doit faire sa prestation. Elle est le point de départ de la demeure, c'est-à-dire le moment auquel celle-ci intervient si les autres conditions sont remplies. L'échéance peut être notamment fixée au moyen d'un terme qui correspond, selon les cas, le jour auquel la prestation est exécutable, exigible ou échue. Si l'échéance a été fixée d'un commun accord dans le contrat, le débiteur est en retard, sans intervention supplémentaire du créancier, s'il n'exécute pas sa prestation à ce moment (ou jusqu'à ce moment) (Tercier, Le droit des obligations, 6e éd., Bâle 2019, nn. 1140 s. et 1156).

#### **E. 4.3**

Par courrier recommandé du 23 juin 2020, la bailleresse a réclamé le paiement des loyers des mois d'avril à juin 2020 et signifié aux locataires qu'à défaut de paiement dans les nonante jours pour les loyers

- 12 - des mois d'avril et mai 2020 et de trente jours pour le loyer du mois de juin 2020, le bail serait résilié. En l'espèce, contrairement à ce qui a été avancé par l'intimée et retenu par le premier juge, le loyer du mois de juin 2020, qui était payable « mensuellement d'avance » selon le contrat de bail conclu entre les parties, était échu le 31 mai 2020. Partant, il convenait d'accorder aux locataires un délai comminatoire de 90 jours tel que prévu à l'art. 2 Ordonnance COVID-19 bail à loyer et à ferme pour le paiement du loyer du mois de juin 2020 également. La commination de paiement envoyée par la bailleresse le 23 juin 2020 a été notifiée aux locataires le 24 juin 2020, de sorte que le délai de paiement pour les loyers d'avril, mai et juin 2020 est arrivé à échéance le 22 septembre 2020. Le paiement du loyer du mois de juin 2020 a été effectué par les locataires le 28 août 2020. Or, en résiliant le contrat de bail le 21 août 2020, par formule officielle datée du 20 août 2020 au motif que le loyer du mois de juin 2020 était impayé, la bailleresse n'a pas respecté le délai comminatoire de 90 jours. La résiliation étant intervenue trop tôt, la validité de celle-ci ne peut être considérée comme claire. Les conditions de l'expulsion ne semblent dès lors pas remplies et le premier juge ne pouvait entrer en matière sur la requête de la bailleresse sur cette base puisque la procédure d'expulsion portait uniquement sur le non-paiement du loyer du mois de juin 2020. Pour le surplus, il ne ressort pas de la décision entreprise, ni des pièces du dossier, que les loyers d'avril et de mai 2020 auraient été acquittés dans le délai comminatoire de 90 jours conformément à la mise en demeure du 23 juin 2020.

#### **E. 4.4**

Au vu de ce qui précède, il convient en tous les cas de considérer que l'état de fait et la situation juridique ne peuvent être

- 13 - qualifiés de clairs au sens de l'art. 257 CPC, de sorte que la procédure de cet article ne peut pas trouver application en l'espèce. 5.

#### **E. 5**

Le 5 octobre 2020, la bailleresse a saisi la Juge de paix du district de la Broye-Vully d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion de A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_ des locaux précités.

#### **E. 5.1**

En conclusion, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête en cas clair tendant à l'expulsion des appelants déposée par l'intimée le 5 octobre 2020 doit être déclarée irrecevable.

#### **E. 5.2**

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 780 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée devra en outre verser la somme de 600 fr. aux appelants, créanciers solidaires, à titre de dépens de première instance.

#### **E. 5.3**

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 774 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 de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée devra en outre verser aux appelants de pleins dépens de deuxième instance pour l'intervention de leur conseil, arrêtés à 1'000 fr. (art. 7 TDC). Par conséquent, l'intimée versera aux appelants, créanciers solidaires, la somme de 1'774 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

- 14 -

#### **E. 6**

Par requête de conciliation du 7 octobre 2020 à la commission de conciliation, A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le loyer mensuel net des locaux qu'ils occupent soit réduit de 2'000 fr., subsidiairement dans une proportion que justice dira, dès le 1er octobre 2020 et jusqu'à l'élimination complète des défauts constatés, à ce que K. \_\_\_\_\_ leur restitue les montants trop perçus, soit mensuellement 2'000 fr. depuis le mois d'octobre 2015 jusqu'à l'entrée en force du jugement, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er avril 2018, et à ce qu'elle effectue divers travaux dans un délai de trois mois. Par requête de conciliation du 23 octobre 2020 à la commission de conciliation, A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_ ont notamment

- 5 - conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la validité de la consignation du loyer d'un montant mensuel de 5'830 fr. soit constatée.

#### **E. 7**

Par détermination du 1er décembre 2020, les locataires ont conclu à l'irrecevabilité de la requête en cas clair déposée par K.\_\_\_\_\_. Par courrier du 2 décembre 2020, la bailleuse a relevé que la résiliation du congé notifiée aux locataires n'avait pas été contestée par- devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer, de sorte qu'elle avait été acceptée. Par courrier du 4 décembre 2020, les locataires ont contesté l'état de fait dressé par la bailleuse dans sa requête en cas clair et ont maintenu que les conditions du cas clair n'étaient pas remplies. Ils ont conclu à l'irrecevabilité de la requête du 5 octobre 2020. En droit : 1.

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