

VD_GERICHTE JL21.020088 vom 28. September 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-09-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL21.020088

FR: VD_GERICHTE JL21.020088 du 28 septembre 2021

IT: VD_GERICHTE JL21.020088 del 28 settembre 2021

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer du 20 janvier 2020, la Fondation Q._____ (ci-après : l'intimée), représentée par la gérance C._____, a remis en location aux appelants des locaux d'une surface de 130 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à la rue [...] à Lausanne, ainsi qu'un dépôt de 30 m² situé au sous-sol du même immeuble. Ces locaux étaient en réalité déjà exploités par les locataires et le loyer mensuel convenu à hauteur de 6'205 fr. 45 comprenait les acomptes de charges et un montant de 326 fr. 60 correspondant à un arriéré de loyer de 40'196 fr. 90 réparti sur 123 mois. Le contrat prévoyait en outre que le bail, qui se terminait le 31 mars 2030, serait reconduit tacitement tous les cinq ans, avec un délai de résiliation d'une année.

E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des

- 5 - 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 sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; CACI 22 janvier 2019/29 consid. 1.1). Dans le cas présent, la valeur litigieuse s'élève manifestement à plus de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté en temps utile, par acte écrit et motivé, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

E. 1.2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire en protection de 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 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 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a). Dans le cas présent, la nouvelle pièce no 7 produite à l'appui de l'appel ne remplit même pas les conditions posées à l'art. 317 al. 1 CPC, ce que les appelants ne soutiennent au demeurant pas, de sorte qu'elle est irrecevable. Les faits que les appelants tentent de tirer de cette pièce sont ainsi également irrecevables. Quant aux autres pièces produites, elles se

trouvent déjà dans le dossier de première instance ou

- 6 - constituent des faits notoires (extraits du Registre du commerce), de sorte qu'elles sont recevables. 2.

E. 2

Sur requête des appelants, l'intimée a, par courrier du 8 juin 2020, renoncé à l'encaissement de deux mois loyers (sans les charges) à la suite de la première fermeture des restaurants pour cause de pandémie du 15 mars au 10 mai 2020.

E. 2.1

Les appelants contestent le pouvoir de représentation de la gérance C._____. Selon eux, celle-ci n'aurait pas établi à satisfaction de droit agir comme représentante de l'intimée, ni avoir reçu l'accord du conseil de fondation de résilier le bail. Les appelants requièrent que l'instruction soit complétée en ce sens.

E. 2.2

La résiliation du bail, pas plus que la demande d'expulsion, n'impliquait une décision du conseil de fondation et les appelants, qui le soutiennent, n'exposent aucunement le fondement juridique d'une telle allégation. Pour le surplus, selon le contrat de bail, l'intimée est représentée par C._____, qui a signé pour elle, le bail. C'est dire que si cette gérance a les pouvoirs de signer pour la propriétaire un bail, il semble difficile de soutenir qu'elle n'ait pas également le pouvoir de résilier pour elle et de requérir ensuite l'expulsion. Au demeurant, dans leurs déterminations sur la requête en cas clairs du 28 juin 2021, les appelants déclaraient eux-mêmes expressément que l'agent d'affaires breveté représentait l'intimée (p. 1, 2e §), soit l'auteur de la requête. Or l'intimée rappelait dans cette requête les mises en demeure et les résiliations et demandait l'expulsion des appelants. Ce faisant, elle ratifiait pour autant que besoin les mises en demeure et les résiliations données pour elle par C._____ ainsi que sa volonté que les appelants soient expulsés. Cela dit le grief est de toute manière infondé, dès lors que le dossier contient une procuration, datée du 2 juillet 2021, par laquelle l'intimée, représentée par deux signataires, a donné à l'agent d'affaires breveté précité procuration pour agir contre les locataires. C'est ici encore la preuve qu'elle a ratifié les actes faits en son nom par C._____. S'agissant de cette dernière procuration, les appelants invoquent que les deux personnes qui l'ont signée, outre être membres de la direction de l'intimée, sont également membres de la direction de C._____. Cela n'enlève toutefois rien à la validité de cette procuration, dès lors que précisément les signataires étaient, de par la volonté de l'intimée, au

- 7 - bénéfice de la signature collective à deux pour représenter cette dernière. Qu'un troisième membre de la direction de l'intimée n'ait pas souscrit à la démarche d'expulsion n'enlève ainsi rien aux actes pris au nom de l'intimée par deux autres, au bénéfice du pouvoir de la représenter. On ajoute à cet égard qu'il appartenait aux appelants, s'ils doutaient que l'intimée ou son conseil de fondation souscrive aux actes entrepris, de l'interpeller lors de la résiliation ou à réception de la requête en cas clairs. Or rien ne laisse penser qu'ils l'aient fait et la procuration donnée le 2 juillet 2021 dans le cadre de la procédure d'expulsion va clairement dans le sens contraire. Au vu de ces éléments, il n'y a pas lieu à instruction sur ces points et le grief de défaut de pouvoir de représentation comme celui invoqué de vice de forme doivent être rejetés. 3.

E. 3

Par courriers séparés et recommandés du 25 septembre 2020, C. _____ a imparti un délai de 30 jours aux appelants pour régler le

- 4 - montant de 17'808 fr. 75 représentant le solde impayé des loyers des mois de juillet, août et septembre 2021, avec la signification qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié. Les appelants n'ont pas procédé au paiement du montant en question dans le délai imparti. Ils ont toutefois versé, entre le 30 septembre 2020 et le 24 février 2021, un montant total de 9'000 fr. sous la forme d'acompte de 1'000 fr. à 2'000 francs.

E. 3.1

Les appelants contestent ensuite la résiliation en faisant valoir qu'elle serait contraire à la bonne foi. Ils relèvent à cet égard le long délai entre l'échéance du délai comminatoire et la résiliation, l'insuffisance de discussions avec la gérance, l'absence de renouvellement de leur mise en demeure, ainsi que l'absence de prise en compte de l'existence de discussions parlementaires sur la loi Covid et de leurs chances d'obtenir des aides qui seraient compromises du fait de la résiliation.

E. 3.2.1

Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le juge admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Lorsque l'une ou l'autre de ces deux conditions n'est pas remplie, le juge doit, en vertu de l'art. 257 al. 3 CPC, déclarer la requête irrecevable. Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est

- 8 - pas en mesure de statuer immédiatement. 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 138 III 620 consid. 5 ; TF 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). En outre, le cas n'est clair que si les conclusions de la partie requérante peuvent être admises dans leur intégralité ; même s'il n'existe que contre une partie d'entre elles seulement des moyens de défense qui n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qui ne se prêtent pas à un examen sommaire, la requête en protection d'un cas clair est toute entière irrecevable (cf. ATF 141 III 23 consid. 3.3).

E. 3.2.2

En vertu de l'art. 257d al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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, qui sera au minimum de trente jours pour les baux d'habitations, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux d'habitations un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1).

Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Selon la jurisprudence cantonale vaudoise, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours calculé à partir de la notification de la décision est admissible (CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 ; CACI 25 octobre 2016/578).

- 9 - Si après l'échéance du délai comminatoire, le locataire ne s'est pas acquitté de la totalité du loyer réclamé, le bailleur est en droit de résilier le contrat de manière anticipée (art. 257d al. 2 CO ; Lachat, le bail à loyer, 3e éd., Bâle 2019, p. 877). La jurisprudence admet toutefois que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO puisse, à titre très exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO et être partant annulable. La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 consid. 1; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 et les références citées). L'annulation du congé doit rester une ultimo ratio dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat, op. cit., p. 881, note infrapaginale n° 109 qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont très rares »). Elle entre en considération notamment lorsque le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant effectivement dû et invite son locataire à vérifier le montant réclamé; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid. 4b; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1); ou encore l'arriéré est insignifiant ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps; ou enfin le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et les références citées; TF 4A_550/2020 du 17 janvier 2019 consid. 8.2 ; 4A_436/2018 du 14 janvier 2019 consid. 5.1; 4A_571/2018 consid. 9).

E. 3.3

En l'espèce, l'intimée a respecté la procédure prévue à l'art. 257d CO, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté. Il se pose toutefois la question de savoir si le délai de quatre mois entre l'échéance du délai

- 10 - comminatoire et la résiliation est ici contraire à la bonne foi. Si une telle durée paraît importante, elle doit toutefois être relativisée ici au regard du fait que les appelants étaient loin d'avoir versé l'intégralité du montant de l'arriéré demandé au moment de la résiliation et que la crise liée à la pandémie avait vraisemblablement poussé les bailleurs à être plus tolérants envers leurs locataires dans l'attente des aides financières de l'Etat ou d'une décision sur le sujet du parlement. Un tel cas n'est ainsi pas comparable avec celui où le bailleur tarde à résilier le bail alors que le locataire avait finalement versé le montant dû juste après l'échéance du délai comminatoire (cf. TF 4A_366/2008 du 25 novembre 2008 consid. 4) et ne tombe clairement pas dans le cas très exceptionnel visé. En définitive, il y a lieu d'admettre ici, compte tenu des circonstances et du caractère exceptionnel d'une annulation de la résiliation survenue à la suite du non-paiement du loyer, que le délai de

quatre mois ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Enfin, l'existence de discussions parlementaires sur la loi Covid, les chances des locataires d'obtenir des aides qui seraient compromises du fait de la résiliation, l'insuffisance alléguée de discussions avec la gérance ou encore l'absence de renouvellement de la mise en demeure sont par ailleurs impropres à invalider la résiliation ou à considérer que le cas n'était pas clair au sens de l'art. 257 CPC. Pour répondre aux arguments des appelants, on relèvera encore, même si cela n'est pas déterminant, que les appelants avaient déjà des arriérés de loyer lors de la signature de leur nouveau bail en janvier 2020, que l'intimée avait offert deux mois de loyer lors de la première fermeture des cafés- restaurants au printemps 2020 et que les arriérés de loyers ayant donné lieu à la résiliation correspondent à des mois où aucune restriction sanitaire n'avait été prévue, de sorte que l'on ne saurait reprocher à l'intimée de ne pas avoir pris en compte la situation sanitaire exceptionnelle. 4.

E. 4

Par courrier recommandé du 25 février 2021, accompagné de la formule officielle, C. _____ a résilié le bail en question pour le 31 mars 2021.

E. 4.1

En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC.

- 11 - Le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif de l'appel (art. 315 al. 1 CPC), il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 478 fr. (art. 62 al. 3, 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

E. 5

Le 23 mars 2021, les appelants ont contesté la résiliation de leur bail auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne. Le 7 mai 2021, l'instruction de la cause a été suspendue jusqu'à droit connu sur la procédure d'expulsion.

E. 6

Le 5 mai 2021, l'intimée, représentée par Jean-François Pfeiffer, agent d'affaires breveté, a déposé auprès du juge de paix une requête en cas clairs d'expulsion contre les appelants, en concluant en substance, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à ceux-ci de quitter et rendre libres les locaux loués et, à défaut, à ce qu'il soit procédé à l'exécution forcée de la décision. Les appelants se sont déterminés sur cette requête le 28 juin 2021.

E. 7

Les parties ont été entendues à l'audience du 5 juillet 2021. En droit : 1.