

# VD\_GERICHTE JL25.028046 vom 10. Dezember 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-12-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL25.028046](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL25.028046)

FR: VD\_GERICHTE JL25.028046 du 10 décembre 2025

IT: VD\_GERICHTE JL25.028046 del 10 dicembre 2025

## Erwägungen

### E. 3

Dans un premier grief, l'appelante soutient que l'état de fait constaté par la première juge est incomplet, en ce sens qu'il omet de citer une partie du contenu de la lettre qu'elle avait adressée aux intimés le 19 19J010

- 12 - décembre 2024. De fait, la décision attaquée ne mentionne pas le passage suivant : « [N]ous vous rappelons avoir de manière systématique donné suite à vos interpellations. » que l'appelante offrait à titre de preuve de son allégué selon lequel la bailleuse avait toujours donné suite aux interpellations des intimés. Cela étant, la question n'est pas de savoir ce qui a été allégué, mais ce qui est établi. Or, l'allégué n'est pas prouvé par cette seule assertion de l'appelante contenue dans le passage précité (cf. infra consid. 5.3). Il n'y a dès lors pas lieu de compléter l'état de fait sur ce point.

### E. 4

En droit, l'appelante plaide que la juge de paix a retenu à tort que les intimés avaient rendu suffisamment vraisemblable leur objection selon laquelle la consignation des loyers qu'ils ont opérée le 30 janvier 2025 était censée valoir paiement du loyer, à telle enseigne que la résiliation extraordinaire des contrats n'était pas efficace faute de retard dans le paiement du loyer. Dans sa requête, l'appelante conteste la régularité formelle de la consignation sur deux points : d'une part, les intimés n'auraient pas été suffisamment précis quant aux défauts dont ils réclamaient la suppression ; d'autre part, ils ne pouvaient pas faire l'économie de lui impartir par écrit un délai pour les réparer.

#### E. 4.1.1

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 19J010

- 13 - 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. cit.). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et al., Le

bail à loyer, 2019, p. 879, n. 2.3.5).

#### **E. 4.1.2**

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 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).

#### **E. 4.2**

Aux termes de l'art. 259g CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai 19J010

- 14 - raisonnable à cet effet ; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner le loyer (al. 1). Les loyers consignés sont réputés payés (al. 2). Le loyer valablement consigné est réputé payé (art. 259g al. 2 CO). Cela suppose toutefois que le locataire ait menacé le bailleur de consigner le loyer à l'échéance du délai imparti pour remédier aux défauts de la chose louée. Nonobstant le caractère d'apparence potestative du texte légal, la menace écrite préalable de consignation de loyer est en effet une condition impérative de validité de la consignation (TF 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2 ; TF 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1, MRA 1/04 pp. 10 ss ; Giavarini, in Das Schweizerische Mietrecht, SVIT- Kommentar, 5e éd. 2025 [ci-après : SVIT-Kommentar], p. 385, n. 20 et les réf. cit. ; Lachat et al., op. cit., p. 337, n. 7.3.4 et les réf. cit.). Lorsqu'il est évident que la démarche sera sans effet, le locataire peut se dispenser d'impartir au bailleur un délai raisonnable et/ou de le menacer de consigner le loyer (en application analogique de l'art. 108 ch. 1 CO).

#### **E. 5.1**

Le premier grief selon lequel les intimés n'auraient pas suffisamment précisé les défauts dont ils réclamaient l'élimination est mal fondé. La première juge a constaté que, tout au long de l'année 2024, les intimés s'étaient plaints de plusieurs problèmes concernant notamment l'utilisation de la buanderie, la hotte de leur cuisine, le local à poubelles, la présence d'odeur de brûlé dans leur appartement et l'interphone de l'immeuble. Dans son courrier du 19 décembre 2024, la gérance s'est limitée à leur faire observer qu'elle avait systématiquement donné suite à leurs interpellations, sans émettre la moindre réserve quant au degré de précision avec lequel les plaintes des intimés étaient formulées, de sorte que la

critique n'apparaît pas fondée. En outre et contrairement à ce que soutient l'appelante, on ne voit pas que les défauts que les intimés dénonçaient soient de ceux pour lesquels la consignation n'est pas admissible, puisque la jurisprudence admet que la consignation du loyer est possible pour le défaut résultant du fait que des voisins ou des tiers causent

19J010  
- 15 - des désagréments au locataire qui excèdent les limites de la tolérance (CdB 2000 p. 21 ; TF 4C.106/2002 du 18 juin 2002 consid. 3.2), ce qui pouvait être le cas s'agissant des difficultés auxquelles les intimés se disaient confrontés dans l'utilisation de la buanderie de l'immeuble. La condition de l'invocation d'un défaut réparable paraît réalisée et la consignation de loyer opérée par les intimés échappe à la critique de ce point de vue.

### **E. 5.2**

S'agissant de la fixation d'un délai raisonnable au bailleur pour réparer les défauts (art. 259g al. 1 CO), l'appelante ne conteste pas que l'art. 108 ch. 1 CO – qui prescrit que la fixation d'un délai n'est pas nécessaire lorsqu'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet – puisse être appliqué par analogie dans le cas d'espèce, à juste titre dès lors que tant la jurisprudence (TF 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2 ; TF 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1) que la doctrine (Giavarini, op. cit., n. 22 ad art. 259g CO ; Lachat et al., op. cit., p. 338 ; Weber, in Widmer Lüchinger et al. [éd.], Obligationenrecht I, Basler Kommentar, 7e éd. 2020, n. 6 ad art. 259g CO ; Giger, Die Miete, art. 256- 259i OR, Berner Kommentar, 2015, n. 21 ad art. 259g CO) l'admettent. La fixation d'un délai peut être tenue pour une démarche inutile lorsque le refus du débiteur de s'exécuter apparaît claire et définitif, mais pas s'il demande lui-même un délai, s'il affirme qu'il ne peut s'exécuter pour l'instant ou s'il émet des doutes quant à la validité du contrat (ATF 110 II 141 consid. 1 b). Il s'agit donc de formuler, à partir du comportement passé et présent du débiteur, un pronostic quant à son comportement futur s'agissant de l'exécution de son obligation ; le créancier doit disposer d'indices concluants à cet égard, qui permettront au juge, en cas de contestation, de rendre, sous l'angle de la vraisemblance, une décision en équité (« Ermessenentscheid » : Weber/Emmenegger, Berner Kommentar, n. 11 ad art. 108 CO).

### **E. 5.3**

En l'occurrence, c'est à bon droit que la juge de paix a considéré que l'objection des intimés selon laquelle ils n'étaient pas en retard dans le paiement de leurs loyers en raison de la consignation qu'ils avaient opérée était suffisamment rendue vraisemblable pour faire échec à la protection de la prétention que l'appelante entendait obtenir par la voie des cas clairs

19J010  
- 16 - (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A\_489/2024 du 25 novembre 2024 consid. 1.7.2.1). Il n'est en effet pas établi que l'appelante serait entrée en matière sur les plaintes qu'ont élevées les intimés tout au long de l'année 2024, étant entendu – quoi qu'elle en pense – que le seul fait que la représentante de la bailleuse l'ait affirmé dans sa lettre du 19 décembre 2024 est impropre, comme déjà dit, à prouver l'allégation correspondante. Par ailleurs, dans cette même lettre, la gérance signifiait sans équivoque aux intimés qu'elle contestait « tout défaut de la chose louée », manifestant de la sorte clairement son refus d'entrer en matière sur les prétentions des locataires, qui pouvaient légitimement déduire de cette prise de position qu'il n'y avait aucun effet positif à escompter de la fixation d'un délai d'exécution, même assorti de la menace de consignation et, partant, se croire fondés à faire l'économie d'une telle démarche. En d'autres termes, l'objection des intimés consistant à

soutenir que la consignation des loyers est intervenue régulièrement nonobstant le fait qu'elle avait été opérée sans qu'un délai ait été imparti à l'appelante pour s'exécuter est suffisamment motivée et convaincante pour faire obstacle à l'application de la procédure en cas clairs, constat qui s'impose d'autant plus que, comme on l'a vu, l'application de l'art. 108 ch. 1 CO suppose qu'il soit fait appel à la libre appréciation du juge. Ce second grief doit donc être rejeté, ce qui scelle le sort de l'appel.

#### **E. 6**

Il en résulte que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté sans échange d'écritures (art. 312 al. 1 CPC a contrario). Les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 700 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que les intimés n'ont pas été invités à procéder. 19J010

- 17 -

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