

# **VD\_GERICHTE PT21.006721 vom 12. Januar 2026**

VD Tribunal cantonal, 2026-01-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT21.006721](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT21.006721)

FR: VD\_GERICHTE PT21.006721 du 12 janvier 2026

IT: VD\_GERICHTE PT21.006721 del 12 gennaio 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le 15 février 2017, l'appelante et son compagnon, feu B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, ont conclu un contrat de bail à loyer commercial, portant sur un local sis [...] à Q\*\*\*, ainsi que sur une place de parc, avec les bailleurs C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_, tous représentés par la gérance L.\_\_\_\_\_ SA à Q\*\*\*. Le loyer mensuel s'élevait à 2'500 fr. pour le local et à 100 fr. pour la place de parc. Ce bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1er avril 2017 au 1er avril 2022, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans aux mêmes conditions, sauf avis de résiliation donné ou reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance.

#### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les 30 19J010

- 18 - jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

#### **E. 1.2**

La capacité d'être partie et d'ester en justice est une condition de recevabilité de l'appel, comme de la demande au fond (cf. art. 59 al. 2 let. c CPC). Les corporations de droit public fédéral ou cantonal disposent de la capacité d'être partie. Lorsque, dans un procès civil, un plaideur désigne comme partie adverse une autorité administrative cantonale dépourvue de la personnalité juridique et qu'il s'en prend à elle en tant que service ou organe de l'État, la mauvaise désignation est manifeste et le juge doit la rectifier d'office (TF 4A\_35/2008 du 13 juin 2008 consid. 2.6, avec des réf. aux ATF 120 III 11 consid. 1 et 114 II 335 consid. 3a).

#### **E. 1.3**

En l'espèce, l'appel est dirigé contre l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte, lequel n'a pas la personnalité juridique. Conformément à la jurisprudence, il y a toutefois lieu de rectifier d'office la désignation de la partie défenderesse et intimée en ce sens que la demande et l'appel sont dirigés contre l'État de Vaud. Pour le surplus, formé dans le délai légal auprès de l'autorité compétente par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et satisfaisant aux exigences prescrites par la loi (art. 311 ss CPC),

l'appel est recevable. 2. L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). 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 l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). 19J010

- 19 - Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). 3. L'appelante soutient que l'Office des faillites aurait commis un acte illicite, au moins par omission, en n'appliquant pas les règles légales et les principes jurisprudentiels relatifs à l'art. 266i CO.

## **E. 2**

a) Le \*\*\* 2017, B.\_\_\_\_\_ est subitement décédé. b) La gérance L.\_\_\_\_\_ SA a été informée par l'appelante de ce décès.

## **E. 3**

a) La succession de B.\_\_\_\_\_ a été répudiée par ses père et mère, soit ses héritiers légaux. Par décision du 14 septembre 2017, la Justice de paix du district de Morges a pris acte de la répudiation par les héritiers légaux de la succession de B.\_\_\_\_\_. 19J010

- 4 - b) Ensuite de la répudiation, la liquidation par voie de faillite de la succession de B.\_\_\_\_\_ a été confiée à l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte pour être traitée en la forme sommaire selon décision du Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte du 19 septembre 2017. L'appelante n'a produit aucune créance dans la succession répudiée, ni déposé d'action, en particulier aucune plainte au sens de l'art. 17 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1). c) Par courrier du 5 octobre 2017 adressé à la gérance L.\_\_\_\_\_ SA, l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte a informé cette dernière que le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte avait prononcé la liquidation par voie de faillites de la succession de B.\_\_\_\_\_, né le \*\*\*1979 et décédé le \*\*\*2017, que l'administration de la faillite n'entendait pas entrer dans le contrat de bail pour le local et une place extérieure sis [...] et fournir des sûretés prévues en application de l'art. 266h al. 2 CO et que l'office allait procéder sans délai aux premières mesures conservatoires afin de permettre à la gérance de relouer les locaux au plus vite. L'Office a également rappelé à la gérance qu'il appartenait au bailleur de prendre toutes les mesures pour réduire ses créances de loyers dans la faillite.

### **E. 3.1.1**

Aux termes de l'art. 5 al. 1 LP, le canton répond du dommage causé, d'une manière illicite, par les préposés, les employés, leurs auxiliaires, les membres des administrations spéciales de la faillite, les commissaires, les liquidateurs, les autorités de surveillance, les autorités judiciaires ainsi que par la force publique dans l'exécution des tâches que leur attribue la

présente loi. Un acte est illicite s'il porte atteinte à un droit absolu du lésé (ATF 133 III 323 consid. 5.1 ; ATF 131 III 323 consid. 5.1), par exemple à son droit à la vie et à l'intégrité corporelle, à l'honneur, à ses droits réels et à ses droits de la propriété intellectuelle. S'il n'y a qu'un préjudice économique, on n'admettra l'existence d'un acte illicite que si l'auteur a violé une norme de comportement qui a pour finalité de protéger le lésé dans les droits qui ont été atteints (ATF 133 III 323 consid. 5.1) ; de telles normes peuvent résulter de l'ensemble de l'ordre juridique suisse, qu'il s'agisse du droit privé, administratif ou pénal, peu importe qu'elles soient écrites ou non écrites, de droit fédéral ou de droit cantonal. Dans le premier 19J010

- 20 - cas (atteinte à un droit absolu), on parle d'une illicéité de résultat, tandis que dans le second cas (violation d'une règle protectrice), on parle d'une illicéité de comportement (ATF 116 la 169 consid. 2c). Il peut s'agir d'une action comme d'une omission (Jeandin, Les actions en responsabilité dans la LP, in JdT 2010 II 90, p. 98 et les réf. citées). L'acte illicite doit avoir été commis par l'agent dans l'exercice de ses fonctions, c'est-à-dire dans l'exécution des tâches que lui assigne la LP (Jeandin, op. cit., p. 99 et les réf. citées).

### **E. 3.1.2**

En l'absence d'une disposition légale imposant un devoir d'informer, une telle obligation peut se fonder sur les principes de la bonne foi et de la confiance, garantis par les art. 5 al. 3 et 9 Cst. féd. (Constitution fédérale suisse du 18 avril 1999 ; RS 101). Ces principes peuvent, selon les circonstances, obliger l'autorité à informer l'administré de ses droits, ou à l'aviser de comportements erronés qu'il suit ou s'appête à suivre, de manière qu'en les corrigeant, il puisse éviter le préjudice qui en découlerait. Une telle obligation n'existe que si l'administration est objectivement en mesure de le faire et si l'administré se trouve avec elle dans une relation assez particulière pour qu'il soit en droit de s'y attendre (Moor, Droit administratif, 3ème éd., Berne 2012, vol. I, 6.4.5.1 p. 936).

### **E. 3.2.1**

Le droit suisse ne contient aucune disposition générale selon laquelle la faillite met automatiquement fin aux contrats auxquels le failli est partie, mais seulement quelques dispositions particulières prévoyant la caducité de tels contrats, voire la possibilité pour l'autre partie de le résilier, que l'art. 211 al. 3 LP réserve expressément (TF 4A\_630/2010 du 27 janvier 2011 consid. 3.2.1 ; 4C.252/2005 du 6 février 2006, publié in SJ 2006 I p. 365, consid. 5.1 et les réf. citées). En matière de bail à loyer, la faillite du locataire n'a pas pour effet de provoquer automatiquement la fin du contrat de bail (ATF 104 III 84 consid. 3b p. 90 ; TF 4A\_630/2010 du 27 janvier 2011 consid. 3.2.1 ; 4C.252/2005 du 6 février 2006, publié in SJ 2006 I consid. 5.1 et les réf. citées). Cependant, l'art. 266h CO donne au bailleur le droit d'exiger du 19J010

- 21 - locataire qu'il lui fournisse des sûretés pour les loyers à échoir et, à ce défaut, de résilier le contrat avec effet immédiat. La loi ne reconnaît en revanche pas au locataire, respectivement à la masse en faillite, le droit à une résiliation immédiate du bail en cours au moment de l'ouverture de la faillite (ATF 104 III 84 consid. 3b p. 90 s. ; TF 4A\_630/2010 du 27 janvier 2011 consid. 3.2.1 ; 4C.252/2005 du 6 février 2006, publié in SJ 2006 I consid. 5.1). Le locataire ou la masse peuvent cependant, selon les circonstances, résilier, au moyen d'un congé ordinaire, le contrat de bail avant la clôture de la faillite (TF 4A\_630/2010 du 27 janvier 2011 consid. 3.2.1).

### **E. 3.2.2**

En cas de faillite, la masse peut choisir de poursuivre elle-même les contrats en cours. Cette faculté est prévue expressément par l'art. 211 al. 2 LP lorsque le failli doit fournir une prestation en nature. La jurisprudence a admis que cette faculté existait également lorsqu'il doit fournir une prestation en argent, comme c'est le cas pour le locataire, qui est tenu de payer le loyer (ATF 104 III 84 consid. 3a p. 88 ; TF 4A\_630/2010 du 27 janvier 2011 consid. 3.2.2 ; 4C.252/2005 du 6 février 2006, publié in SJ 2006 I consid. 5.2). La reprise du contrat est une possibilité et non une obligation (TF 4A\_630/2010 du 27 janvier 2011 consid. 3.2.2 ; 4C.252/2005 du 6 février 2006, publié in SJ 2006 I consid. 5.2). La continuation des rapports d'obligation ne nécessite aucune déclaration au sens de l'art. 211 al. 2 LP et elle peut découler d'actes concluants (TF 4A\_630/2010 du 27 janvier 2011 consid. 3.2.2 ; 4C.252/2005 du 6 février 2006, publié in SJ 2006 I consid. 5.2).

### **E. 3.2.3**

Lorsque la masse en faillite a repris le contrat, les loyers sont alors, dès l'ouverture de la faillite (soit dès son prononcé par le juge, cf. art. 175 al. 1 LP), des dettes de la masse (ATF 115 III 65 consid. 3b p. 67; 41 III 224 consid. 2 p. 231 ; TF 4A\_630/2010 du 27 janvier 2011 consid. 3.2.3 et les réf. citées). Celles-ci sont payées intégralement sur le produit brut de la vente des biens, avant la répartition aux créanciers, c'est-à-dire avant la 19J010

- 22 - distribution des deniers (ATF 120 III 153 consid. 2b p. 156 ; 96 I 244 consid. 2 p. 246). Sont des dettes de la masse non seulement les loyers, mais également les éventuelles indemnités pour occupation illicite (TF 4A\_630/2010 du 27 janvier 2011 consid. 3.2.3 et les réf. citées ; 4C.236/1995 du 4 décembre 1995 consid. 2). Si la masse ne reprend pas le contrat, les loyers arrivant à échéance, ainsi que les éventuelles indemnités pour occupation illicite, sont alors des dettes dans la masse, qui doivent être colloquées (TF 4A\_630/2010 du 27 janvier 2011 consid. 3.2.3 ; 4C.252/2005 du 6 février 2006, publié in SJ 2006 I consid. 5.3).

### **E. 3.3.1**

Le décès du locataire ne met en principe pas fin au contrat de bail (TF 4C.252/2005 du 6 février 2006, publié in SJ 2006 I consid. 3 ; 4C.149/2004 du 18 mai 2004, consid. 3). Celui-ci continue avec les héritiers, qui assument les droits et obligations du défunt (art. 560 CC; Lachat/Bohnet, Commentaire romand du Code des Obligations I Art. 253- 529 CO, 3e éd., 2021, n. 1 ad art. 266i CO). Cela étant, les héritiers disposent d'un droit de résiliation anticipée, puisque l'art. 266i CO leur confère la possibilité de résilier le contrat en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal. L'échéance et le préavis doivent être calculés à compter du jour du décès. Les ayants droits du défunt qui laissent passer la première échéance utile suivant le décès du locataire sont en principe réputés assumer la continuation du bail (Lachat, in Lachat et alii [éd.], Le bail à loyer, éd. 2019, p. 937). Une partie de la doctrine reconnaît aux héritiers un délai de réflexion (résiliation pour le terme légal ultérieur) si le locataire meurt peu avant le début du délai de résiliation et que les circonstances le justifient (décès appris tardivement ; héritiers absents ou à l'étranger ; nécessité de s'informer des affaires du défunt) (Lachat/Bohnet, op. cit., n. 3 ad art. 266i CO, et les réf. citées). 19J010

- 23 - Le délai légal est de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un semestre de bail (art. 266b CO). Dans le canton de Vaud, l'usage local est concrétisé par les Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : RULV), qui fixent les échéances légales aux 1er avril, 1er juillet

et 1er octobre de chaque année (cf. Lachat, op. cit., p. 852).

### **E. 3.3.2**

En cas de colocation, les colocataires doivent agir ensemble pour adresser le congé à leur bailleur commun (Lachat, op. cit., p. 838). Lorsque l'un des colocataires décède, l'art. 266i CO s'applique également, à la condition que la résiliation émane de l'hoirie et du locataire survivant, le bail formant un tout et ne pouvant être résilié par la communauté héréditaire seule (Dietschy-Martenet, Le bail d'habitation des concubins, Bâle 2014, p. 114 et les réf. citées).

### **E. 3.3.3**

Lorsque la succession est répudiée, cette répudiation n'entraîne pas, elle non plus, la caducité ou la résiliation du bail (4C.252/2005 du 6 février 2006, publié in SJ 2006 I consid. 3). La succession répudiée par tous les héritiers légaux du rang le plus proche est liquidée par l'Office des faillites (art. 573 al. 1 CC), ce qui est ordonné par le juge de la faillite (art. 193 al. 2 LP). Dans un tel cas, la jurisprudence cantonale et une partie de la doctrine considèrent que, selon les circonstances, le droit de résiliation anticipée conféré par l'art. 266i CO aux héritiers du défunt locataire appartient à l'Office des faillites (TF 4C.252/2005 du 6 février 2006, publié in SJ 2006 I consid. 5.1 et les réf. citées).

### **E. 3.4**

En l'espèce, l'appelante poursuit l'Etat de Vaud en se fondant sur le fait que l'Office des faillites ne l'a pas informée de la possibilité pour les héritiers – qui est en l'occurrence passée à l'Office – de résilier le bail conjointement avec elle, et de n'avoir pas fait usage de cette possibilité. Elle soutient qu'en l'absence d'une disposition légale imposant un devoir d'informer, une telle obligation peut aussi être fondée sur les principes de la bonne foi et de la confiance, garantis par les art. 5 al. 3 et 9 Cst. féd., comme l'ont d'ailleurs rappelé les premiers juges. Or, en tant 19J010

- 24 - qu'administration « rompue aux procédures de faillites, y compris dans le cas particulier d'un décès », l'Office ne pouvait ignorer qu'il devait se déterminer sur la faculté donnée par l'art. 266i CO puisqu'il avait été interpellé tant par la locataire que par la bailleuse sur cette question. L'appelante souligne à cet égard que si les premiers juges ont retenu qu'elle n'avait pas formellement interpellé l'Office, elle lui avait pourtant écrit par courriel du 23 octobre 2017 – ce qui est retenu dans le jugement – « savez-vous quand il serait possible de libérer [sic] bail sis [...] ? Tenez-moi au courant pour la résiliation, si ma signature est nécessaire ». L'inaction subséquente de l'Office, qui n'a pas répondu, aurait eu pour conséquence directe de laisser passer l'opportunité offerte par l'art. 266i CO, en laissant passer le prochain terme et délai légal. L'Office était dans une sorte de position de garant, et le principe de la bonne foi lui imposait, selon l'appelante, de lui prêter son concours pour pouvoir résilier le bail pour la prochaine échéance.

### **E. 3.5**

Les premiers juges ont considéré que si la masse en faillite disposait de la possibilité de résilier le bail conformément à l'art. 266i CO, elle ne l'avait pas fait, mais qu'elle n'était toutefois pas tenue de le faire. Elle avait décidé, sans résilier le contrat, de ne pas « entrer dans le contrat », ce qu'elle avait signifié aux bailleurs par courrier du 5 octobre 2017, et elle était en droit de choisir cette option. L'appelante n'avait d'ailleurs pas formellement demandé à l'Office son concours et son intervention pour résilier le bail, ni manifesté sa

volonté que le bail soit résilié. Elle avait uniquement demandé des informations à l'Office à ce propos, ce qui ne relevait pas du domaine de compétence de l'Office. Celui-ci n'avait violé aucune de ses obligations, de sorte que l'appelante n'établissait pas qu'il avait commis un acte illicite.

### **E. 3.6**

Il est rappelé qu'un devoir d'informer n'existe que si l'administration est objectivement en mesure de le faire et si l'administré se trouve avec elle dans une relation assez particulière pour qu'il soit en droit de s'y attendre (cf. consid. 3.1.2 supra). Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. Parmi les obligations de la succession en faillite administrée par l'Office, certaines résultaient d'un bail auquel l'appelante était partie en qualité de 19J010

- 25 - colocataire. Si cet élément constitue certes un lien entre l'appelante et l'Office, il est indirect et n'est pas suffisamment caractérisé pour que l'administration de la faillite ait eu le devoir de conseiller l'appelante. Celle-ci n'était de son côté pas en droit de s'attendre à ce que l'administration de la faillite la conseille, ni qu'elle agisse dans le but de préserver ses intérêts. S'agissant du fait que la masse n'a pas résilié le bail, elle disposait du choix entre poursuivre le contrat, ne pas l'exécuter ou le résilier, sans qu'aucune obligation ne lui incombe quant à l'option à retenir. Ainsi, en l'absence de norme imposant à l'Office de résilier le bail avec le concours de la colocataire, ou lui imposant d'informer au moins la colocataire des droits découlant de l'article 266i CO, il ne peut être retenu que l'intimé ait commis un acte illicite. Cela reste le cas même si l'appelante s'est, il est vrai, adressée à l'Office, de manière informelle, afin de savoir comment le bail pouvait être résilié. On peut certes regretter que ce courriel soit demeuré sans réponse, mais l'Office n'avait aucune obligation de conseiller l'appelante. Il ressort par ailleurs du témoignage de la collaboratrice qui avait reçu ce courriel que celle-ci ne connaissait pas la différence entre le fait que l'administration de la faillite ne reprenne pas le bail et une résiliation au sens de l'art. 266i CO. Toujours est-il que l'Office n'avait aucune obligation envers l'appelante et que celle-ci n'était pas fondée à attendre une action ou un conseil de sa part. On peut également regretter que l'appelante n'ait pas, à l'époque, consulté un mandataire. Celle-ci objecte encore qu'elle ne reproche pas à l'Office de ne pas avoir défendu ses intérêts propres en omettant de résilier le bail, mais de ne pas avoir protégé ceux de la succession, lesquels seraient convergents avec les siens en raison de la solidarité découlant du bail. Or, l'Office avait selon elle un devoir de défendre les intérêts de la succession. Cette affirmation est toutefois inexacte, dans la mesure où l'Office devait aussi tenir compte des intérêts des créanciers – ou plus précisément n'avait à défendre, au sens strict, les intérêts de personne. Le grief doit dès lors être rejeté pour cette raison déjà. En outre, comme déjà vu, l'art. 266i CO prévoit qu'en cas de décès du locataire, ses héritiers peuvent résilier le contrat en observant le 19J010

- 26 - délai de congé légal pour le prochain terme légal. B. \_\_\_\_\_ étant décédé le \*\*\*2017, le prochain terme de résiliation, en tenant compte du préavis de trois mois, était le 1er octobre 2017 (art. 36 RULV). Le délai pour résilier le bail arrivait donc à échéance le 30 juin 2017. Quand bien même la succession a été répudiée, il n'apparaît pas que le bail pouvait être résilié pour le terme suivant, à savoir le 1er avril 2018. Même en admettant l'avis de Lachat selon lequel dans certaines circonstances, la résiliation pouvait encore être donnée pour l'échéance suivante, le décès ne s'est en l'espèce pas produit peu avant le début du délai de résiliation. Cela signifie qu'au moment où l'appelante a adressé son courriel à l'administration de la faillite, le 23 octobre 2017, il était déjà trop tard pour résilier le bail

conformément à l'art. 266i CO. C'était d'ailleurs déjà le cas lorsque la faillite a été prononcée le 19 septembre 2017. L'administration de la faillite n'a donc à aucun moment disposé de cette possibilité. Ainsi, pour cette raison également, le grief doit être rejeté. 4.

#### **E. 4**

A une date que l'instruction n'a pas permis de déterminer, l'appelante a cessé de payer les loyers pour le local commercial sis [...]Q\*\*\*.

#### **E. 4.1**

Vu ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC, et le jugement attaqué confirmé.

#### **E. 4.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'374 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à procéder. 19J010

- 27 -

#### **E. 5**

Entre les 11 et 23 octobre 2017, l'appelante et une employée de l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte, I.\_\_\_\_\_, ont eu l'échange de courriels suivant : 19J010

- 5 - [...] [...] B.\_\_\_\_\_ [...] Q\*\*\* [...] A.\_\_\_\_\_ [...] [...] I.\_\_\_\_\_ 19J010

- 6 - [...] [...] B.\_\_\_\_\_ [...] A.\_\_\_\_\_ [...] I.\_\_\_\_\_ 19J010

- 7 - [...] [...] B.\_\_\_\_\_ [...] A.\_\_\_\_\_ [...] [...] I.\_\_\_\_\_ 19J010

- 8 - [...] [...] B.\_\_\_\_\_ [...] I.\_\_\_\_\_ A.\_\_\_\_\_ [...] I.\_\_\_\_\_ 19J010

- 9 - [...] [...] B.\_\_\_\_\_ I.\_\_\_\_\_ A.\_\_\_\_\_ [...] [...] I.\_\_\_\_\_ 19J010

- 10 -

#### **E. 6**

a) Le 6 novembre 2017, l'appelante a revendiqué plusieurs biens inventoriés dans la succession de feu B.\_\_\_\_\_, qui se trouvaient dans le local commercial sis [...]. L'administration de la faillite ayant admis cette revendication, elle a recueilli la déclaration de L.\_\_\_\_\_ SA qui a renoncé à se prévaloir de son droit de rétention sur les objets revendiqués. b) Le 19 janvier 2018, l'administration de la faillite a décidé de restituer à l'appelante les objets revendiqués et a convié celle-ci à venir les chercher dans le local commercial le 24 janvier 2018. A cette date, l'appelante a alors récupéré, et ce d'entente avec la gérance L.\_\_\_\_\_ SA, dans le local commercial les objets revendiqués. A cette occasion, elle a également récupéré des objets qui ne faisaient l'objet d'aucune prétention, qui n'avaient qu'une faible valeur économique et sur lesquels les bailleurs avaient renoncé à exercer leur droit de rétention. Le même jour, les clés ont été restituées à la gérance,

laquelle a alors reconnu que les locaux lui avaient été officiellement restitués.

#### E. 7

En parallèle, et en particulier le 10 janvier 2018, L. \_\_\_\_\_ SA a écrit à l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte avoir un futur locataire qui aimerait relouer pour le 1er février 2018 le local commercial. Le 21 mars 2018, la gérance L. \_\_\_\_\_ a également informé l'appelante qu'une locataire ayant souhaité reprendre le bail s'était finalement désistée et n'avait pas signé le bail au 1er mars 2018.

#### E. 8

a) Entre les 23 mars et 5 juillet 2018, l'appelante et une employée de l'Office des faillites de l'arrondissement de la Côte, I. \_\_\_\_\_, ont eu l'échange de courriels suivant : 19J010

- 11 - [...] [...] B. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_ L. \_\_\_\_\_  
I. \_\_\_\_\_ [...] [...] B. \_\_\_\_\_ I. \_\_\_\_\_ L. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_  
A. \_\_\_\_\_ 19J010

- 12 - [...] L. \_\_\_\_\_ L. \_\_\_\_\_ I. \_\_\_\_\_ [...] [...]  
[...] B. \_\_\_\_\_ I. \_\_\_\_\_ A. \_\_\_\_\_ 19J010

- 13 - [...] I. \_\_\_\_\_ [...] [...] B. \_\_\_\_\_ I. \_\_\_\_\_  
A. \_\_\_\_\_ [...] [...] B. \_\_\_\_\_ I. \_\_\_\_\_  
A. \_\_\_\_\_ 19J010

- 14 - b) Le 5 juillet 2018, l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte a en particulier indiqué à l'appelante que ni la masse en faillite de feu B. \_\_\_\_\_ ni l'administration de la faillite n'entendaient reprendre le bail à loyer. L'appelante a informé la gérance L. \_\_\_\_\_ SA de ce qui précède. Entendue comme témoin, I. \_\_\_\_\_, employée au sein de l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte, a expliqué que l'Office des faillites n'entre pas dans le contrat de bail en cas de succession répudiée mais qu'il adresse un courrier, que la témoin a expliqué être un « courrier de résiliation », qui indique que l'Office « n'entre pas dans le contrat de bail et ne fournira pas de sûretés ». Sur présentation de la pièce 114 au dossier, soit le courrier de l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte adressé à la gérance L. \_\_\_\_\_ SA le 5 octobre 2017, le témoin a confirmé qu'il s'agissait là de la lettre de « résiliation » dont elle avait fait état plus tôt. Il a également expliqué qu'en indiquant avec cette lettre que l'Office des faillites n'entre pas dans le contrat de bail cela signifie qu'il ne paiera pas les loyers, lesquels font partie de la masse, et que pour elle, puisque cette lettre indique que l'administration de la faillite n'entre pas dans le contrat de bail, cela sous-entend qu'il y a une résiliation. Le témoin a également indiqué qu'il n'avait pas connaissance de la possibilité de résilier un contrat de bail de manière anticipée en cas de décès et n'avait pas eu l'occasion de préparer une lettre de résiliation d'un bail à la demande d'une gérance. Il a encore précisé qu'il ne lui semblait pas avoir informé l'appelante sur les conséquences en cas de non- résiliation du contrat de bail après son courriel du 26 juin 2018, que la gérance avait dû interpeller l'appelante à ce sujet et que l'appelante pouvait consulter un homme de loi. Enfin, elle a expliqué que, selon elle, il ne fait pas partie des tâches de l'Office de renseigner à ce sujet.

#### E. 9

Le 21 novembre 2018, l'appelante a interpellé l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte lui demandant des explications au sujet notamment du fait qu'il n'avait entrepris

aucune démarche pour procéder à la résiliation anticipée du contrat de bail dès le moment où il avait été chargé de la liquidation de la succession. L'Office des faillites de 19J010

- 15 - l'arrondissement de La Côte s'est expliqué par courrier du 22 novembre 2018.

#### **E. 10**

Les 3 juin et 26 août 2019, le conseil de l'appelante a adressé à cette dernière deux notes d'honoraires pour l'affaire intitulée « Résiliation anticipée de bail 266 i CO c. L. \_\_\_\_\_ » pour un montant de 2'851 fr. et de 634 fr. 90. Si, lors du litige qui l'a opposée à L. \_\_\_\_\_ SA, l'appelante était au bénéfice d'une assurance de protection juridique, l'assurance n'est toutefois pas intervenue et n'a pas presté.

#### **E. 11**

Le 14 juin 2019, l'intimé a renoncé à se prévaloir de la prescription jusqu'au 30 juin 2020.

#### **E. 12**

Le 12 juillet 2019, l'appelante et la gérance L. \_\_\_\_\_ SA ont conclu une convention pour mettre fin au bail et régler ses conséquences financières. Selon cette convention, le montant à la charge de l'appelante pour solder la créance en loyer (du local commercial et de la place de parc) s'élève à 51'845 fr. 25, valeur au 31 août 2019.

#### **E. 13**

a) Par acte du 6 mai 2020, l'appelante a saisi le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte d'une requête de conciliation, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que l'intimé soit condamné à lui verser la somme de 37'491 fr. 15, avec intérêt à 5% l'an dès et y compris le 1er avril 2019 (échéance moyenne). b) L'audience de conciliation tenue le 16 juin 2020 n'ayant pas abouti à un accord, une autorisation de procéder a été délivrée sur le siège à l'appelante. c) Le 15 octobre 2020, l'appelante a saisi le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte d'une demande dirigée contre l'intimé, en prenant les mêmes conclusions que dans la requête de conciliation précitée. 19J010

- 16 - d) Par décision du 8 février 2021, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a notamment déclaré irrecevable la demande déposée le 15 octobre 2020 par l'appelante contre l'intimé. e) Par acte du 10 février 2021, l'appelante a saisi le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne d'une demande, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que l'intimé soit condamné à lui verser la somme de 37'491 fr. 15, avec intérêt à 5% l'an dès et y compris le 1er avril 2019 (échéance moyenne). f) Le 16 juin 2021, l'appelante a déposé une requête de conciliation auprès du Président du Tribunal civil d'arrondissement de Lausanne, en prenant les mêmes conclusions que dans sa requête de conciliation précitée. Dans un courrier du même jour, l'appelante a requis que la procédure déposée le 10 février 2021 soit considérée comme une requête de conciliation, qu'il soit renoncé à requérir l'avance de frais par 7'000 fr., qu'une audience de conciliation soit fixée et que la demande d'avance de frais pour la procédure de conciliation lui soit adressée. Par courrier du 26 août 2021, l'intimé a notamment fait valoir que la requête du 16 juin 2021 était irrecevable en raison de la litispendance préexistante et qu'il n'était pas possible de convertir, quelques mois après son dépôt, une demande en requête de conciliation. A la suite d'une audience de conciliation tenue par devant la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne le 2 septembre 2021 au cours de laquelle la conciliation n'a pas abouti, dite autorité a, par prononcé du 22 novembre 2021, déclaré la requête de conciliation déposée par l'appelante le 16 juin 2021 irrecevable en raison d'une

litispendance préexistante ensuite du dépôt de la demande du 10 février 2021. g) Par décision du 13 mars 2023, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a notamment déclaré recevable la 19J010

- 17 - demande du 10 février 2021 déposée par l'appelante dans la procédure en réclamation pécuniaire l'opposant à l'intimé. h) L'intimé a déposé sa réponse le 1er mai 2023 et conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande. i) Dans sa réplique du 13 juillet 2023, l'appelante a maintenu ses conclusions prises dans sa demande du 10 février 2021. j) Dans sa duplique du 24 octobre 2023, l'intimé a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande de l'appelante du 10 février 2021. k) L'appelante s'est déterminée sur la duplique par procédé du 7 décembre 2023. l) Une audience de plaidoiries finales a eu lieu le 19 juin 2024, lors de laquelle le tribunal a procédé à l'interrogatoire de l'appelante et a entendu les témoins I. \_\_\_\_\_ et O. \_\_\_\_\_. En dro it : 1.

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