

VD_GERICHTE XC21.001400 vom 5. Juli 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-07-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC21.001400

FR: VD_GERICHTE XC21.001400 du 5 juillet 2022

IT: VD_GERICHTE XC21.001400 del 5 luglio 2022

Erwägungen

E. 7

Par courrier du 10 juin 2020, l'appelant a écrit ceci aux intimés : « Force est de constater que malgré nos demandes écrites des 4 et 5 mai 2020 qui vous sont parvenues sous pli recommandé avec accusé de réception en date des 6 mai 2020 et 11 mai 2020, les loyers pour les mois d'avril et mai 2020 d'un montant de Fr. 1'500.- chacun, demeurant impayés à ce jour. Conformément à l'article 7 des dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud, nous exigeons que les loyers soient dorénavant acquittés trimestriellement à l'avance, et ce dès le mois de juillet 2020. Par conséquent, vous voudrez bien vous acquitter d'un loyer trimestriel de Fr. 4'500.-, le montant devant être en main du propriétaire le 30 juin au plus tard pour le troisième trimestre 2020 et ainsi de suite. »

- 8 -

E. 8

Le 17 juin 2020, l'appelant a résilié le bail à loyer litigieux au moyen d'une formule officielle idoine, avec effet au 30 septembre 2020. La formule indiquait que la résiliation de bail était signifiée pour « défaut de paiement loyer avril 2020 selon menace de résiliation du 4 mai 2020 ». Cette formule officielle était accompagnée d'un courrier au contenu suivant : « Force est de constater que malgré notre menace de résiliation du 4 mai 2020 (qui vous a été notifiée le 6 mai 2020), le montant du loyer du mois d'avril 2020 n'a pas été versé sur le compte du propriétaire, à libre disposition juridique de ce dernier. Conformément à l'article 266l du Code des obligations, nous sommes au regret de résilier le bail en vigueur au moyen de la formule bleue « Notification de résiliation de bail » annexée à ses (sic) lignes. » Le 18 juin 2020, l'appelant a résilié une deuxième fois le bail à loyer litigieux au moyen d'une formule officielle idoine, avec effet au 30 septembre 2020. La formule indiquait que la résiliation de bail était signifiée pour « défaut de paiement loyer mai 2020 selon menace de résiliation du 5 mai 2020 ». Cette formule officielle était accompagnée d'un courrier au contenu suivant : « Force est de constater que malgré notre menace de résiliation du 5 mai 2020 (qui vous a été notifiée le 11 mai 2020), le montant du loyer du mois de mai 2020 n'a pas été versé sur le compte du propriétaire, à libre disposition juridique de ce dernier. Conformément à l'article 266l du Code des obligations, nous sommes au regret de résilier le bail en vigueur au moyen de la formule bleue « Notification de résiliation de bail » annexée à ses (sic) lignes. ».

E. 9

Dans leur courrier du 22 juin 2020, les intimés lui ont en outre écrit ce qui suit à l'appelant : « Nous refusons la mise en place de paiements trimestriels car nous ne sommes pas en défaut étant donné que nous avons payé l'intégralité des loyers sur le compte de consignation. Nous ne sommes par ailleurs pas en demeure, étant donné que nous vous

donnons la possibilité de vous servir sur le compte de consignation. En annexe, vous y trouverez aussi le justificatif de paiement du loyer d'avril 2020 et mai 2020 ainsi qu'une copie de la proposition de jugement. Pour toutes questions, nous vous invitons à contacter la préfecture de Lausanne et/ou la BCV ».

E. 10

Par courriers des 23 et 29 juin 2020, l'appelant a sommé les intimés de lui faire parvenir les copies des factures en relation avec

- 9 - l'entretien de la chaudière, respectivement du chauffe-eau, en indiquant que sans nouvelles de leur part, il ferait intervenir une société aux frais de ces derniers. En outre, il était indiqué ce qui suit : « Si par la suite, la prise en charge de l'entretien devait être refusée par vos soins, nous vous verrons dans l'obligation de [vous] mettre aux poursuites l'un ou l'autre des contractants au bail, le cas échéant de retenir le montant de l'intervention sur le dépôt de la garantie. Par ailleurs, un éventuel refus de votre part devrait être considéré comme un non-paiement des frais accessoires pouvant faire l'objet, le cas échéant, d'une mise en demeure et d'une nouvelle résiliation extraordinaire du bail. ».

E. 11

Le 1er juillet 2020, l'appelant a mis en demeure les intimés de s'acquitter, dans un délai de trente jours, de la somme de 3'000 fr., représentant l'arriéré de loyer pour le troisième trimestre 2020, sous peine de résiliation de bail au sens de l'art. 257d CO.

E. 12

Le 7 juillet 2020, les intimés ont saisi la commission de conciliation d'une requête tendant principalement à l'annulation des résiliations notifiées les 17 et 18 juin 2020, subsidiairement à une prolongation de bail.

E. 13

Par courrier du 5 août 2020, faisant suite à la mise en demeure du 1er juillet 2020, l'appelant a résilié une troisième fois le bail à loyer litigieux au moyen d'une formule de résiliation officielle, avec effet au 30 septembre 2020, pour « défaut de paiement loyer 3e trimestre 2020 selon menace de résiliation du 1er juillet 2020 ». Cette formule officielle était accompagnée d'un courrier au contenu suivant : « Force est de constater que malgré notre menace de résiliation du 1er juillet 2020 (qui vous a été notifiée le 3 juillet 2020), l'entier du montant du loyer du 3e trimestre 2020 n'a pas été versé sur le compte du propriétaire, à libre disposition juridique de ce dernier. Conformément à l'article 266l du Code des obligations, nous sommes au regret de résilier le bail en vigueur au moyen de la formule bleue « Notification de résiliation de bail » annexée à ses (sic) lignes. ».

E. 14

Le 27 août 2020, les intimés ont adressé à la commission de conciliation une requête complémentaire tendant principalement à l'annulation de la résiliation du 5 août 2020, et subsidiairement à une

- 10 - prolongation de bail, avec possibilité de quitter les locaux en tout temps moyennant un préavis de quinze jours pour le quinze ou la fin d'un mois. Le 15 octobre 2020, la commission de conciliation a rendu une proposition de jugement aux termes de laquelle elle constatait l'inefficacité des trois congés litigieux. L'appelant s'y étant opposé, l'autorité de conciliation lui a délivré une autorisation de procéder le 16 novembre 2020.

E. 15

Le 20 octobre 2020, l'appelant a mis les intimés en demeure de s'acquitter, dans un délai de trente jours, de la somme de 3'000 fr., représentant l'arriéré de loyer pour le quatrième trimestre 2020, sous menace de résiliation du bail.

E. 16

a) Par demande du 4 janvier 2021 adressée au Tribunal des baux, l'appelant a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que sa requête soit recevable à la forme (I), que le congé notifié sur formule officielle le 17 juin 2020 pour le 30 septembre suivant aux intimés soit pleinement valable (II), que le congé notifié sur formule officielle le 18 juin 2020 pour le 30 septembre 2020 aux intimés soit pleinement valable (III), que le congé notifié sur formule officielle le 5 août 2020 pour le 30 septembre suivant aux intimés soit pleinement valable (IV), que les intimés doivent s'acquitter dès le 1er octobre 2020, d'une indemnité mensuelle de 1'500 fr., pour occupation illicite sous déduction des acomptes déjà versés (V). b) Interpellé par la Présidente du Tribunal des baux au sujet de la recevabilité de ses conclusions, l'appelant a, par courrier du 16 mars 2021, conclu à titre complémentaire à ce qu'il soit ordonné aux intimés d'évacuer de tout bien et de toute personne les locaux loués (VI), qu'il soit dit que toutes les clés des locaux en possession des intéressés doivent lui être restituées (VII), qu'à titre d'exécution directe, il soit dit que, faute d'exécution dans les dix jours dès l'entrée en force de la décision à intervenir, l'autorité chargée de l'exécution procédera à l'évacuation des locataires, de leurs biens, et ceux de tiers avec

- 11 - l'assistance de la force publique, aux frais des intimés (VIII), qu'en complément du chiffre précédent, la décision à intervenir soit assortie, à titre de mesure d'exécution directe complémentaire, de la menace d'une peine d'amende prévue à l'art. 292 CP pour insoumission à l'ordre d'une décision d'autorité, et qu'il soit dit qu'une amende d'ordre de 500 fr. par jour d'infraction sera infligée aux intimés (IX). c) Le 18 avril 2020 [recte : 2021], les intimés se sont déterminés et ont conclu qu'ils refusaient intégralement la position de leur bailleur résultant de la requête du 4 janvier 2021, qu'en accord avec la proposition de jugement du 10 septembre 2020 de la commission de conciliation, ils contestaient la validité des congés notifiés sur formule officielle les 17 et 18 juin et 5 août 2020 et que, de ce fait, ils refusaient de verser une indemnité pour occupation illicite, et exigeaient que l'intégralité de l'argent soit reconnue comme des loyers payés. d) Dans un courrier du 19 août 2021 adressé au Tribunal des baux, l'intimé F. _____ a indiqué qu'il n'était que « garant du loyer ». e) Le Tribunal des baux a tenu audience le 26 août 2021, lors de laquelle l'appelant, interpellé par la Présidente du Tribunal des baux, a indiqué ne pas avoir effectué les démarches nécessaires pour la déconsignation du loyer bien que le jugement rendu dans la cause XZ20.034185 était définitif et exécutoire. Les intimés ont, quant à eux, précisé avoir pris les dispositions nécessaires auprès de la banque pour que les loyers soient déconsignés en lui adressant le jugement. En droit : 1. 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]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes

- 12 - patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, l'appel étant ouvert dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum 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. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JdT 2011 III 83 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; SJ 2001 I 17 consid. la ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). 1.2 En l'espèce, le montant du loyer est de 1'500 fr., frais accessoires non compris. La valeur litigieuse excède ainsi manifestement 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Formé en temps utile par le bailleur qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable, y compris s'agissant de la motivation (cf. consid. 1.3 ci-dessous). En revanche, les conclusions relatives à l'intérêt sur les loyers échus doivent être déclarées irrecevables, dans la mesure où elles sont nouvelles (cf. art. 317 CPC). 1.3 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée

- 13 - d'erreurs que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5 ; TF 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, SJ 2018 I 21). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 ; TF 5A_503/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6.3 ; TF 5A_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1). Contrairement à ce que soutiennent les intimés, l'appelant a valablement critiqué le jugement querellé en se référant précisément aux considérants mis en cause. Pour ces motifs également, l'appel, suffisamment motivé est recevable. 2. 2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour 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 l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374

- 14 - consid. 4.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 ; TF 4A_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3). 2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives. Cette règle signifie que les faits doivent être allégués et énoncés de façon suffisamment détaillée dès les écritures de première instance ; cette obligation à charge des plaideurs a pour but de circonscrire le

cadre du procès, d'assurer une certaine transparence et de permettre une contestation efficace par la partie adverse (TF 4A_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2, SJ 2014 I 196). Le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré ; l'appel est ensuite disponible mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (TF 4A_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2, SJ 2014 I 196 ; TF 4A_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3 ; TF 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3). Sous réserve de l'art. 317 al. 1 CPC, la procédure d'appel ne sert dès lors en principe pas à compléter la procédure de première instance, mais à examiner et, cas échéant, corriger le jugement de première instance, sur la base des griefs concrètement articulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 4A_193/2021 du 7 juillet 2021 consid. 3.1). A l'appui de son écriture, l'appelant a produit six pièces. A l'exception de la pièce 2 dont il sera question au considérant 3 ci-dessous, les pièces produites à l'appui de l'appel figurent déjà au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont toutes recevables. Les intimés ont également produit huit pièces, qui sont toutes des pièces dites de forme à l'exception des pièces 106 et 107 dont il sera également question au considérant 3 ci-dessous. 3.

- 15 - 3.1 L'appelant critique l'état de fait retenu par les premiers juges. Il requiert premièrement l'ajout des articles 7.1 et 7.2 du contrat de bail concernant les dispositions spécifiques convenues entre les parties s'agissant du chauffage et de boiler électrique, tout en soulignant que cette partie du litige a déjà été jugée dans une cause précédente. Dans un deuxième temps, l'appelant revient sur la question de la déconsignation du loyer et la conclusion qu'en ont tiré les premiers juges. Dans la mesure où ils en ont tenu compte dans la subsumption, il leur fait grief de ne pas avoir instruit plus précisément cette question avant l'audience ni interrogé plus précisément les parties. Il expose qu'il ne s'attendait pas à être questionné sur ce point à la fin de l'audience consacrée à l'instruction, puisqu'il s'agissait d'une autre cause entrée en force, et précise que le montant en question avait été crédité sur son compte. Aux fins d'établir ce point, l'appelant produit une pièce, soit un avis de crédit du 28 juillet 2021 de la banque [...]. Les intimés soutiennent que l'ajout des clauses 7.1 et 7.2 ne serait d'aucune utilité pour la résolution du litige. S'agissant de la question de la déconsignation du loyer, les intimés sont d'avis que l'appelant n'aurait pas démontré pourquoi il n'a pas produit la pièce en première instance déjà et ferait preuve de mauvaise foi en prétendant avoir été surpris d'être interrogé sur cette question. Selon les intimés, les premiers juges n'auraient pas eu à investiguer ce point dans la mesure où l'appelant avait déclaré en audience qu'il n'avait pas effectué les démarches nécessaires à la déconsignation du loyer. Les intimés produisent d'ailleurs deux pièces (pièces 106 et 107) aux fins de prouver qu'ils avaient entrepris eux-mêmes les démarches en vue de la déconsignation des loyers, alors que le bailleur ne s'en serait pas soucié. 3.2 Il appartient au plaideur qui entend invoquer des pseudo nova devant l'autorité d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342, note Tappy). La production de faux nova peut être admise lorsque le plaideur a omis de les

- 16 - invoquer en première instance, en raison du comportement procédural de l'autre partie (TF 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.4) ou lorsqu'une thématique déterminée a été soulevée pour la première fois en appel de sorte que la partie adverse n'avait pas à invoquer

des faits ou offres de preuve en relation avec cet élément en première instance (TF 4A_305/2012 du 6 février 2013 consid. 3.3, RSPC 2013 p. 254 ; TF 5A_697/2020 du 22 mars 2021 consid. 3, non publié in ATF 147 III 491). 3.3 En l'espèce, il ne sera pas donné suite aux réquisitions de l'appelant tendant au complètement de l'état de fait sur l'entretien du chauffe-eau, dans la mesure où cette question n'est pas pertinente pour la résolution du présent litige. S'agissant de la déconsignation du loyer, il résulte de l'état de fait que le Tribunal des baux a rendu un jugement le 3 juin 2021 – devenu définitif et exécutoire –, aux termes duquel les loyers consignés ont été libérés en faveur des intimés à raison de 720 fr., le solde étant libéré en faveur de l'appelant. A l'audience du 26 août 2021 devant le Tribunal des baux concernant le présent litige, l'appelant a répondu, sur interpellation de la Présidente, qu'il n'avait pas effectué les démarches nécessaires à la déconsignation du loyer, tandis que les intimés ont précisé avoir pris les dispositions nécessaires à la déconsignation des loyers. Les pièces produites par les parties – pièce 2 pour l'appelant et pièces 106 et 107 pour les intimés – portent sur des pseudo nova. On relève toutefois que l'appelant – dont on souligne qu'il n'était pas assisté – s'est contenté de répondre à une question en audience, alors que la déconsignation des loyers liée au précédent litige n'avait pas été soulevée auparavant. Or les premiers juges ont par la suite déduit de sa réponse qu'il s'était désintéressé du sort des loyers consignés et ont en partie fondé leur raisonnement sur cette considération. On ne saurait donc faire grief à l'appelant de n'avoir pas fait preuve de la diligence requise en omettant de préciser que les loyers en cause lui avaient été crédités, ensuite de l'intervention des intimés et sous réserve du montant de 720 fr. revenant à ces derniers, le 28 juillet 2021. Les pièces produites par les

- 17 - parties sont dès lors recevables au stade de l'appel et les faits qu'elles établissent doivent être introduits dans l'état de fait (cf. ch. 5 ci-dessus). 4. 4.1 L'appelant soutient que les intimés étaient en demeure du paiement des loyers d'avril et mai 2020 à tout le moins, ce qui justifierait la résiliation du contrat de bail. Il fait valoir que la consignation opérée par les intimés n'était pas valable et que dès lors les loyers n'ont pas été payés à l'échéance. Au vu de l'illicéité de cette consignation, il aurait été en droit de procéder à la mise en demeure des intimés. On ne saurait à cet égard lui reprocher de ne pas avoir requis la libération des loyers consignés, alors que les locataires auraient dû procéder au paiement en ses mains. Pour ces motifs, les trois résiliations seraient valables, les locataires ayant d'ailleurs bénéficié d'une période plus longue que celle prévue par la loi pour les deux premières résiliations – l'appelant étant alors mal renseigné sur les nouvelles dispositions liées au COVID-19. L'appelant souligne encore que les résiliations étaient uniquement justifiées par l'absence du paiement des loyers échus dans les délais comminatoires. Enfin, l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir considéré à titre subsidiaire que les résiliations pourraient être annulées pour « défaut d'intérêt objectif, sérieux et digne de protection ». Il souligne qu'on ne saurait lui faire grief d'avoir valablement exercé son droit et qu'il ne s'est jamais désintéressé du sort des créances de ses loyers, ayant au contraire toujours agi en vue de les recouvrer. Les intimés soutiennent qu'au vu des délais indiqués dans les courriers de mise en demeure des 7 avril et 4 mai 2020 – de respectivement nonante et trente jours –, l'appelant aurait été lié par le délai le plus long et n'aurait donc pas pu résilier le bail avant le 14 juillet 2020 [réd.: échéance du délai de nonante jours indiqué dans le premier courrier] ; la résiliation du 17 juin 2020 serait donc inefficace. Elle serait de toute façon annulable, de même que la résiliation du 18 juin 2020, les loyers ayant certes été consignés de manière incorrecte, mais de bonne foi. Ces résiliations seraient enfin abusives, les intimés se prévalant d'un

- 18 - congé représailles au vu de la précédente procédure. La résiliation du 5 août 2020 serait quant à elle inefficace, faute pour l'appelant d'avoir adressé une mise en demeure mentionnant expressément la sanction du paiement trimestriel. Elle serait à tout le moins annulable vu son caractère abusif, le bailleur ayant complexifié lui-même l'affaire et s'étant acharné sur eux. 4.2 4.2.1 En vertu de l'art. 266a al. 1 CO, lorsque le bail est de durée indéterminée – ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite –, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2, non publié in ATF 143 III 15 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Il s'agit d'un congé ordinaire (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 849). Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après 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'habitations 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'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Par le biais de l'ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme du 27 mars 2020 (RS 221.213.4), le Conseil fédéral a édicté des mesures en faveur des locataires et des fermiers en retard pour le paiement de leur loyer. L'art. 2 de cette ordonnance a ainsi porté de trente à nonante jours le délai prévu à l'art. 257d al. 1 CO, si le locataire avait « 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 ».

- 19 - Le congé donné en vertu de l'art. 257d CO est un congé extraordinaire (Lachat et al., op. cit., p. 864). La validité d'une telle résiliation suppose, entre autres conditions, que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation prévue à l'art. 257d al. 1 CO lui a été adressée (Reudt, *Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar*, 4e éd., 2018, n. 11 ad art. 257d CO) et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé (Reudt, op. cit., n. 35 ad art. 257d CO; Lachat et al., op. cit., p. 867 s.). 4.2.2 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ; TF 4A_293/2016 précité, consid. 5.2.2 et les réf. citées ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). En vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Il s'agit du congé dit « de représailles ». Le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Le degré de preuve requis de la relation de causalité est celle de la vraisemblance prépondérante (Lachat et al. *Le bail à loyer*, p. 969). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Ainsi, le congé doit être considéré comme

abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsque le congé apparaît

- 20 - purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (TF 4A_293/2016 précité, consid. 5.2.2 et les réf. citées). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (TF 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2 ; TF 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). 4.2.3 Lorsqu'il est notifié pour non-paiement du loyer, au sens de l'art. 257d CO, le congé est inefficace lorsque les diverses conditions n'en sont pas réunies. Le bailleur doit ainsi attendre l'expiration du délai de paiement qu'il a fixé dans la sommation ; c'est ensuite seulement – si le paiement n'a pas été exécuté – qu'il peut valablement résilier le contrat sans avoir à observer les délais et termes de congé ordinaires (ATF 119 II 147 consid. 3). Le congé notifié et reçu avant l'expiration du délai comminatoire est inefficace, c'est-à-dire sans effets (TF 4A_585/2010 du 2 février 2011 consid. 3.1 ; Lachat et al., op. cit., p. 880). Ce n'est en revanche qu'exceptionnellement – ou même « à titre très exceptionnel » selon le Tribunal fédéral – qu'un congé donné sur la base de l'art. 257d CO peut être annulé car contraire aux règles de la bonne foi (ATF 140 III 591 consid. 1). Le Tribunal fédéral a précisé que « 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 » (loc. cit.). L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur a réclaté au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû ; 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 ; enfin,

- 21 - le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (ATF 140 III 591 consid. 1 et les réf. cit. ; ATF 120 II 31 consid. 4). Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (ATF 120 II 105 consid. 3c). 4.2.4 En principe, le locataire en retard dans le paiement de son loyer est en demeure, ce qui justifie l'application de la procédure prévue à l'art. 257d CO. Tel n'est toutefois pas le cas, entre autres hypothèses, lorsque le locataire a valablement consigné le loyer. En effet, les loyers consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO) (TF 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 2.1). Aux termes de l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai 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 les loyers. L'art. 259g CO subordonne la validité formelle de la consignation à l'observation des deux conditions cumulatives suivantes : d'une part, le locataire doit demander au bailleur de réparer le défaut, en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire. D'autre part, il doit le menacer par écrit de consigner le loyer, si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti (TF 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2). Par conséquent, la consignation est exclue lorsque le bailleur a déjà réparé le défaut et que seules les prétentions pécuniaires du locataire demeurent litigieuses (Lachat et al., op. cit., p. 336 et les références). Le locataire

peut consigner son loyer aussi longtemps qu'aucun accord entre les parties n'est intervenu ou qu'une décision exécutoire de l'autorité de conciliation, respectivement de l'autorité judiciaire, n'a pas été rendue (art. 259i CO). Le locataire doit consigner sans discontinuer les loyers à échoir, tant qu'une décision de l'autorité de conciliation, du juge ou des mesures provisoires n'ont pas été ordonnées. Si le bailleur répare le défaut pendant une procédure, le droit de consigner le loyer cesse et le locataire doit reprendre le paiement normal des loyers

- 22 - au bailleur. En effet, la consignation est un moyen de pression pour obtenir les travaux de remise en état de la chose louée, mais ne constitue pas un droit en soi, notamment pour obtenir plus facilement une réduction de loyer (Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 57 à 59 ad art. 259g CO). 4.2.5 Dans le canton de Vaud, les Dispositions paritaires romandes et Règles et Usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : RULV) ont force obligatoire (arrêté déclarant de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du Canton de Vaud ; BLV 221.317.1). Aux termes de l'art. 7 al. 2 RULV, lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. Selon la jurisprudence de la cour de céans, l'art. 7 RULV est une faculté donnée au bailleur qui ne peut être exercée que dès le mois qui suit l'échéance du délai que celui-ci a imparti en vain au locataire pour s'acquitter du loyer arriéré. Le bailleur ne peut pas requérir immédiatement, par une mise en demeure à forme de l'art. 257d CO, le paiement du loyer par trimestre d'avance. Il doit procéder en deux temps, soit d'abord adresser une mise en demeure en cas de retard du paiement du loyer – avec ou sans la menace de la sanction du paiement des loyers par trimestre d'avance –, puis communiquer au locataire sa volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance. Ce n'est qu'après cette dernière communication qu'il peut, si les loyers n'ont pas été acquittés trimestriellement d'avance, adresser l'avis comminatoire de l'art. 257d CO. La mise en demeure doit en outre être claire et distincte (CACI 8 octobre 2019/540 consid. 3.2.1 ; CACI 27 avril 2016/247 consid. 3.2.3 ; CACI 20 juin 2013/320 et réf. ; CACI 13 janvier 2012 consid. 3 b/cc ; CREC I 25 mars 2010/151, in Cahiers du Bail [CdB] 2010 p. 141 ; CREC I 28 août 2007/420, résumé in CdB 2007 p. 129 ; Colombini, Condensé de la

- 23 - jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement de loyer (art. 257d CO), JdT 2012 III 39 ch. 8). 4.3 4.3.1 En l'espèce, les premiers juges ont retenu – et cela n'est pas contesté – que le bailleur a remédié au défaut le 26 février 2020. A ce moment-là, les locataires avaient consigné le loyer du mois de février 2020. Mais ils ont ensuite, alors même qu'il n'y avait plus de défaut, consigné les loyers des mois de mars, d'avril et de mai 2020. Ces consignations n'étaient pas valables, et n'ont donc pas eu pour effet de les libérer de l'obligation de payer le loyer, cela même s'ils étaient dans l'erreur sur le droit. Il s'ensuit que le bailleur pouvait en principe à juste titre les mettre en demeure de payer et résilier le bail s'ils ne s'exécutaient pas. Or les locataires n'ont pas versé le loyer malgré les mises en demeure. Les premiers juges ont cependant considéré que les congés étaient annulables au motif que les locataires étaient de bonne foi, que les résiliations faisaient suite au litige concernant la réparation du chauffe-eau, que le bailleur pouvait demander la déconsignation des montants et ne courait dès lors aucun risque économique et qu'il s'est désintéressé du sort des loyers. Il convient dès lors de se pencher

sur le caractère éventuellement abusif des résiliations signifiées par l'appelant aux intimés. Il n'y a pas de raison de se fonder sur le fait que les parties étaient divisées par une procédure judiciaire pour considérer qu'il s'agissait d'un congé-représailles. Le législateur a précisément exclu que le congé extraordinaire donné pour non-paiement du loyer doive être annulé lorsqu'il survient alors qu'une procédure est pendante. Si l'on devait admettre, sans raison particulière – et même très particulière au vu de la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 140 III 591 précité) –, qu'une telle résiliation doit être mise en rapport avec le litige pendant et qu'il constitue donc un congé-représailles au sens de l'art. 271a al. 1 lettre a CO, on rendrait lettre morte l'art. 271a al. 3 let. b CO. Dans le cas d'espèce, il est vrai qu'il existait un litige entre le bailleur et les locataires.

- 24 - Mais on ne doit, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, admettre le caractère abusif d'un congé donné pour non-paiement du loyer que dans des cas très exceptionnels, où le caractère abusif est crasse et manifeste. Dans le cas d'espèce, comme cela est encore développé ci-dessous, il n'y a rien de tel. On peut certes retenir que les locataires étaient de bonne foi en consignation des loyers, mais on ne saurait pour autant les faire bénéficier de leur erreur ; vu les enjeux, il leur appartenait en effet de se renseigner sur les conditions et les effets d'une consignation du loyer. Quoi qu'il en soit, la question n'est pas là. Par ailleurs, le bailleur pouvait certes demander en justice la déconsignation des loyers litigieux. Mais percevoir des loyers et devoir agir en justice pour en demander la déconsignation, pour ne les percevoir qu'une année après ou encore ultérieurement, sont deux choses tout à fait différentes. Il n'y a pas lieu de considérer que l'absence de paiement est sans effet si le bailleur peut réclamer le montant dû en justice. Enfin, contrairement aux premiers juges, on ne peut affirmer de manière générale que la consignation – sans motifs – de montants dus est sans risque économique pour le bailleur. Même si l'argent est consigné, le bailleur n'en a pas la disposition, ce qui est en soi de nature à lui faire courir un risque économique. A cet égard, on ne saurait faire grief à l'appelant de s'être désintéressé du sort des loyers, puisqu'il a reçu les montants litigieux peu après le jugement définitif ; le fait qu'il n'ait pas entrepris de démarche active dans ce but n'est à cet égard pas décisif. Pour ces motifs, les résiliations données n'avaient rien d'abusif et il n'y a aucune raison de considérer qu'il s'agissait de congés de représailles. Les congés n'étaient donc pas annulables. 4.3.2 A titre subsidiaire, les premiers juges ont considéré que les résiliations pouvaient être annulées pour « défaut d'intérêt objectif, sérieux et digne de protection ».

- 25 - On ne peut souscrire à cet avis, pour les motifs développés ci-dessus (cf. consid. 4.3.1). Le bailleur disposait, comme tout bailleur, d'un intérêt « objectif, sérieux et digne de protection » à recevoir à l'échéance le loyer de l'objet loué et à pouvoir en disposer. Il n'est ainsi nullement de mauvaise foi de résilier le bail de locataires qui ont consigné le loyer à tort et qui ne le paient pas dans les délais fixés à cet effet. Comme on l'a déjà dit, il n'est en effet pas pareil de percevoir un loyer que d'avoir de bonnes chances de le recouvrer à l'issue d'une procédure judiciaire. 4.3.3 Donnés pour non-paiement du loyer, les congés litigieux sont des congés extraordinaires. Le bailleur a dans chaque cas usé des termes – plus longs – prévus pour un congé ordinaire ; il en avait en effet la possibilité, l'art. 257d al. 2 CO prévoyant un délai « minimum » d'un mois pour la fin d'un mois, ce qui signifie évidemment qu'il est loisible au bailleur d'accorder un délai plus long. Il y a lieu de déterminer si les trois congés – dont on a vu ci-dessus qu'ils n'étaient pas annulables – étaient efficaces. 4.3.3.1 Par courrier du 7 avril 2020, l'appelant a mis les intimés en demeure de payer le loyer du mois d'avril en leur impartissant un délai de nonante jours

pour s'exécuter. Par courrier du 4 mai suivant, invoquant que le retard dans le paiement du loyer n'était pas dû à des raisons économiques liées au COVID-19, l'appelant a une nouvelle fois mis les locataires en demeure de payer le loyer du mois d'avril, cette fois dans un délai de trente jours. Faute de paiement du loyer dans le dernier délai impartit, l'appelant a résilié le bail par courrier du 17 juin 2020 (premier congé). A cet égard, le fait que les locataires avaient consigné le loyer du mois d'avril est, comme on l'a vu, sans incidence, les conditions d'une consignation n'étant pas remplies (cf. consid. 4.2.4) L'appelant a ainsi initialement fixé un délai de nonante jours pour s'acquitter du loyer, croyant manifestement par erreur que l'ordonnance édictée par le Conseil fédéral à l'occasion de l'épidémie de COVID-19 (cf. consid. 4.2.1 ci-dessus) le lui imposait. Or il ne fait pas de doute que le retard n'était pas dû aux mesures prises pour lutter contre

- 26 - cette épidémie. Rien ne s'opposait à ce que le bailleur impartisse un nouveau délai de trente jours, comme il l'a fait le 4 mai 2020. Faute de paiement du loyer dans l'intervalle, la résiliation de bail adressée aux intimés le 17 juin 2020 est efficace. 4.3.3.2 Par courrier du 5 mai 2020, l'appelant a mis les intimés en demeure de payer le loyer du mois de mai en leur impartissant un délai de trente jours pour s'exécuter. Faute de paiement du loyer dans le délai impartit, l'appelant a résilié le bail par courrier du 18 juin 2020 (deuxième congé). Ici également, la consignation du loyer par les locataires est sans incidence (cf. consid. 4.2.4). Ce congé remplit toutes les conditions légales et est donc clairement efficace. 4.3.3.3 Par courrier du 10 juin 2020, invoquant les loyers impayés des mois d'avril et de mai 2020 et se référant à l'art. 7 RULV, l'appelant a exigé que les loyers soient dorénavant acquittés trimestriellement à l'avance et ce dès le mois de juillet 2020. Dans la mesure où l'appelant avait déjà mis les intimés en demeure de payer les loyers des mois d'avril et de mai 2020, ce courrier correspond à la deuxième étape (cf. consid. 4.2.5 ci-dessus), soit la communication de la volonté d'obtenir le paiement du loyer par trimestre. Cette communication étant restée sans suites, c'est à bon droit que l'appelant a adressé, le 1er juillet 2020, aux locataires une mise en demeure de s'acquitter, dans un délai de trente jours, de l'arriéré de loyer du troisième trimestre 2020. Contrairement à ce que font valoir les intimés, il était précisé que le défaut de paiement dans ce délai entraînerait la résiliation du bail. Faute de paiement dans le délai comminatoire impartit, l'appelant a résilié le bail par courrier du 5 août 2020 (troisième congé). L'appelant s'étant conformé aux RULV et à la pratique qui s'en est dégagée, cette troisième résiliation est également valable. 4.3.4 En définitive, les trois congés donnés par l'appelant étaient valables.

- 27 - S'agissant de congés donnés pour non-paiement du loyer, il est impossible de prolonger le bail (cf. art. 272a al. 1 let. a CO ; CACI 12 septembre 2019/497 consid. 1.7). Conformément à la jurisprudence vaudoise, qui considère, sauf cas particulier, qu'un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 12 septembre 2019/497 précité consid. 4.2 ; CACI 12 août 2011/194 ; CACI 27 juillet 2011/175 et les références citées), un délai de quinze jours dès le jugement exécutoire peut être en l'espèce impartit aux intimés pour libérer les locaux litigieux. 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) et pourront 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). Quoi qu'il en soit, on souligne que les locataires ont déjà bénéficié de fait d'une prolongation de délai de près de deux ans pour libérer les locaux, le bail ayant été initialement résilié pour le 30 septembre 2020 par courriers des

E. 17

et 18 juin et 5 août 2020. En conséquence, il y a lieu de donner suite aux mesures d'exécution forcée directe (art. 236 al. 3 et 337 CPC) requises par l'appelant et de les ordonner. 4.4 L'appelant a conclu au paiement d'une indemnité pour occupation illicite. Le locataire qui ne restitue pas la chose louée à la fin du bail viole l'obligation contractuelle résultant de l'art. 267 al. 1 CO et doit des dommages-intérêts au bailleur en application de l'art. 97 CO (TF 4A_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, SJ 2013 I 525). Selon la jurisprudence, l'indemnité due pour l'occupation des locaux équivaut en

- 28 - principe au montant du loyer convenu, ce qui dispense le bailleur d'apporter la preuve qu'il aurait pu relouer les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 ; ATF 119 II 437 consid. 3b/bb ; TF 4A 456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, SJ 2013 I 525). En l'espèce, il y a lieu de fixer une indemnité pour occupation illicite équivalente au loyer contractuel de 1'500 fr. par mois et de la mettre à la charge des intimés, solidairement entre eux, sous déduction des montants déjà versés à titre de loyer. 4.5 Dans un dernier moyen, l'appelant a conclu à la fixation d'une amende d'ordre de 500 fr. par jour d'infraction. Aucun motif ne justifie en l'espèce de fixer une telle amende. Au demeurant, l'appelant n'a pas motivé ce grief. 5. En définitive, l'appel doit être admis et le jugement réformé dans le sens des considérants qui précèdent. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 780 fr. (art. 62 al. 1 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). L'appelant n'étant pas représenté, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens. En revanche, les intimés, solidairement entre eux, devront lui verser la somme de 780 fr., correspondant à l'avance des frais judiciaires de deuxième instance.

- 29 -