

VD_FINDINFO HC / 2013 / 831 vom 16. Dezember 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___831

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 831 du 16 décembre 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 831 del 16 dicembre 2013

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION ANTICIPÉE, DEMEURE DU DÉBITEUR, DÉLAI DE RECOURS, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ | 257d CO, 271 CO, 271a CO, 321 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance prononçant une expulsion pour défaut de paiement de loyer. 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. Celle-ci 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 (JT 2011 III 43 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer, acompte de charges compris, s'élevant à 1'550 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). b) Le délai pour l'introduction de l'appel contre les décisions prises en procédure sommaire est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). L'indication de cette voie de droit figure au demeurant au pied de la décision entreprise. En l'espèce, il ressort du relevé « Track & Trace » de la Poste que l'ordonnance attaquée a été notifiée aux appelants le 14 novembre 2013, de sorte que le délai pour exercer un appel arrivait à échéance le lundi 24 novembre 2013. L'appel du 7 décembre 2013 a ainsi été déposé hors délai. Il est par ailleurs trop tardif pour être considéré comme complémentaire au premier courrier du 19 novembre 2013. Pour ces motifs, l'appel doit être déclaré irrecevable.

E. 2

de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de 30 jours (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Dans certains cas toutefois, en présence de circonstances particulières, le congé donné en raison de la demeure du locataire peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Selon la jurisprudence, c'est notamment le cas lorsque l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer (ATF 120 II 31; TF 4A_468/2010 du 29 octobre 2010 et réf.). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2), mais que tel n'était pas le cas lorsque le retard était de plus de deux semaines (TF 4A_493/2007 du 4 février 2008 c. 4.2.5). b) En l'espèce, il n'est pas contesté que les loyers

d'avril et de mai 2013, qui ont fait l'objet d'un avis comminatoire de la part des bailleuses, n'ont pas été versés dans leur totalité dans le délai imparti à cet effet. C'est ainsi un montant de 1'550 fr. qui a été versé dans ce délai au lieu de 3'111 fr. 15 (montant comprenant les intérêts de retard). Le congé est donc valable et ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, le règlement du loyer de mai 2013 étant finalement intervenu plus d'un mois après l'expiration du délai imparti. Il n'est dès lors pas nécessaire de déterminer si les loyers auraient jusqu'ici toujours été acquittés à temps.

E. 3

Au vu de ce qui précède, l'appel est irrecevable. Il ne sera pas perçu de frais de justice en application de l'art. 11 TFJC (Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5). Compte tenu de l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

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