

VD_GERICHTE JL13.045394 vom 10. März 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-03-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL13.045394

FR: VD_GERICHTE JL13.045394 du 10 mars 2014

IT: VD_GERICHTE JL13.045394 del 10 marzo 2014

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer du 27 juin 2007, le bailleur D. _____, représenté par L. _Gérance SA, a loué aux locataires A.X. _____ et B.X. _____ un duplex de 5 pièces, avec une cave n°4, sis [...] à [...], pour un loyer mensuel net de 1'840 fr., plus 150 fr. à titre d'avance pour le chauffage, l'eau froide, l'eau chaude et frais, soit un loyer total de 1'990 fr. par mois. Le bail a été conclu pour une durée indéterminée à partir du 15 juillet 2007, un délai de résiliation de quatre mois pour le terme du 30 juin étant prévu. Par courriers LSI du 14 juin 2013 adressés individuellement à chaque locataire et retirés par chacun d'eux le 17 du même mois, le bailleur les a mis en demeure de payer la somme de 3'980 fr.

correspondant aux loyers de mai et juin 2013 dans le délai comminatoire de trente jours, à défaut de quoi le bail serait résilié selon l'art. 257d CO. Par notifications sur formules officielles adressées individuellement en recommandé à chaque locataire le 22 juillet 2013 et retirées par chacun d'eux le 30 du même mois, le bailleur a résilié leur bail

- 4 - avec effet au 31 août 2013 selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement de leur loyer.

E. 2

Par contrat de bail à loyer du 27 juin 2007, le bailleur précité a loué aux locataires précités la place de parc intérieure n°4 se trouvant dans l'immeuble sis [...] à [...] pour un loyer de 100 fr. par mois. Le bail a été conclu à partir du 15 juillet 2007 jusqu'au 30 juin 2008, se renouvelant ensuite d'année en année sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties quatre mois à l'avance avant son échéance. Par courriers LSI du 18 février 2013 adressés individuellement à chaque locataire, le bailleur les a mis en demeure de payer la somme de 160 fr. correspondant aux loyers de janvier et février 2013 dans le délai comminatoire de trente jours, à défaut de quoi le bail serait résilié selon l'art. 257d CO. Par notifications sur formules officielles adressées individuellement en recommandé à chaque locataire le 9 avril 2013 et retirées par chacun d'eux le 11 du même mois, le bailleur a résilié leur bail avec effet au 31 mai 2013 selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement de leur loyer.

E. 3

Par contrat de bail à loyer du 25 novembre 2009, le même bailleur a loué aux mêmes locataires la place de parc intérieure n°2 se trouvant dans l'immeuble sis [...] à [...] pour un loyer de 100 fr. par mois. Le bail a été conclu à partir du 1er décembre 2009 jusqu'au 30 juin 2010, se renouvelant aux mêmes conditions que celles mentionnées dans le bail susmentionné. Par courriers LSI du 13 mars 2013 adressés individuellement à chaque locataire, le bailleur les a mis en demeure de payer la somme de 140 fr. correspondant aux loyers de février et mars 2013 dans le délai comminatoire de trente jours, à défaut de quoi le bail serait résilié selon l'art. 257d CO.

- 5 - Par notifications sur formules officielles adressées individuellement en recommandé à chaque locataire le 18 avril 2013 et retirées par chacun d'eux le 19 du même mois, le bailleur a résilié leur bail avec effet au 31 mai 2013 selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement de leur loyer.

E. 4

Par ailleurs, l'on ne saurait considérer que le congé est abusif au sens des art. 271 ss CO, pour les motifs précités. Enfin, le délai accordé aux appelants pour quitter les locaux, soit de près d'un mois dès la notification de l'ordonnance d'expulsion, ne prête pas le flanc à la critique, au vu de la jurisprudence. Au surplus, les appelants ont bénéficié de facto d'un sursis supplémentaire de plusieurs semaines, en raison de l'effet suspensif lié à leur appel (art. 315 al. 1 CPC), et se verront impartir un nouveau délai pour obtempérer.

E. 5

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée, la cause étant renvoyée au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai aux appelants pour quitter les locaux. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr., seront mis, solidairement entre eux, à la charge des appelants A.X. _____ et B.X. _____, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC ; art. 62 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]). L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

- 9 -

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