

VD_GERICHTE JL16.049845 vom 11. Mai 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-05-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL16.049845

FR: VD_GERICHTE JL16.049845 du 11 mai 2017

IT: VD_GERICHTE JL16.049845 del 11 maggio 2017

Erwägungen

E. 3

L'appelante fait grief au premier juge d'avoir retenu que le délai comminatoire de l'art. 257d CO arrivait à échéance le 24 septembre 2016. Selon elle, ce délai arrivait à échéance le 22 septembre 2016, de sorte qu'en payant les loyers échus le 28 septembre suivant, les intimés avaient agi avec six jours de retard, ce qui justifiait la résiliation du bail.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque 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. Le délai comminatoire de cette disposition commence à courir le premier jour qui suit la réception du pli recommandé ou le lendemain de l'expiration du délai de garde auprès de la poste (Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., Lausanne 2008, p. 667). Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut toutefois être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé. En effet, on ne saurait en principe exiger d'un bailleur qu'il tolère la présence dans ses locaux d'un locataire qui ne paie plus le loyer. Le congé donné pour ce motif repose donc sur un intérêt légitime (TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.4). En particulier, la jurisprudence admet qu'un congé donné en raison du défaut de paiement du loyer peut être annulé en application de l'art. 271 CO si l'arriéré a été

- 6 - 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 les réf. citées). Elle a précisé qu'un jour de retard remplissait cette condition (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 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 consid. 4.2.5). La doctrine et la jurisprudence vaudoise considèrent qu'un paiement intervient peu de temps après l'échéance des délais comminatoires lorsqu'il est effectué un ou deux jours plus tard (Lachat, *op. cit.*, p. 672; Wessner, in *Droit du bail à loyer – Commentaire pratique*, n. 43 ad art. 257d CO; CACI 5 avril 2011/30), mais non six jours plus tard (CACI 14 septembre 2011/251, in *CdB* 2012 p. 25) ou huit jours plus tard, alors même que le délai comminatoire incluait les fêtes de fin d'année (CACI 2 octobre 2013/518).

E. 3.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que le délai de garde des avis comminatoires arrivait à échéance le 23 août 2016. Force est dès lors de constater que le délai de 30 jours, qui a commencé à courir le lendemain, arrivait à échéance le 22 septembre 2016 et non le 24 septembre 2016 comme retenu par le premier juge. Dans ces circonstances, il convient de constater que les intimés ont versé les loyers échus six jours après l'échéance du délai, ce

qui est excessif au sens de la jurisprudence rappelée ci-dessus. La requête d'expulsion présentée par l'appelante le 8 novembre 2016 était ainsi bien fondée.

E. 4

En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens qu'ordre est donné aux intimés de quitter et rendre libres les locaux litigieux et qu'à défaut, ils y seront contraints par la force selon les règles de l'art. 343 al. 1 let. d CPC, la cause étant renvoyée au premier juge afin que celui-ci fixe un délai aux locataires pour s'exécuter.

- 7 - Vu l'issue du litige (art. 106 al. 1 CPC), les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 280 fr., seront mis à la charge des locataires, solidairement entre eux. Ceux-ci verseront en outre à la bailleuse la somme de 600 fr. (art. 12 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), à titre de dépens de première instance. De même, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, solidairement entre eux. Ceux-ci verseront au surplus à l'appelante la somme de 600 fr. (art. 12 TDC) à titre de dépens de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), ainsi que la somme de 100 fr. à titre de restitution de l'avance de frais (art. 111 al. 2 CPC).

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