

VD_GERICHTE JL24.044011 vom 4. Februar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-02-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL24.044011

FR: VD_GERICHTE JL24.044011 du 4 février 2025

IT: VD_GERICHTE JL24.044011 del 4 febbraio 2025

Erwägungen

E. 3.1

Les appelants contestent la validité de la résiliation du bail en faisant notamment valoir que leur bail n'aurait pas été résilié par une

- 7 - lettre des bailleurs, comme constaté dans l'ordonnance, mais seulement par un courriel de l'agent d'affaires breveté Philippe Chiocchetti.

E. 3.2

La communication de la résiliation du bail est soumise à la théorie de la réception dite absolue. Si le pli n'a pas pu être remis au destinataire, le pli est réputé reçu soit le jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour. Le destinataire supporte donc le risque qu'il ne prenne pas, ou tardivement, connaissance de la manifestation de volonté de l'expéditeur, par exemple en cas d'absence ou de vacances (TF 4A_611/2023, du 2 mai 2024 consid. 5.1, Newsletter Bail.ch septembre 2024). Si le destinataire est dans l'impossibilité de prendre possession plus rapidement du recommandé (maladie, absence etc.) – ce qui lui incombera d'établir –, celui-ci est réputé lui parvenir au septième jour du délai de garde postal (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 839).

E. 3.3

En l'espèce, il ressort des pièces produites en première instance que les bailleurs ont dûment adressé les formules officielles de résiliation par plis recommandés aux appelants. Selon les suivis d'acheminement de la Poste, les appelants ont été avisés pour retrait le 27 août 2024 à 13h04. Faute de justifier d'un empêchement d'aller retirer leurs plis le lendemain, ils sont réputés avoir pris connaissance des résiliations le 28 août 2024. Le grief d'irrégularité dans la signification de la résiliation est donc sans fondement.

E. 4

Les appelants font aussi valoir que chacun d'eux fait l'objet d'une poursuite pour la totalité de l'arriéré de loyers. Ce moyen n'est pas dirigé contre la décision attaquée, qui ne traite pas des poursuites exercées contre les locataires, mais de l'existence d'un arriéré de loyer à l'échéance du délai de trente jours fixé par le bailleur en application de l'art. 257d al. 1 CO. La recevabilité du moyen est dès lors douteuse.

- 8 - En tout état, le moyen est mal fondé. En effet, aux termes de l'art. 144 al. 1 CO, le créancier peut, à son choix, exiger de tous les débiteurs solidaires ou de l'un d'eux l'exécution intégrale ou partielle de l'obligation. Ainsi, en l'espèce où les appelants sont co-débiteurs solidaires des loyers, les bailleurs peuvent poursuivre chacun d'eux pour la totalité des loyers impayés. Chacun des appelants pourra toutefois se prévaloir des paiements de l'autre.

E. 5

Les appelants font encore valoir des offres de règlements qu'ils ont adressées aux bailleurs pour apurer l'arriéré d'ici au mois de juillet 2025. Ce moyen est sans pertinence, l'existence d'un arriéré à l'échéance du délai de trente jours précité n'étant pas contestée.

E. 6

Pour le surplus, les appelants se plaignent de la brièveté du délai qui leur est imparti pour libérer le logement loué. Il appartiendra à la juge de paix d'examiner les circonstances invoquées à cet égard par les appelants dans le cadre de la procédure d'exécution forcée.

E. 7.1

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et l'ordonnance entreprise confirmée Vu l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et compte tenu du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée à la juge de paix afin qu'elle fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux litigieux.

E. 7.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 700 fr. (art. 62 al. 3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre

- 9 - 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et al. 3 in fine CPC). Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

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