

# **BGer 4A\_42/2014 vom 17. Oktober 2014**

Bundesgericht, 2014-10-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_42\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_42_2014)

FR: TF 4A\_42/2014 du 17 octobre 2014

IT: TF 4A\_42/2014 del 17 ottobre 2014

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. c LTF) par le bailleur qui a succombé dans ses conclusions ( art. 76 LTF ), contre une décision finale ( art. 90 LTF ) prise en matière de bail à loyer ( art. 72 al. 1 LTF ) dans une cause dont la valeur litigieuse dépasse 15'000 fr. (arrêt 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 et les arrêts cités) et rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton ( art. 75 LTF ), le recours en matière civile est recevable.

### **E. 2**

Le décès du locataire ne met en principe pas fin au contrat de bail. Celui-ci continue avec les héritiers, qui assument les droits et les obligations du défunt ( art. 560 CC ; arrêt 4A\_397/2013 du 11 février 2014 consid. 3.3; 4C.252/2005 du 6 février 2006 consid. 3, publié in SJ 2006 I p. 365, avec références à la jurisprudence et à la doctrine). Les parties peuvent toutefois convenir que le bail prend fin avec le décès du locataire ( ATF 115 II 258 consid. 3a p. 259).

En l'espèce, le bail du 10 février 1986 ne prévoit rien en cas de décès du locataire. La fille de la défunte, qui est sa seule héritière et qui a accepté la succession, succède donc dans les droits et obligations de la locataire. Le rubrum du présent arrêt sera donc modifié dans ce sens.

### **E. 3**

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique d'office le droit ( art. 106 al. 1 LTF ). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente ( ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

### **E. 4**

Le recourant s'en prend principalement à la deuxième résiliation, extraordinaire, du 21 juin 2012 pour le 31 juillet 2012, en raison des travaux non autorisés effectués par la locataire, qui a été jugée inefficace.

#### **E. 4.1**

La cour cantonale a refusé d'entrer en matière sur cette deuxième résiliation pour un motif de procédure. Elle a constaté que l'appelant a conclu à la réforme du premier jugement en ce sens que, textuellement, " la résiliation du 23 juillet 2012 pour le 31 mars 2013 est valable, subsidiairement que la résiliation ordinaire est valable ". Elle a estimé qu'au vu de ses conclusions claires, rédigées par un avocat, le bailleur n'a pas remis en cause l'inefficacité de la deuxième résiliation, extraordinaire, du 21 juin 2012, que les premiers juges avaient

jugée inefficace parce que les travaux entrepris par la locataire constituaient des travaux d'entretien et non de rénovation et qu'au vu de l'attitude du bailleur, la fixation d'un délai convenable afin d'effectuer ces travaux d'entretien aurait de toute manière été vaine. La cour cantonale a donc jugé superflus les griefs de l'appel relatifs à cette deuxième résiliation, ainsi que les requêtes tendant à la tenue d'une inspection locale (en vue de constater que le logement n'est pas insalubre) et à l'audition de témoins (en vue d'apporter un témoignage utile sur les différents points contestés de l'état de fait).

Invoquant une erreur de plume, le recourant soutient en substance que les conclusions de son appel devaient être interprétées à la lumière des motifs de celui-ci, sous peine de formalisme excessif; il fait valoir la violation de son droit d'être entendu ( art. 53 CPC et 29 Cst.).

#### **E. 4.2**

Aux termes de l' art. 311 al. 1 CPC , l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel et, en vertu de l' art. 315 al. 1 CPC , l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises en appel.

L'appel doit donc contenir, à l'instar de la demande ( art. 221 al. 1 let. b CPC ) et de la demande simplifiée ( art. 244 al. 1 let. b CPC ), des conclusions ( ATF 138 III 213 consid. 2.3 p. 216). En outre, les conclusions portant sur des créances en argent doivent être chiffrées ( ATF 137 III 617 consid. 4.4.2 p. 618 s.). Il découle toutefois du principe de l'interdiction du formalisme excessif ( art. 29 al. 1 Cst. ) que le tribunal doit entrer en matière même sur les conclusions formellement insuffisantes lorsqu'il résulte clairement des motifs du mémoire d'appel en relation avec la décision attaquée quelles sont exactement les conclusions prises et donc les modifications du jugement demandées ou, en cas de créances portant sur des sommes d'argent, quel montant est réclamé. Les modifications demandées dans les conclusions stricto sensu du mémoire d'appel doivent être interprétées à la lumière des motifs de celui-ci ( ATF 137 III 617 consid. 6.2).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, les conclusions stricto sensu du mémoire d'appel contiennent une contradiction dès lors que l'appelant y demande que soient déclarées valables, principalement, la résiliation du 23 juillet 2012, qui est la résiliation ordinaire, et, subsidiairement, à nouveau, la résiliation ordinaire. Il résulte néanmoins clairement des motifs de l'appel que l'appelant demandait à la cour d'appel de considérer que la résiliation - extraordinaire - du 21 juin 2012 était valable et si, par impossible, cette résiliation n'était pas jugée valable, que les résiliations ordinaires le soient. En s'attachant à une lecture étroite des conclusions stricto sensu, dont les motifs de l'appel permettait pourtant de déceler l'erreur de plume du rédacteur et de déterminer clairement les modifications que l'appelant demandait, la cour cantonale est tombée dans le formalisme excessif et, partant, a violé l' art. 29 al. 1 Cst.

#### **E. 5**

Il s'ensuit que le recours - soit la conclusion " plus subsidiaire " prise par le recourant en lien avec sa conclusion principale - doit être admis, l'arrêt attaqué annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. L'intimée ne s'étant pas déterminée sur le recours et des frais ne pouvant être mis à la charge du canton ( art. 66 al. 4 LTF ), il ne sera pas perçu de frais judiciaires. Bien qu'étant avocat et ayant conclu à l'allocation de dépens, le recourant n'a pas droit à une indemnité dès lors que les conditions

de la complexité de l'affaire et du temps important consacré à la défense de ses intérêts ne sont pas remplies s'agissant du présent recours ( ATF 125 II 518 consid. 5b).

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