

VD_FINDINFO HC / 2014 / 20 vom 14. Januar 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-01-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___20

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 20 du 14 janvier 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 20 del 14 gennaio 2014

Regeste

DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ, EXPULSION DE LOCATAIRE, CONCLUSIONS, OBLIGATION DE CHIFFRER LES CONCLUSIONS, MOTIVATION DE LA DEMANDE | 257d CO, 311 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). b) En l'espèce, le loyer, acompte de charges compris, s'élevant à 2'300 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). L'appel a en outre été interjeté dans le délai de dix jours fixé à l'art. 321 al. 2 CPC, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al.2 let. a CPC).

E. 2

a) Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant ne peut se contenter de renvoyer aux écritures précédentes ou aux moyens soulevés en première instance ; il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 c. 2.2, in RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 c. 3 et 4, in RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 c. 4.3.1). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable (TF 4A_651/2012 du 7 février 2013 c. 4.2). Il ne saurait être remédié à un défaut de motivation de l'appel par la fixation d'un délai à forme de l'art. 132 al. 1 CPC, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable, de sorte que celui-ci est irrecevable (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 c. 5, in RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231; cf. déjà CACI 9 septembre 2011/240, JdT 2011 III 184), les délais légaux n'étant au surplus pas prolongeables (art. 144 al. 1 CPC). L'art. 311 al. 1 CPC prévoit également que l'acte d'appel doit contenir des conclusions (ATF 137 III 617, rés. in SJ 2012 I 373, c. 4.2.2 et les références citées). Celles-ci doivent être rédigées d'une manière suffisamment précise pour pouvoir être

reprises telles quelles dans le dispositif de la décision à rendre (ATF 137 III 617, rés. in SJ 2012 I 373, c. 4.3 et 4.4 et les références citées). b) En l'espèce, l'appel ne contient ni motivation ni conclusions, l'appelant se contentant d'indiquer qu'il avait « des propositions » et que son appel serait complété par son avocat à son retour de vacances. Le vice découlant du défaut de motivation et de conclusions étant fondamental, il ne peut pas être guéri par la fixation d'un délai à forme de l'art. 132 al. 1 CPC et entraîne l'irrecevabilité de l'appel.

E. 3

Même supposé recevable, l'appel serait infondé pour les motifs qui suivent. a) Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, 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. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Ainsi, lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente 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 de 2012 et pour la période du 1^{er} janvier au 31 mai 2013, qui ont fait l'objet d'un avis comminatoire de la bailleuse, n'ont pas été versés dans leur totalité dans le délai imparti à cet effet. C'est ainsi un montant de 15'000 fr. qui a été versé dans ce délai au lieu de 18'425 francs. Le congé est donc valable et ne contrevient pas aux règles de la bonne foi.

E. 4

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être déclaré irrecevable et l'ordonnance confirmée. 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).

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