

FR_GERICHTE 101 2023 244 vom 12. September 2023

FR Kantonsgericht, 2023-09-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_101_2023_244

FR: FR_GERICHTE 101 2023 244 du 12 septembre 2023

IT: FR_GERICHTE 101 2023 244 del 12 settembre 2023

Regeste

Arrêt de la Ie Cour d'appel civil du Tribunal cantonal | Gemischter Vertrag

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, soit de CHF 10'000.- au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Si la décision a été rendue en procédure sommaire, comme en l'occurrence, le délai d'appel et de réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision d'irrecevabilité est une décision finale et sa valeur litigieuse est manifestement supérieure à CHF 10'000.-, vu les montants invoqués à l'appui des dernières conclusions litigieuses tendant à la radiation d'un droit d'emption et à la constatation de l'absence de contrat entre les parties. L'appel a en outre été interjeté en temps utile.

E. 1.2

Il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa 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 consid. 4.3). En l'espèce, la partie en fait du mémoire d'appel (p. 4-17) ne constitue pas une critique de la décision entreprise. Il s'agit d'un simple rappel des faits allégués en première instance et des moyens de preuve offerts, ainsi qu'un rappel de la procédure et du contenu de la décision litigieuse. L'appelante n'exposant pas en quoi l'autorité précédente aurait mal établi les faits dans la décision entreprise, cette partie de son appel doit ainsi être déclaré irrecevable.

E. 2.1

Dans la décision litigieuse, le Président a considéré que la situation juridique n'est pas claire, ce qui est incompatible avec la recevabilité du cas clair. Il a estimé que l'acte notarié, très particulier, constitue un contrat mixte, de par son titre et sa nature, avec des éléments très importants du droit du bail ; ses clauses ont en outre été rédigées « à la décharge du notaire et sous réserve de dispositions légales impératives » en particulier en ce qui concerne la partie traitant du retard de paiement. Il a retenu que le contrat prévoit que les mensualités sont conçues en partie comme un loyer et que les acquéreurs sont locataires jusqu'au paiement intégral. Il a estimé qu'au vu de leur position claire de locataires, ils doivent bénéficier de la protection contre les congés prévalant en droit du bail. Plaide aussi

en faveur d'une prépondérance du droit du bail le paiement de CHF 2'400.- effectué en « garantie de loyer » à la date de la signature de l'acte. Le Président a ainsi considéré que la question des retards dans le paiement des mensualités doit s'examiner à l'aune du droit du bail et de ses règles sur la protection contre les congés. Dans cette optique, il a aussi souligné son incompétence *ratione materiae*.

E. 2.2

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6959 ch. 5.18). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC).

Tribunal cantonal TC Page 4 de 5 La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et les réf. citées).

E. 2.3

En l'espèce, dans sa partie en droit, l'appelante discute sur plusieurs pages la nature de l'accord et le régime juridique qui lui est applicable, notamment à la question de son extinction. Tout en ne contestant pas sa nature mixte, l'appelante considère qu'il y a une prépondérance d'éléments de vente. Le premier Juge a considéré que, comme contrat mixte, il comportait des éléments prépondérants de droit du bail impliquant l'application de dispositions spécifiques sur la protection contre les congés. Dès lors qu'il s'agit ici de déterminer quelles règles sont applicables à la question litigieuse en appréciant la prépondérance des éléments du contrat, on ne peut considérer que la situation juridique est claire. Ce point est sujet à interprétation. En outre, plusieurs éléments correctement constatés dans la décision litigieuse plaident en faveur de l'application de dispositions légales impératives au cas d'espèce. C'est ainsi à bon droit que le premier Juge a déclaré la requête irrecevable, faute de situation juridique claire. L'appel doit partant être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et la décision litigieuse confirmée.

E. 3.1

Les frais de la procédure, comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 let. a et b CPC), doivent être mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 3.2

Les frais judiciaires sont arrêtés à CHF 1'000.-. Ils sont prélevés sur l'avance de frais versée par l'appelante.

E. 3.3

Les intimés ont procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel. Leur détermination ne justifie en outre pas l'octroi d'une équitable indemnité, celle-ci n'étant du

reste pas motivée spécifiquement (art. 95 al. 3 let. c a contrario CPC). Il n'y a ainsi pas matière à dépens. (dispositif sur la page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 5 de 5 la Cour arrête : I. L'appel est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Partant, la décision du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Glâne du 8 mai 2023 est confirmée. II. Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de A. _____ SA. Ils comprennent les frais judiciaires arrêtés à CHF 1'000.- et sont prélevés sur l'avance de frais versée. Aucuns dépens ne sont accordés à B. _____ et C. _____. III. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 12 septembre 2023/cfa Le Président La Greffière-rapporteure

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