

FR_GERICHTE 102 2026 13 vom 1. April 2026

FR Kantonsgericht, 2026-04-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2026_13

FR: FR_GERICHTE 102 2026 13 du 1 avril 2026

IT: FR_GERICHTE 102 2026 13 del 1 aprile 2026

Erwägungen

E. 31

janvier 2026. Par requêtes du 19 février 2025, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de bail pour le district de la Sarine. L'audience de conciliation a eu lieu le 26 novembre 2025 et l'autorisation de procéder a été délivrée le jour-même. B. Par mémoire du 12 janvier 2026, la locataire a introduit une demande en annulation de congés, subsidiairement en prolongation de baux par-devant le Tribunal des baux de la Sarine. Par ordonnance d'avance de frais du 15 janvier 2026, la Présidente du Tribunal des baux de la Sarine a imparti à A._____ SA un délai expirant le 17 février 2026 pour « effectuer une avance de la moitié des frais présumés de CHF 50'000.- ». C. Le 26 janvier 2026, A._____ SA a interjeté recours contre l'ordonnance du 15 janvier 2026 et sollicité l'effet suspensif. Elle conclut, sous suite de frais, à ce que l'avance de frais soit ramenée à la moitié des frais présumés, à savoir CHF 20'625.-. Invité à se déterminer sur le recours, l'intimée a conclu à son rejet, sous suite de frais et indemnité. D. Par arrêt de la Juge déléguée du 10 février 2026, l'effet suspensif a été octroyé. en droit 1. 1.1. Les décisions relatives aux avances de frais peuvent faire l'objet d'un recours (art. 103 CPC) auprès de la Cour compétente pour statuer sur le litige au fond (art. 20 a al. 1 du Règlement du Tribunal cantonal précisant son organisation et son fonctionnement [RTC ; RSF 131.11]), soit la IIe Cour d'appel civil dans le cas d'espèce, dès lors que la cause au fond relève du domaine du bail (art. 17 al. 1 let. c RTC). Le délai de recours est de 10 jours (art. 321 al. 2 CPC), la décision d'avance de frais relevant de la conduite du procès et étant à ce titre une ordonnance d'instruction (arrêt TC FR 102 2018 65, 67 et 69 du 13 juin 2018 consid. 1.3). En l'espèce, l'ordonnance attaquée a été notifiée à la mandataire de la recourante le 16 janvier 2026 de sorte que, déposé le 26 janvier 2026, le recours l'a été en temps utile. 1.2. La cognition de la Cour est pleine et entière en droit ; s'agissant des faits, elle est en revanche limitée à leur constatation manifestement inexacte (art. 320 CPC). Les faits et moyens de preuve nouveaux sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). 1.3. La Cour peut statuer sur pièces (art. 327 al. 2 CPC).

Tribunal cantonal TC Page 3 de 6 1.4. Compte tenu de la valeur litigieuse de la procédure pendante en première instance, le recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouvert en l'espèce (cf. art. 51 al. 1 let. c LTF). 2. 2.1. Le Tribunal peut exiger du demandeur une avance à concurrence de la moitié des frais judiciaires présumés (art. 98 al. 1 CPC). Les cantons fixent le tarif des frais, les dispositions relatives aux émoluments adoptés en vertu de l'art. 16 al. 1 LP étant réservées (art. 96 CPC). Les cantons doivent néanmoins respecter les principes posés par le droit fédéral (arrêt TC FR 102 2016 254 du 15 mai 2017 consid. 2a). 2.2. Aux termes de l'art. 11 al. 2 du règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ ; RSF 130.11), le montant des émoluments de justice – et par voie de conséquence de l'avance de frais – est arrêté eu égard notamment à la valeur litigieuse, à la

complexité de la procédure et à la situation économique de la partie amenée à payer les frais. La valeur litigieuse est ainsi, à juste titre, un critère parmi d'autres pour fixer les frais judiciaires (cf. Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6841, 6903). Le juge statuant sur l'avance de frais dispose d'un large pouvoir d'appréciation. Le prélèvement de l'avance de frais ne doit cependant pas avoir pour conséquence que l'accès à la justice soit empêché, de sorte que sont interdites les avances de frais prohibitives, manifestement infondées ou arbitraires (ATF 139 III 334 consid. 3.2.4). Grâce aux critères prévus à l'art. 11 al. 2 RJ, le juge fribourgeois peut prendre en considération de manière adéquate non seulement la valeur litigieuse, mais également la complexité du cas et la situation économique de la partie astreinte au paiement. Les émoluments restent ainsi dans des limites raisonnables, sans créer de déséquilibre manifeste avec la valeur de la prestation reçue. Selon l'art. 20 RJ le tribunal civil perçoit un émolument de CHF 100.- à CHF 500'000.-. En cas de difficultés spéciales, ou si la valeur litigieuse est très élevée, cet émolument peut être augmenté jusqu'au double du maximum prévu (art. 20 al. 2 RJ). Selon l'art. 21 RJ, pour des contestations portant sur des affaires pécuniaires, le Tribunal cantonal établit l'échelle des émoluments en fonction de la valeur litigieuse. Depuis le 1er février 2016 – date de l'entrée en vigueur du Tarif du Tribunal cantonal des émoluments pour les contestations portant sur des affaires pécuniaires (RSF 130.16) –, le Tribunal cantonal a édicté une telle échelle des émoluments qui prévoit, à son article 2 al. 1 let. i, que pour les contestations portant sur des affaires pécuniaires, le Tribunal civil perçoit un émolument selon le barème suivant, en fonction de la valeur litigieuse : i) de CHF 1'000'000.- à 5'000'000.- CHF 30'000.- à 250'000.- 2.3. En l'espèce, dans son ordonnance du 15 janvier 2026, la Présidente a fixé l'avance de frais à un montant de CHF 50'000.-, précisant qu'il s'agissait de la moitié des frais judiciaires présumés. Elle a dès lors estimé l'émolument de justice total à CHF 100'000.-, en conformité avec le barème prévu à l'art. 2 al. 1 let. i du Tarif du Tribunal cantonal précité. 2.3.1. La recourante soutient que l'avance de frais demandée est trop élevée. A cet égard, elle fait valoir que, en cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse doit être déterminée selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement – en supposant que la contestation soit admise – et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné, à savoir trois ans en l'espèce. Cela représenterait, selon elle, un montant de CHF 1'375'020.- (soit 3 x CHF 426'840.- de loyer net pour les locaux commerciaux et 3 x Tribunal cantonal TC Page 4 de 6 CHF 31'500.- de loyer net pour les bureaux). Elle est d'avis qu'au vu de la valeur litigieuse et du fait que les litiges en droit du bail ne sont pas des plus complexes techniquement parlant, l'émolument plein devrait se situer aux alentours de 3% de la valeur litigieuse, soit environ CHF 41'250.- et que l'avance de frais aurait dès lors dû être fixée à CHF 20'625.-. Elle fait également valoir que seules les conclusions principales doivent être prises en compte pour déterminer la valeur litigieuse et, partant, l'avance de frais. 2.3.2. L'intimée soutient pour sa part que, si la valeur litigieuse des conclusions subsidiaires est supérieure à celles de la demande principale, la valeur litigieuse doit être déterminée sur la base de la demande la plus élevée. La prolongation de bail pour une durée de six ans étant requise par la recourante à titre subsidiaire, la valeur litigieuse se monte ainsi, selon l'intimée, à CHF 3'702'840.- (soit 6 x CHF 580'440.- de loyer brut pour les locaux commerciaux et 6 x 36'700.80 de loyer brut pour les bureaux). Selon l'intimée, si la valeur litigieuse avait été le seul critère de fixation de l'avance de frais, celle-ci aurait dû s'élever à CHF 75'000.- environ (soit 50% d'environ CHF 150'000.-), de sorte que l'avance de frais demandée ne prête pas le flanc à la critique. 2.3.3.

Le mode de calcul de la valeur litigieuse est défini par le droit fédéral aux art. 91 ss CPC (cf. ATF 139 III 195 consid. 4.3 ; STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, Zivilprozessrecht, 3e éd. 2019, § 15 n. 5). Selon la jurisprudence, lorsqu'un locataire conteste la résiliation d'un bail de durée déterminée, la valeur litigieuse équivaut au loyer dû jusqu'à la première date pour laquelle un nouveau congé pourra être donné dans l'hypothèse où la résiliation litigieuse serait annulée. Si la contestation émane d'un locataire, 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 signifiée après une procédure judiciaire (ATF 137 III 389, consid. 1.1). Toutefois, selon la doctrine majoritaire, lorsque la valeur de la prétention subsidiaire dépasse celle de la prétention principale, il convient de retenir la plus élevée des deux valeurs (PC CPC- HEINZMANN/GROBÉTY, 2020, art. 91 n. 19 ; KUKO ZPO-KÖLZ, 3e éd. 2021, art. 93 n. 5 ; BSK ZPO- HOFMANN/BAECKERT, 4e éd. 2024, art. 91 n. 27, avec des références à la jurisprudence cantonale, STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, § 15 n. 5 et les références citées). Cette solution est retenue par le Tribunal fédéral en ce qui concerne la LTF (arrêt TF 4A_46/2016 du 20 juin 2016 consid. 1.3 et les références). Dans la mesure où le législateur a souhaité harmoniser le CPC et la LTF autant que possible dans ce domaine, il se justifie de la retenir également dans le cadre de l'application du CPC, d'autant qu'elle s'inscrit dans le respect du principe général selon lequel la valeur litigieuse correspond à la valeur économique du procès (PC CPC-HEINZMANN/GROBÉTY, art. 91 n. 19; voir aussi CR CPC-TAPPY, 2e éd. 2019, art. 91 n. 38a, qui soutient une telle solution à tout le moins de lege ferenda). En l'espèce, la recourante ayant conclu, subsidiairement, à la prolongation des baux en question pour une durée de 6 ans, la valeur litigieuse peut être estimée à CHF 3'702'840.- (6 x 580'440.- + 6 x 36'700.-), le montant brut du loyer devant être retenu (cf. D. LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 172). 2.3.4. S'agissant d'une affaire patrimoniale, la valeur litigieuse constitue l'un des critères à prendre en compte lors de la fixation de l'avance de frais. Il faut relever à cet égard que l'avance de frais requise de CHF 50'000.- représente le 1.35% de la valeur litigieuse, de sorte que même l'émolument plein prévisible (art. 98 al. 1 CPC a contrario) ne représente que 2.7% de la valeur litigieuse, soit un pourcentage très faible puisqu'il est inférieur aux 3% auxquels la recourante fait référence pour le calcul de l'émolument plein. Reste à examiner si les autres critères de fixation de l'avance, à savoir la situation économique de la partie et les particularités de la cause, justifient son montant ou au contraire commandent sa diminution. En l'espèce, la recourante ne se prévaut d'aucune difficulté

Tribunal cantonal TC Page 5 de 6 financière qui justifierait de revoir à la baisse le montant de l'avance de frais requise. De plus, l'avance de frais demandée représente à peine l'équivalent d'un loyer mensuel pour les deux baux ($[\text{CHF } 580'440 / 12] + [\text{CHF } 36'700.80 / 12]$), de sorte qu'on ne saurait considérer qu'elle est disproportionnée. 2.3.5. Au vu de ce qui précède, la recourante échoue à démontrer que la Présidente aurait fait un mauvais usage de son large pouvoir d'appréciation en fixant l'avance de frais litigieuse. Comme évoqué, elle est demeurée dans le bas de la fourchette prévue par le tarif, ce d'autant qu'il s'agit d'un litige lié à un bail à loyer commercial. Par ailleurs, il faut relever qu'il ne s'agit en l'état que de déterminer le montant de l'avance des frais de justice. Ceux-ci seront fixés définitivement avec la décision finale et l'autorité saisie pourra alors toujours prendre en considération le fait que la cause a été moins complexe qu'attendu, mais aussi prendre en compte le fait que, le cas échéant, elle a nécessité des actes d'instruction plus nombreux que

prévu. Si la recourante estime que la somme globale perçue est trop élevée, elle aura la faculté d'interjeter recours contre la décision au fond. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de modifier le montant de l'avance de frais telle que fixée par l'ordonnance du 15 janvier 2026. Le recours sera par conséquent rejeté. 3. 3.1. Les frais de la procédure de recours doivent être mis à la charge de A. _____ SA, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils comprennent les frais judiciaires qui sont fixés forfaitairement à CHF 800.- (art. 95 al. 2 let. b CPC art. 10 ss et 19 RJ) et prélevés sur l'avance de frais effectuée. 3.2. Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif cantonal, soit le règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ ; RSF 130.11). En cas de fixation globale, comme en l'espèce, l'autorité tient compte notamment de la nature, de la difficulté et de l'ampleur de la procédure et du travail nécessaire, ainsi que de l'intérêt et de la situation économiques des parties (art. 63 al. 2 RJ). L'indemnité maximale en cas de recours au sens de l'art. 103 CPC est de CHF 3'000.-, montant pouvant être doublé si des circonstances particulières le justifient (art. 64 al. 1 let. e et al. 2 RJ). En l'espèce, compte tenu de ces critères, les dépens en faveur de B. _____ pour la procédure de recours seront arrêtés globalement à la somme de CHF 270.25, TVA par 20.25 comprise. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 6 de 6 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Partant, l'ordonnance d'avance de frais établie le 15 janvier 2026 par la Présidente du Tribunal des baux de la Sarine dans la cause 25 2026 3 est confirmée. II. Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de A. _____ SA. Les frais judiciaires sont fixés à CHF 800.- et prélevés sur l'avance versée. Les dépens de B. _____ pour la procédure de recours sont fixés globalement à la somme de CHF 270.25, TVA par CHF 20.25 comprise. 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 16 mars 2026/cat La Présidente Le Greffier-rapporteur

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