

FR_GERICHTE 102 2014 142 vom 16. Dezember 2014

FR Kantonsgericht, 2014-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2014_142

FR: FR_GERICHTE 102 2014 142 du 16 décembre 2014

IT: FR_GERICHTE 102 2014 142 del 16 dicembre 2014

Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal

Erwägungen

E. 15

décembre 2007 n'a pas remplacé le contrat de bail principal par lequel le sous-bailleur était alors lié à D._____. Le locataire principal, B._____, a simplement cédé l'usage du local en question à A._____. SA en vertu de ses droits découlant du contrat de bail principal. Il conservait encore toutes les obligations et tous les droits découlant de ce contrat, dont la possibilité de revendiquer l'usage du local sous-loué. La fin éventuelle du contrat de sous-location en raison de la confusion des personnes du propriétaire et du sous-locataire – question qui n'a pas à être résolue en l'espèce – n'a aucune influence sur la validité du bail principal. Le contrat de bail liant B._____ à D._____ dès le 1er novembre 2001 est donc passé à la nouvelle propriétaire A._____ SA lors du transfert de propriété du 14 avril 2008. Ainsi, contrairement à ce que voudrait faire croire l'appelante, la fin du contrat de sous-location ne met pas fin au contrat de bail principal. Le fait que Me G._____, alors avocat de l'intimé, ait pu affirmer le contraire n'est pas propre à modifier cette appréciation, quand bien même l'appelante affirme que les actes de l'avocat, représentant, passent au représenté. En effet, son opinion erronée ne saurait être retenue au détriment de la lettre claire de l'art. 261 CO. L'appelante ne soutient d'ailleurs pas que les prétendues déclarations de Me G._____ à A._____ SA aient été constitutives d'une résiliation unilatérale du contrat de bail ou d'un accord mettant fin au bail de manière consensuelle. Elle rapporte simplement les déclarations de l'avocat selon lesquelles il considérait que le contrat de bail principal avait pris fin. Au vu de ce qui précède, la Cour constate que les premiers juges ont appliqué correctement la loi, soit l'art. 261 CO. Le contrat de bail principal n'a pas pris fin lors du transfert de propriété, mais est passé à la nouvelle propriétaire, A._____ SA, au moment du transfert, soit le 14 avril 2008. L'appel doit être rejeté. c) Pour le surplus, en vertu de l'art. 260a al. 3 CO, si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptée par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value. Il s'agit de la valeur ajoutée à la chose louée par la rénovation, non encore amortie à la fin du bail (D. LACHAT, op. cit., p. 831). En cas de changement de propriétaire, l'acquéreur devient propriétaire des travaux exécutés par le locataire. Celui-ci peut réclamer à l'échéance du bail une indemnité au propriétaire actuel si les conditions sont remplies, et notamment s'il a rénové les locaux avec le consentement de l'ancien bailleur (CPra Bail-C. AUBERT, art. 260a CO N 44). Le bail n'ayant pas pris fin au moment du transfert de propriété, c'est donc bien auprès de la nouvelle propriétaire, A._____ SA, que B._____ est en droit de réclamer une éventuelle indemnité. 3. a)

Vu le sort de l'appel, les frais de la présente procédure seront mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 b) Les frais judiciaires sont fixés forfaitairement à 2'000 francs (art. 130 al. 1 LJ a contrario et art. 95 al. 2 let. b CPC), conformément au tarif applicable (art. 10 ss et 19 RJ). Ils seront prélevés sur l'avance de frais effectuée. c) Les dépens sont fixés de manière détaillée (art. 65 RJ). Pour ce faire, l'autorité tient en particulier compte du temps nécessaire à la conduite du procès dans des circonstances ordinaires, ainsi que des intérêts en jeu (art. 63 al. 3 RJ). La fixation des honoraires dus à titre de dépens a lieu sur la base d'un tarif horaire de 230 francs (art. 65 RJ) majoré de 17.88 % pour une valeur litigieuse supérieure à 50'000 francs (art. 66 RJ). La correspondance et les communications téléphoniques nécessaires à la conduite du procès mais qui ne sortent pas du cadre d'une simple gestion administrative du dossier, notamment les lettres de transmission, les requêtes de prolongation de délai ou les demandes de renvoi d'audience, donnent exclusivement droit à un montant forfaitaire de 500 francs au maximum, exceptionnellement 700 francs (art. 67 RJ). Il est calculé 40 centimes de débours par photocopie – ce que ne sont pas les impressions des textes rédigés -, une réduction étant effectuée si de nombreuses photocopies pouvaient être réalisées ensemble; art. 68 al. 2 RJ). Sur la base de la liste de frais produite par Me Daniel Guignard le 19 décembre 2014, la Cour retient qu'il a consacré 8.5 heures à la procédure d'appel, dont 7.3 heures pour la rédaction de la réponse et 1.2 heure pour les explications données au client sur la procédure par lettres ou courriels, étant précisé qu'aucune opération post-jugement n'est listée. Par conséquent, les honoraires de Me Daniel Guignard sont fixés au montant de 1'955 francs auquel s'ajoute la majoration compte tenu de la valeur litigieuse, soit 349.55 francs. Les débours s'élèvent à 10 francs et la TVA à 185.15 francs. Les dépens de l'intimé sont ainsi fixés à 2'499.70 francs. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 la Cour arrête: I. L'appel est rejeté. Partant, le jugement du Tribunal des baux des arrondissements de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse du 2 juin 2014 est confirmé. II. Les frais judiciaires, fixés forfaitairement à 2'000 francs, sont mis à la charge de A. _____ SA. Ils sont prélevés sur l'avance de frais effectuée. Les dépens dus à B. _____ par A. _____ SA pour la procédure d'appel sont fixés à 2'499.70 francs, TVA par 185.15 francs comprise. III. Communication. 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 décembre 2014/sko Président : Greffière : .

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