

# FR\_GERICHTE 102 2014 69 vom 9. Mai 2014

FR Kantonsgericht, 2014-05-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2014\\_69](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2014_69)

FR: FR\_GERICHTE 102 2014 69 du 9 mai 2014

IT: FR\_GERICHTE 102 2014 69 del 9 maggio 2014

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 1

a) La décision attaquée, qui porte sur l'expulsion de A. \_\_\_\_\_, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 CPC. La voie de droit ouverte contre une telle décision est l'appel (art. 308 al. 1 let. a CPC), sauf si la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC). L'action en expulsion d'un locataire ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée mais n'en est pas moins de nature pécuniaire (TF, arrêt 4A\_72/2007 du 22 août 2007, consid. 2.2, et réf. citée). Comme la décision attaquée ne mentionne pas de valeur litigieuse, la

Tribunal cantonal TC Page 3 de 5 Cour doit l'apprécier, conformément à l'art. 91 al. 2 CPC. Selon la jurisprudence, lorsque le recours a uniquement pour objet la question de l'évacuation et émane du locataire, la valeur litigieuse correspond à la somme des loyers entre le dépôt du recours et le moment où son expulsion pourra vraisemblablement être exécutée par la force publique (TF, arrêt 4A\_72/2007 précité, consid. 2.2; LACHAT DAVID, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 49 et réf. citée). En l'espèce, le recours a été interjeté le 27 mars 2014. En comptant largement, soit avec une exécution de l'expulsion par la force publique d'ici au 27 juillet 2014, en tenant compte d'un loyer mensuel de 2'230 francs, loyer de la place de parc et acompte de charges compris, la valeur litigieuse est inférieure au montant de 10'000 francs. Par conséquent, c'est la voie du recours de l'art. 319 let. a CPC qui est ouverte. b) La procédure sommaire est applicable à la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC). Tant en procédure d'appel (art. 314 al. 1 CPC) qu'en procédure de recours (art. 321 al. 2 CPC), le délai pour interjeter recours est de dix jours. La décision du 14 mars 2014 ayant été notifiée au recourant le 17 mars 2014, le délai légal de 10 jours a été respecté puisque le recours a été interjeté le 27 mars 2014. c) La valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs (art. 91 al. 1 CPC; cf. supra let. a). d) La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière en droit; s'agissant des faits, elle est en revanche limitée à leur constatation manifestement inexacte (art. 320 CPC). e) En vertu de l'art. 327 al. 2 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience. f) Conformément à l'art. 326 al. 1 CPC, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. Cela signifie que l'autorité de recours contrôle la conformité au droit de la décision attaquée dans les mêmes conditions que celles dans lesquelles se trouvait l'autorité de première instance (F. HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne 2010, n° 2516). L'impossibilité d'invoquer des faits nouveaux est totale: elle englobe aussi bien les vrais que les pseudos nova, même dans les procédures soumises à la maxime inquisitoire

(FREIBURGHHAUS / AFHELDT in Sutter-Somm / Hasenböhler / Leuenberger, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, Zurich / Bâle / Genève 2010 ad art. 326 n° 3). En l'espèce, les pièces nouvelles produites à l'appui du recours sont irrecevables; il n'en sera dès lors pas tenu compte. Pour les mêmes motifs, il ne sera pas tenu compte des allégations de fait nouvelles du recourant.

## E. 2

Le recourant reproche au premier juge d'être entré en matière sur la requête d'expulsion du cas clair alors que la résiliation du bail a été contestée par le dépôt d'une requête, le 6 novembre 2013, auprès de la Commission de conciliation. Il a estimé avoir payé le montant ouvert selon la mise en demeure et ressortant notamment d'un relevé de compte daté du 16 septembre 2013. a) A teneur de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire. La procédure du cas clair permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC s'appliquent. Le juge ne peut refuser de se saisir lorsque les conditions en sont remplies (CPC-BOHNET, N. 23 ad art. 257 et réf. citées; JdT 2011 III 146 consid. 5 a bb).

Tribunal cantonal TC Page 4 de 5 De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également, s'il l'est, lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959; BOHNET, Le droit du bail en procédure civile suisse, in 16ème Séminaire du droit du bail, Zurich 2010, n. 42 p. 15), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces, d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les parties ou brève vision locale) n'étant cependant pas exclus. Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections pour que le juge n'entre pas en matière; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes. Ce n'est dès lors que si le défendeur fait valoir des moyens – objections ou exceptions – qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexes que la protection doit être refusée. Autrement, dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. (JdT 2011 III 146 consid. 5 a bb et réf. citées). Si les moyens du défendeur ébranlent la conviction du juge, celui-ci doit déclarer la demande irrecevable. Il suffit – mais il faut -, pour nier le cas clair, que le défendeur fasse valoir des objections motivées et concluantes que les faits ne permettent pas de réfuter de manière immédiate et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge (ATF138 III 620 consid. 5.1.1 al. 4 et références citées). Ainsi le fait d'avancer des arguments devant le juge saisi de la cause sans proposer le moindre indice à leur appui ne remet pas en cause la voie du cas clair (François Bohnet, Le défendeur et le cas clair, newsletter bail.ch décembre 2012 p. 2 in fine). Lorsque le locataire saisit parallèlement la commission de conciliation en contestation du congé, mais que les motifs invoqués à l'appui de la demande d'annulation du congé sont dénués de fondement, le juge de l'expulsion pourra faire application de l'art. 257 CPC. En effet, la seule contestation du congé devant l'autorité de conciliation ne saurait impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clair (JdT 2011 III 146 consid. 5 b bb et réf. citées). b) En l'espèce, le premier juge a considéré que les conditions d'application de l'art. 257d CO étaient manifestement

remplies dès lors qu'il ne ressortait pas du dossier que le locataire se serait acquitté des arriérés de loyer dans le délai de 30 jours; en particulier, le locataire n'a produit aucune pièce rendant vraisemblable cette allégation. 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'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1); faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Il est de doctrine et de jurisprudence constantes qu'à défaut de paiement de la dette en souffrance dans le délai comminatoire régulièrement imparti, le bailleur est habilité à résilier prématurément le contrat avec effet immédiat et, s'il s'agit de baux d'habitations et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). Cette faculté accordée par la loi au bailleur existe quel que soit le montant de l'arriéré non versé, et quel que soit l'étendue ou le motif du retard (CPra Bail-WESSNER, ad art. 257d, N°30-31 et réf. citée).

Tribunal cantonal TC Page 5 de 5 En l'espèce, par avis comminatoire du 27 août 2013, l'intimée a mis le recourant en demeure de payer des arriérés de loyer pour un montant total de 2'620 francs (solde loyer juillet et loyer août), dans un délai de 30 jours. Il ressort du dossier qu'à l'expiration du délai comminatoire, le recourant ne s'était pas acquitté de la totalité des arriérés de loyers, un solde de 465 francs étant encore dû. Par la suite, celui-ci ne s'est pas acquitté des loyers courants non plus. Par formule officielle du 8 octobre 2013, l'intimée a résilié les contrats de bail pour le 30 novembre 2013. Toutes les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées de sorte que l'intimée était en droit de résilier le contrat de bail du recourant. Le seul fait de l'existence alléguée d'une requête en contestation du congé devant la Commission de conciliation au motif que l'entier des arriérés avait été payé ne suffit pas pour nier le cas clair. En première instance, le recourant n'a produit aucune pièce tendant à démontrer la vraisemblance de ses allégations, en particulier le paiement de l'arriéré. En appel, il a produit un courrier de la Commission de conciliation accusant réception de la requête du 6 novembre 2013 ainsi qu'un décompte de l'intimée duquel il résulte que l'arriéré se montait à 4'674.40 francs au 1er septembre 2013. Ces pièces sont toutefois irrecevables (cf. consid. 1 f ci-dessus). Même en procédure de recours, le locataire s'est bien gardé de démontrer qu'il avait payé, dans le délai imparti, l'arriéré réclamé dans la mise en demeure. Il n'a en particulier par contesté qu'au moment de la requête d'expulsion, il restait un solde de 465 francs à payer (cf. recours p. 7 in fine). C'est dès lors à bon droit que le premier juge, appliquant la procédure du cas clair, a prononcé l'expulsion du recourant. Il s'ensuit le rejet du recours, ce qui scelle le sort de la requête d'effet suspensif.

### **E. 3**

Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 116 CPC et 130 LJ). Il n'est pas alloué d'indemnité à l'intimée qui n'a pas déposé de réponse. la Cour arrête: I. Le recours est rejeté. Partant, la décision rendue par le Président du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine le 14 mars 2014 est confirmée. II. La requête d'effet suspensif est sans objet. III. Il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens. IV. Communication. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours constitutionnel subsidiaire 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. 113 à 119 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 9 mai 2014/cov Le Président Le Greffier

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