

FR_GERICHTE 102 2015 120 vom 20. August 2015

FR Kantonsgericht, 2015-08-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2015_120

FR: FR_GERICHTE 102 2015 120 du 20 août 2015

IT: FR_GERICHTE 102 2015 120 del 20 agosto 2015

Regeste

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

Erwägungen

E. 14

avril 2009, E. _____ SA, au nom de la bailleresse, et A. _____ et B. _____, ont conclu un troisième contrat de bail à loyer, prenant effet au 1er juillet 2009, portant sur un local-dépôt dans l'immeuble, pour un loyer mensuel brut de CHF 90.-. B. Par courriers recommandés du 15 août 2013 adressés séparément à chacun des locataires, la bailleresse a mis les locataires en demeure de s'acquitter des arriérés de loyer des mois de juillet et août 2013 (soit d'un montant total de CHF 2'859.-, frais de rappel par CHF 20.- inclus) dans un délai de trente jours, faute de quoi leurs baux seraient résiliés avec effet immédiat en application de l'art. 257d CO. Par formules officielles du 19 septembre 2013 envoyées séparément à chacun des locataires, la bailleresse a résilié leurs trois contrats de bail pour le 31 octobre 2013, les locataires ne s'étant pas acquittés du montant réclamé dans le délai comminatoire imparti. Les époux A. _____ et B. _____ n'ont pas contesté ce congé devant la commission de conciliation compétente en la matière – respectivement n'ont pas saisi cette autorité d'une demande en prolongation du bail – dans le délai de trente jours courant dès la réception de la résiliation. C. Par courrier du 20 novembre 2013, la bailleresse, représentée par D. _____ SA, a déposé à l'encontre des locataires, une requête d'expulsion devant le Président du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine (ci-après : le Président) basée sur la procédure sommaire du cas clair (DO 1 ss). En date du 27 février 2014, le Président a suspendu la procédure pendante à la demande des locataires et avec l'accord de la bailleresse (DO 15). Par courrier du 1er septembre 2014, la bailleresse a requis la reprise de la procédure et le Président a imparti un délai aux locataires pour répondre à la requête d'expulsion (DO 17, 18). Le 7 novembre 2014, les défendeurs ont déposé leur réponse, concluant au rejet de la requête d'expulsion, avec suite de frais et dépens (DO 25 ss). A. _____, assisté de son mandataire, ainsi que G. _____, gérante d'immeuble auprès de D. _____ SA, au nom de la bailleresse, ont comparu à l'audience présidentielle du

E. 17

décembre 2014 lors de laquelle les parties ont mis sur pied la proposition transactionnelle suivante (DO 37 ss) :

Tribunal cantonal TC Page 3 de 11 «1. S'agissant de l'arriéré des loyers, les intimés vérifieront avec le Service social si le décompte produit ce jour par la requérante peut être admis, eu égard aux paiements intervenus postérieurement au 5 novembre 2014. 2. En cas d'accord sur le montant de l'arriéré, sur la base du décompte de ce jour de la bailleresse et

des paiements intervenus entre-temps, le solde en faveur de la bailleresse sera acquitté par le Service social jusqu'au 31 janvier 2015 au plus tard. 3. Les intimés produiront une attestation du Service social qui, outre la prise en charge des loyers, s'engage à informer, sans délai, la bailleresse de toutes modifications éventuelles de la prise en charge des intimés, respectivement du loyer, de sorte que le bail pourrait alors être résilié par la bailleresse, dans les délais contractuels ou les délais prévus en cas de demeure, à défaut de présentation d'un tiers garant solvable. Il est d'ores et déjà admis par les parties qu'une éventuelle résiliation pour les motifs mentionnés ci-dessus ne saurait être considérée comme abusive. 4. Un délai expirant le 15 janvier 2015 est imparti aux parties pour confirmer cette transaction. En cas de confirmation, chaque partie supportera ses propres dépens, sous réserve de l'assistance judiciaire sollicitée par les intimés à partir du 1er septembre 2014, date de la reprise de la procédure. Dans le délai expirant le 15 janvier 2015, les intimés produiront toutes les pièces utiles à la détermination de leur situation financière (revenus, charges, dettes, fortune, en particulier la dernière taxation fiscale). 5. Si la convention susmentionnée devait ne pas être ratifiée, une décision serait rendue sans nouveaux débats.» Le 6 janvier 2015, D. _____ SA a indiqué au Président que la bailleresse approuvait la proposition transactionnelle «pour autant que toutes les conditions cumulatives soient acceptées par les locataires, ainsi que par le Service social et que ce dernier s'engage également à prendre en charge les éventuels frais de remises en état du logement lors de la sortie de la famille de A. _____ et B. _____ », faute de quoi la requête d'expulsion serait maintenue (DO 40). Par courrier du 14 janvier 2015, les locataires ont informé le Président que le Service social de H. _____ (ci-après : le Service social) n'était pas en mesure de fournir une garantie pour couvrir les éventuels dégâts dans l'appartement après un hypothétique départ de la famille de A. _____ et B. _____ dans la mesure où une garantie de CHF 2'964.- avait déjà été remise au moment de la signature du bail. Ils ont en outre relevé que, pour le surplus, le Service social avait confirmé les conditions de l'accord pris par les parties le 17 décembre 2014 et ont proposé que la société D. _____ SA adresse sans retard au Service social le décompte final des arriérés de loyer et de charges afin que le paiement puisse être effectué et la requête d'expulsion retirée (DO 42 et annexe). Par courrier adressé le 19 janvier 2015 au mandataire des locataires, D. _____ SA a maintenu sa demande de garantie de couverture, par le Service social, des frais de remises en état qui dépasseraient le montant de la garantie de loyer, sous déduction des calculs d'amortissement des installations, à défaut de quoi la proposition transactionnelle serait caduque (cf. courrier du 19.01.2015 de D. _____ SA). Le 6 février 2015, les locataires ont déposé une détermination par laquelle ils dénoncent le comportement de la bailleresse qu'ils considèrent constitutif d'un abus de droit et ont invité le

Tribunal cantonal TC Page 4 de 11 Président à intervenir afin qu'un terme puisse être mis à cette procédure dans le sens de la proposition transactionnelle du 17 décembre 2014 (DO 47 ss). Par courrier du 12 février 2015 adressé à D. _____ SA, le Service social a notamment réaffirmé que « la condition supplémentaire de prise en charge de tous les travaux de remise en état du logement à la sortie de la famille de A. _____ et B. _____ » était inacceptable pour lui (cf. courrier du 12.02.2015 du Service social de H. _____). Par courrier du 17 février 2015, la requérante a indiqué au Président qu'elle n'avait jamais confirmé son accord à la proposition transactionnelle conclue en audience et qu'elle subordonnait son aval à sa demande supplémentaire tendant à ce que le Service social s'engage à prendre en charge les éventuels frais de remise en état du logement à la

sortie des locataires, requête qui a été refusée par le Service social, de sorte qu'elle a invité le Président à rendre sa décision (DO 54 ss). Le 31 mars 2015, les locataires ont conclu à l'irrecevabilité de la requête d'expulsion du 15 novembre 2013 fondée sur la procédure de protection dans les cas clairs. Additionnellement, ils ont fait valoir que le comportement de la requérante contrevenait aux règles de la bonne foi, circonstance devant entraîner l'annulation de la résiliation. Ils ont par ailleurs sollicité la tenue d'une nouvelle audience au cours de laquelle un représentant du Service social devrait être entendu (DO 62 ss). Le 7 avril 2015, la requérante a confirmé sa requête d'expulsion et s'est opposée à la tenue d'une nouvelle audience (DO 66). Le 8 avril 2015, le Service social a confirmé au Président qu'il ne pouvait pas entrer en matière sur la condition supplémentaire posée par la bailleresse (DO 68). D. Par décision du 20 avril 2015, le Président du Tribunal a admis, sans frais judiciaires, la requête d'expulsion de la bailleresse et a prononcé l'expulsion de A. _____ et B. _____ de l'appartement de 4.5 pièces avec cave et de la place de parc extérieure n° fff, ainsi que du local- dépôt qu'ils occupent. En outre, les dépens ont été mis à la charge des locataires, solidairement entre eux, sous réserve de l'assistance judiciaire qui leur a été accordée par décision du 23 février 2015. E. Par mémoire du 18 mai 2015, A. _____ et B. _____ ont interjeté appel contre cette décision concluant à son annulation, et principalement, à ce que la requête d'expulsion de la bailleresse soit déclarée irrecevable, subsidiairement à son rejet, frais de première et deuxième instances à la charge de la bailleresse. Dans le même acte, les appelants ont requis le bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel et la désignation de Me René Schneuwly en qualité de défenseur d'office. Invitée à se déterminer sur le sort qu'il convient de réserver à l'appel, l'intimée ne s'est pas manifestée.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 11 en droit 1. a) La décision attaquée, qui porte sur l'expulsion des époux A. _____ et B. _____, 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). La décision attaquée n'ayant pas mentionné de valeur litigieuse, il incombe à la Cour de l'apprécier, conformément à l'art. 91 al. 2 CPC. En l'espèce le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion sont données dans une procédure fondée sur l'art. 257 CPC. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, en pareil cas, la valeur litigieuse de l'expulsion correspond au dommage prévisible causé par le retard au cas où les conditions d'une évacuation selon la procédure de l'art. 257 CPC ne seraient pas réalisées (cf. arrêt TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2 non publié in ATF 138 III 620 ; arrêt TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.1). Le dommage consiste donc dans le montant des loyers ou de la valeur d'usage hypothétique pendant la durée nécessaire pour obtenir une décision d'expulsion selon la procédure ordinaire. En l'espèce, la Cour retient qu'en règle générale, une décision d'expulsion selon la procédure ordinaire peut être obtenue dans un délai de 8 mois. Les époux A. _____ et B. _____ étant contractuellement tenus de payer un loyer mensuel brut total de CHF 1'463.- (CHF 1'333.- pour l'appartement, CHF 40.- pour la place de parc, et CHF 90.- pour le local-dépôt), la valeur litigieuse se monte ainsi à CHF 11'704.- de sorte la voie de droit ouverte contre la décision du Président du

E. 20

avril 2015 est l'appel (art. 308 CPC). La valeur litigieuse est cependant inférieure à CHF 15'000.- si bien que seul un recours constitutionnel subsidiaire peut être introduit au Tribunal fédéral contre le présent arrêt (art. art. 51 al. 1 let. a, 74 al. 1 let. a, 113 ss LTF). b) La procédure sommaire est applicable à la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC). La décision motivée ayant été notifiée aux appelants le 8 mai 2015, l'appel interjeté 18 mai 2015 l'a été dans le délai légal de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). c) L'acte d'appel est motivé et doté de conclusions (art. 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable en la forme. d) La Cour d'appel jouit d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC). e) En vertu de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut renoncer aux débats et statuer sur pièces. f) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 11 En l'espèce, la pièce 17 du bordereau des appelants et l'allégué 16 en relation avec cette pièce sont nouvellement produits en appel. Ils remplissent les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC de sorte qu'ils seront pris en compte dans le cadre de l'appel, étant toutefois précisé qu'ils ne sont guères pertinents dans l'examen de la présente cause. 2. 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). 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). 3. a) Les appelants reprochent au premier juge d'être entré en matière sur la

requête d'expulsion du cas clair alors que l'état de fait était litigieux et qu'il n'avait pas été immédiatement prouvé (cf. appel, ch. I et II, p. 11 et 12 ; Infra 3b bb et cc). b) aa) En l'espèce, le premier juge a considéré que les conditions d'application de l'art. 257d CO étaient manifestement remplies dès lors que les locataires ne se sont pas acquittés des arriérés de loyers dans le délai imparti par la bailleuse. 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;

Tribunal cantonal TC Page 7 de 11 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). En l'espèce, par avis comminatoires du 15 août 2013, l'intimée a mis les appelants en demeure de payer des arriérés de loyer des mois de juillet et août 2013, totalisant un montant de CHF 2'859.- (frais de rappel inclus), dans un délai de 30 jours. Il ressort du dossier qu'à l'expiration du délai comminatoire, les appelants ne se sont pas acquittés des arriérés de loyers. Ils n'ont par ailleurs jamais prétendu le contraire. Le fait qu'ils aient finalement réglé leurs arriérés de loyer au mois d'octobre 2013 n'y change rien, le délai comminatoire ayant expiré. Par formules officielles du 19 septembre 2013, l'intimée a résilié les contrats de bail pour le 31 octobre 2013. De leur côté, les appelants n'ont pas saisi la Commission de conciliation pour demander l'annulation du congé ou la prolongation du bail dans les 30 jours suivant la réception du congé (art. 273 CO). Toutes les conditions de l'art. 257d CO sont donc réalisées de sorte que l'intimée était en droit de résilier le contrat de bail des appelants. bb) Les appelants soutiennent qu'il subsiste une confusion quant au paiement des loyers suite à la reprise de la gérance de l'immeuble par D. _____ SA de sorte que l'état de fait est litigieux et que le Président aurait dû par conséquent déclarer la requête d'expulsion irrecevable (cf. appel, p. 11 ch. I et p. 5, 6). La prétendue confusion entourant le paiement effectif de certains loyers dont se prévalent les appelants ne concerne aucunement les loyers de juillet et août 2013 sur la base desquels la mise en demeure et la résiliation ont été effectuées (cf. requête d'expulsion DO 1), mais d'autres éventuels loyers arriérés supplémentaires, antérieurs au mois de mars 2013, tel que cela ressort clairement de la requête d'expulsion : « A la suite de nos mises en demeure du 15 août 2013, ces personnes se sont acquittées des loyers de juillet et août après le délai comminatoire. Le loyer d'octobre 2013 et l'indemnité pour occupation illicite de novembre 2013 ne sont pas payés à ce jour. Ceci sous réserve des loyers payés à l'ancienne gérance jusqu'au 31 mars 2013 qui ne sont pas encore comptabilisés sur nos comptes » (DO 1). Les appelants ne soutiennent par ailleurs pas qu'il subsiste des doutes quant au paiement des loyers de juillet et août 2013. Dans la mesure où le fondement exclusif de la résiliation est le défaut de paiement dans le délai comminatoire des arriérés de loyers des mois de juillet et août 2013, le fait que l'intimée ignore si d'autres loyers n'ont

également pas été payés par les appelants n'a pas d'importance et n'entache ainsi pas le bienfondé de la résiliation des contrats. C'est donc à tort que les appelants prétendent qu'en raison de ces éléments l'état de fait était litigieux. cc) Les appelants allèguent également que le premier juge a eu tort de considérer le cas comme clair dès lors qu'il est inexact qu'un terrain d'entente entre les parties n'aurait pas été trouvé. En effet, selon eux, le Président aurait dû prendre acte de l'accord complet intervenu entre les parties lors de l'audience du 17 décembre 2014, sans toutefois tenir compte de la condition posée ultérieurement par l'intimée tendant à ce que le Service social s'engage à prendre en

Tribunal cantonal TC Page 8 de 11 charge les éventuels frais de remise en état du logement à la sortie de la famille de A. _____ et B. _____ (cf. appel, ch. II, p. 11 et 12). La Cour, à l'instar du premier juge (cf. décision querellée, let. B, p. 4), ne partage toutefois pas cet avis. Certes, les parties avaient entamé des pourparlers transactionnels durant la suspension de la procédure entre le 27 février et le 1er septembre 2014, puis ont abouti à une proposition transactionnelle lors de l'audience présidentielle du 17 décembre 2014, il n'en demeure pas moins que la validité de cette transaction était subordonnée à sa ratification par les parties dans un délai échéant au 15 janvier 2015, ce qui ressort expressément de celle-ci (cf. ch. 4 et 5 du projet de transaction). Ainsi, les parties ne pouvaient ignorer que la proposition transactionnelle rédigée lors de l'audience ne constituait qu'un projet de transaction, dans le cadre des pourparlers transactionnels, auquel les parties étaient en droit de ne pas donner suite, et non un accord en soit. En outre, elles ne s'étaient aucunement engagées à aboutir à un quelconque accord. L'intimée n'a pour sa part jamais donné son aval à la conclusion de la transaction telle qu'établie lors de l'audience du 17 décembre 2014 mais a proposé d'y ajouter une clause visant à ce que le Service social s'engage à prendre en charge les éventuels frais de remise en état du logement à la sortie de la famille de A. _____ et B. _____, à défaut de quoi elle considérerait la proposition transactionnelle caduque (cf. DO 40, courrier de D. _____ SA à Me Schneuwly du 19.01.2015). Les appelants, respectivement le Service social, ont cependant catégoriquement refusé cette condition supplémentaire (cf. courrier du Service social du 12.01.2015, 12.02.2015 et 8.04.2015), de sorte qu'aucun accord n'a pu être passé entre les parties et que la tentative de transaction a échoué. Partant, la situation était parfaitement claire entre les parties et ne nécessitait aucune administration de preuve supplémentaire. dd) Il en découle que l'état de fait sur lequel est fondée la résiliation a été établi sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles (cf. Supra 3b aa) que les allégations sans pertinence et infondées des appelants n'ont pas permis d'ébranler. Partant, c'est donc à bon droit que le premier juge a appliqué la procédure du cas clair. 4. a) Dans un dernier grief, les appelants allèguent que, compte tenu des circonstances particulières du cas d'espèce, le Président aurait dû constater que la résiliation des baux à loyer des appelants contrevenait aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (cf. appel, ch. III, p. 12 ss). b) L'annulabilité du congé doit être invoquée dans le délai de 30 jours suivant sa réception (art. 273 al. 1 CO). Ainsi, le locataire qui ne saisit pas l'autorité de conciliation dans les 30 jours est irréparablement réputé accepter le congé et il ne peut plus invoquer ultérieurement une cause d'annulation du congé, de sorte que les appelants ne peuvent se prévaloir, dans la procédure d'expulsion, de la violation des règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO, ceux-ci n'ayant pas contesté le congé dans les 30 jours suivant sa notification (cf. LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 757, n. 6.3 et note 226). c) Quoi qu'il en soit, même si les appelants n'étaient pas forclos pour invoquer ce motif, le congé donné par l'intimée en application de l'art. 257d al. 2 CO n'était, en l'espèce, manifestement pas contraire aux

règles de la bonne foi. aa) La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à

Tribunal cantonal TC Page 9 de 11 l'échéance. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants: le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (cf. ATF 140 III 591 consid. 1 et les réf. citées). Sur ce dernier point, une longue inaction peut en effet être comprise, sauf circonstances particulières, comme une renonciation à résilier le contrat; en tout cas, un congé notifié un an après l'expiration du délai comminatoire est tardif (cf. arrêt TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.1 ; arrêt TF 4A_347/2012 du 5 novembre 2012 consid. 2.1 et les réf. citées). Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (cf. ATF 140 III 591 consid. 1 et les réf. citées). bb) En l'espèce, les baux ont été valablement résiliés suite au défaut de paiement dans le délai comminatoire des arriérés de loyers des mois de juillet et août 2013 (cf. art. 257d al. 2 CO ; Supra 3b aa). Dès lors, comme on l'a vu et contrairement à ce que soutiennent les appelants, la prétendue incertitude quant au paiement d'autres loyers antérieurs au mois d'avril 2013, en raison de l'absence de décompte final entre les gérances successives, ne remet aucunement en cause le bienfondé de la résiliation (cf. Supra 3b bb). Certes les appelants ont finalement réglés leurs arriérés de loyers des mois de juillet et août 2013 dans le courant du mois d'octobre 2013. On ne saurait toutefois considérer que le paiement a été effectué « très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire » au sens de la jurisprudence (cf. ATF 140 III 591 consid. 1 et les réf. citées; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 672, n. 2.3.6). En outre, le montant total des arriérés de loyers pour lesquels les appelants ont été mis en demeure n'était pas insignifiant au sens de la jurisprudence puisqu'il se montait à CHF 2'859.- (cf. ATF 140 III 591 consid. 1 et les réf. citées). Certes, le Service social était prêt à s'engager à régler les arriérés de loyers des appelants et à payer leurs loyers courants, conformément à la proposition transactionnelle élaborée en audience. Il a en revanche refusé la condition posée ultérieurement par l'intimée visant à prendre en charge les éventuels frais de remise en état du logement des époux A. _____ et B. _____ ensuite de leur départ de l'appartement (cf. courrier du Service social du 12.01.2015, 12.02.2015 et 8.04.2015). Comme on l'a vu (cf. Supra consid. 3b cc), l'intimée n'a pour sa part pas accepté la transaction telle que négociée le 17 décembre 2014 et a subordonné son accord à l'intégration dans la convention de la clause supplémentaire relative aux frais de remises en état du logement (cf. DO 40, courrier de D. _____ SA à Me Schneuwly du 19.01.2015). Contrairement à ce que prétendent les appelants, un tel comportement ne peut cependant être qualifié de contraire à la bonne foi dès lors qu'il était expressément prévu dans le projet de transaction que les parties devaient confirmer leur accord pour que la transaction soit valable (cf. DO 38 ch. 4 et 5). Par conséquent, elles étaient entièrement libres de refuser de confirmer la transaction ou de la renégocier ; le fait que le projet du 17 décembre 2014 offrait à la bailleuse des garanties de paiement des arriérés et des loyers courants n'y change rien. Il n'appartient pas aux appelants de juger si la proposition négociée le 17 décembre 2014 était, comme ils le prétendent, parfaitement

conforme aux intérêts de l'intimée dès lors que cette dernière n'avait aucune obligation d'accepter de transiger avec eux si l'accord négocié ne la satisfaisait pas entièrement. Par ailleurs, on ne peut reprocher à l'intimée d'avoir tenté d'obtenir le paiement des arriérés dans la mesure où cette somme lui était due et qu'elle était exigible. Quant au fait que l'intimée a refusé de confirmer la transaction et a maintenu sa requête d'expulsion près de 20 mois après la résiliation des baux, la Cour ne partage pas l'opinion des appelants qui soutiennent qu'un tel comportement est contraire

Tribunal cantonal TC Page 10 de 11 à la bonne foi. En effet, la mise en demeure des locataires pour les arriérés de loyers des mois de juillet et août 2013 a eu lieu le 15 août 2013. Le 19 septembre 2013, soit quelques jours après l'expiration du délai comminatoire, la bailleresse a résilié les contrats de bail pour le terme du 31 octobre 2013. Elle a ensuite introduit la requête d'expulsion le 20 novembre 2013 de sorte qu'elle a manifestement agi sans retard. On ne saurait donc reprocher à l'intimée d'avoir été inactive au sens de la jurisprudence citée par les appelants en résiliant les contrats de bail longtemps après l'échéance du délai de paiement fixée selon 257d al. 1 CO (cf. arrêt TF 4A_347/2012 du 5 novembre 2012 consid. 2.1 et les réf. citées). S'il s'est écoulé près de 20 mois depuis la requête d'expulsion, c'est avant tout en raison de la suspension de la procédure requise par les appelants (DO 11), qui a duré plus de 6 mois, mais aussi du fait des multiples prolongations de délais sollicitées par les appelants (DO 9, 21, 23, 43) et de par leur insistance à vouloir prolonger les pourparlers avec l'intimée afin d'aboutir à un accord, ce qui peut cela dit se comprendre vu leur situation. Les appelants ne sauraient donc tirer de la durée de la procédure un argument en leur faveur, d'autant qu'ils pouvaient tout à fait mettre à profit ce temps pour rechercher un nouveau logement et organiser leur déménagement auquel B. _____, malgré ses problèmes de santé, a eu largement le temps de se préparer. Partant, la bailleresse, qui a valablement résilié les contrats de bail des appelants, était parfaitement en droit de refuser de transiger avec ses locataires et de demander le prononcé de leur expulsion, sans contrevenir aux règles de la bonne foi. C'est dès lors à bon droit que le premier juge, appliquant la procédure du cas clair, a prononcé l'expulsion des appelants. L'appel, mal fondé, doit par conséquent être rejeté. 5. A. _____ et B. _____ requièrent l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel (cf. appel, p. 3). Si leur indigence ne fait pas de doute, force est de constater, vu le sort de leur appel, que leur cause apparaissait d'emblée dépourvue de chances de succès. Partant, leur requête doit être rejetée. 6. 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. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 11 de 11 la Cour arrête: I. L'appel est rejeté. Partant, la décision rendue par le Président du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine le 20 avril 2015 est confirmée. II. La requête d'assistance judiciaire du 18 mai 2015 est rejetée. 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 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 20 août 2015/sma Président Greffière .

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