

# FR\_GERICHTE 102 2015 185 vom 11. September 2015

FR Kantonsgericht, 2015-09-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2015\\_185](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2015_185)

FR: FR\_GERICHTE 102 2015 185 du 11 septembre 2015

IT: FR\_GERICHTE 102 2015 185 del 11 settembre 2015

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 30

jours, à défaut de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. Par le biais de la formule officielle pour résiliation de bail du 13 avril 2015, D. \_\_\_\_\_ SA a résilié ledit contrat pour le 31 mai 2015. B. Le 17 juin 2015, D. \_\_\_\_\_ SA a déposé une requête d'expulsion par la voie du cas clair devant le Président du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Glâne (ci-après le Président). Invitée à déposer une réponse jusqu'au 29 juin 2015, A. \_\_\_\_\_ ne s'est pas manifestée. Par décision du 14 août 2015, le Président a admis la requête du 17 juin 2015 et prononcé l'expulsion de A. \_\_\_\_\_. Il n'a pas perçu de frais judiciaires et a mis les dépens à la charge de A. \_\_\_\_\_. C. Par acte daté du 17 août 2015, remis à la poste le 21 août 2015, A. \_\_\_\_\_ (ci-après : la recourante) a fait recours de ce jugement, demandant un délai supplémentaire pour déménager en invoquant implicitement des motifs humanitaires. Par arrêt du 24 août 2015, le Président de la IIe Cour d'appel civil a accordé l'effet suspensif au recours. Dans sa réponse remise à la poste le 28 août 2015, l'intimée a conclu au rejet du recours, et a requis que l'expulsion soit ordonnée avec un délai au 30 septembre voire au 31 octobre 2015. en droit 1. a) La décision attaquée, qui porte sur l'expulsion d'un locataire, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 du Code de procédure civile (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 CHF 10'000.00 (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 Tribunal cantonal TC Page 3 de 4 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. La recourante étant contractuellement tenue de payer un loyer mensuel brut total de CHF 750.00, la valeur litigieuse se monte à CHF 6'000.00 ; partant, la voie de droit ouverte

contre la décision du Président du 20 avril 2015 est le recours (art. 319 CPC). La valeur litigieuse est cependant inférieure à CHF 15'000.00 si bien que seul un recours constitutionnel subsidiaire peut être introduit au Tribunal fédéral contre le présent arrêt (art. 51 al. 1 let. a, 74 al. 1 let. a, 113 ss LTF). b) La procédure sommaire est applicable (cas clair; art. 257 CPC). La décision motivée ayant été notifiée à la recourante le 17 août 2015, le recours interjeté le 21 août 2015 l'a été dans le délai légal de dix jours (art. 314 al. 2 CPC). c) Le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 CPC), les exigences sur ce point étant à tout le moins les mêmes que pour l'appel, dont il résulte qu'un simple renvoi au dossier ne suffit pas, et qu'inversement, l'appelant doit s'abstenir de développements prolixes (cf. arrêt TF 5A\_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3 ; arrêt TF 5D\_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.4.1). Par motivation, il faut comprendre que le recourant doit définir les modifications qui devraient être apportées au jugement attaqué et décrire les raisons qui justifieraient de telles modifications. En d'autres termes, cela signifie qu'il a le fardeau d'expliquer pourquoi le jugement attaqué doit être annulé et modifié. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (CPC-JEANDIN, art. 311 N 3; cf. ég. F. CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale in SJ 2009 II p. 262 ss). Le défaut de motivation n'est pas d'ordre purement formel et affecte l'appel de façon irréparable (CPC-JEANDIN, art. 311 N 5). En l'espèce, le Président a exposé que les conditions de l'art. 257d CO étaient manifestement remplies, la recourante étant en retard dans le paiement de loyers, une sommation lui ayant été régulièrement adressée puis, au terme du délai légal, une résiliation respectant le délai de 30 jours pour la fin d'un mois. Dans son appel, la recourante ne critique pas ces considérants. Elle reconnaît même que les loyers ne sont pas payés, expliquant qu'elle n'a pas les moyens de s'acquitter du loyer, parce que ses prestations d'aide sociale sont insuffisantes. Faute de motivation suffisante, son appel doit être déclaré irrecevable. d) Même si le recours avait été recevable, l'invocation de motifs humanitaires n'aurait pas changé l'issue de la procédure. En effet, dans le cadre de la procédure d'expulsion à proprement parler, une prolongation du bail ne saurait être accordée, compte tenu du fait que la locataire n'a pas saisi la commission de conciliation en temps utile d'une contestation du congé, respectivement d'une demande en prolongation du bail. Dans ce contexte, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du Bail 3/1997 pp. 65 ss, consid. 2b p. 68; TF, arrêt 4C.74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n° 63, p. 672). En revanche, de tels motifs peuvent – et doivent – être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas,

Tribunal cantonal TC Page 4 de 4 l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (cf. ATF 117 Ia 336 consid. 2b). En l'espèce, il y a lieu de constater que la locataire avait jusqu'au 31 mai 2015 pour quitter les locaux qu'elle occupe depuis cette date illicitement; ce délai a été prolongé de facto en raison de la présente procédure. En effet, étant donné que la Cour statue après le 5 septembre 2015, soit après le délai fixé par le premier juge, la nouvelle date de l'expulsion doit être fixée d'office par la Cour. Dès lors, au vu des motifs invoqués par la locataire et des conclusions de l'intimée selon lesquelles, l'expulsion doit être ordonnée avec un délai au 30 septembre voire au 31 octobre 2015, la Cour est d'avis

qu'il y a lieu de surseoir à l'exécution forcée de l'expulsion prononcée jusqu'au

**E. 31**

octobre. Un tel délai respecte le principe de proportionnalité et est dès lors conforme à la jurisprudence rappelée ci-dessus. 2. La procédure étant gratuite (art. 116 al. 1 CPC et art. 130 al. 1 de la loi sur la justice [LJ]), il ne sera pas perçu de frais judiciaires ; il ne sera pas non plus alloué de dépens, l'intimée n'en sollicitant pas. la Cour arrête: I. Le recours est déclaré irrecevable. II. D'office, le chiffre 1 de la décision du Tribunal des baux de la Glâne du 14 août 2015 est modifié. La date de l'expulsion de A. \_\_\_\_\_ des locaux sis E. \_\_\_\_\_ est reportée au 31 octobre 2015 à midi. III. Il n'est pas alloué de dépens pour la procédure de recours ni perçu de frais judiciaires. 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 11 septembre 2015/rbr Président Greffière-rapporteure

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