

FR_GERICHTE 102 2015 233 vom 24. März 2016

FR Kantonsgericht, 2016-03-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2015_233

FR: FR_GERICHTE 102 2015 233 du 24 mars 2016

IT: FR_GERICHTE 102 2015 233 del 24 marzo 2016

Regeste

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

Erwägungen

E. 17

août 2014. Ainsi, les travaux de réfections et transformations nécessaires à supprimer les excès de chauffage et à conférer aux locaux loués une température normale et réglable ont été mis à la charge de la défenderesse. De plus, ordre a été donné à la banque auprès de laquelle les loyers avaient été préalablement consignés par la demanderesse de libérer la totalité du montant figurant sur le compte bloqué en question en faveur de l'intimée. Toutefois, le Tribunal a déterminé que le local de 21 m² situé au sous-sol ne faisait pas partie du bail et que seul le WC au sous-sol, côté gauche et non celui situé côté droit, était à la disposition de la demanderesse. Le Tribunal a en effet estimé que le contrat du 9 septembre 2013 était le résultat définitif des différentes tractations des parties et qu'il constituait la base contractuelle liant celles-ci. En outre, le Tribunal a mis les frais de justice et les dépens à la charge de chacun par moitié. D. Par mémoire du 20 octobre 2015, A._____ Sàrl a interjeté appel contre cette décision, concluant, sous suite de frais et dépens, que le jugement du 24 septembre 2015 rendu par le Tribunal soit modifié comme suit : Chiffre 3 : Ordre est donné à la Banque F._____, agence de G._____, de libérer immédiatement les loyers consignés sur le compte no hhh ouvert au nom de A._____ SA, sous déduction de 20 pour-cent par mois, pendant six mois (période du 15 octobre au 15 avril), jusqu'à exécution des travaux de réfection des installations de chauffage ordonnés par la justice. Chiffre 4 : Le local Dépôt 4 de 21 m² au sous-sol, dans l'immeuble sis à I._____, propriété de B._____ SA, est à la disposition complète de la locataire A._____ Sàrl, conformément au bail conclu entre les parties et daté du 3 septembre 2013, tout autre

Tribunal cantonal TC Page 3 de 8 contrat de bail conclu entre les parties étant déclaré nul et le prétendu 4e contrat étant inexistant. L'appelante a produit un document nouveau, soit un « accord du 6 septembre 2013 » (mémoire d'appel / pièce 1). Invitée à se déterminer, l'intimée a conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens. en droit 1. a) L'appel est recevable notamment contre les décisions finales de première instance, pour autant que, dans les causes patrimoniales, la valeur litigieuse soit supérieure à CHF 10'000.-. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 [CPC] ; RS 272). Le délai d'appel en procédure ordinaire est de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, le délai d'appel est manifestement respecté et la condition de la valeur litigieuse l'est aussi puisque celle-ci est supérieure à CHF 10'000.-. b) La cognition de la Cour est pleine et entière, en fait comme en droit (art. 310 CPC). L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits. c) Contenant une motivation et des conclusions,

l'appel est recevable en la forme. d) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel, pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a jugé que cette disposition s'applique aussi aux procès soumis à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 625 consid. 2.2); il a ainsi décidé que l'art. 317 al. 1 CPC régit de manière complète et autonome la possibilité pour les parties d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux en procédure d'appel (arrêt TF 4A_310/2012 du 1er octobre 2012 consid. 2.1). En ce qui concerne les pseudo nova, soit les faits qui existaient déjà en première instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance : tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance, de sorte que la diligence requise suppose qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soignée et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants. S'agissant d'une procédure de mesures protectrices de l'union conjugale ou de mesures provisoires, soumise à la maxime inquisitoire, le tribunal de première instance admet les faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC en lien avec l'art. 272 CPC). Ni le texte légal ni les travaux préparatoires ne précisent ce qu'il faut entendre par « jusqu'aux délibérations ». Pour les juridictions fonctionnant avec un juge unique, la délibération correspond en réalité au moment de la prise de décision, activité purement intellectuelle et qui ne s'extériorise d'aucune manière. Dans ce cas, la phase de prise de décision commence dès la clôture des débats principaux, soit à la fin des plaidoiries orales, lorsqu'il y en a, ou à l'échéance du délai, le cas échéant prolongé, pour déposer des plaidoiries écrites selon l'art. 232 al. 2 CPC (arrêts du TF 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; 5A_266/2015 du 24 juin 2015

Tribunal cantonal TC Page 4 de 8 consid. 3.2.2). Cependant, dans un arrêt non publié du 13 mai 2014 (arrêt TF 5A_22/2014 consid. 4.3), le Tribunal fédéral a estimé qu'il n'était pas arbitraire d'imposer au recourant, compte tenu de son devoir de collaboration (art. 160 al. 1 CPC), d'informer l'autorité immédiatement, à tout le moins jusqu'à ce qu'il ait connaissance de l'ouverture des délibérations, de tout fait nouveau susceptible d'influer la décision à prendre. En l'espèce, l'appelante produit un document nouveau, soit un « accord du 6 septembre 2013 » (mémoire d'appel / pièce 1) pour « contredire une fausse déclaration du témoin J. _____ rapportée dans le jugement ». Ainsi, il apparaît que cette pièce concerne des faits antérieurs à la décision attaquée et l'appelante ne tente pas de motiver pour quelle raison elle ne l'a pas produite plus tôt dans la procédure. On ne comprend en effet pas pourquoi elle a attendu de déposer un appel avant de la produire, alors qu'elle aurait pu le faire de manière adéquate en procédure de première instance, avant la clôture des débats. Si elle estimait que le témoignage en question n'était pas conforme à la réalité, elle aurait dû produire ce document suite à la séance du 14 avril 2015. Partant, conformément à la jurisprudence précitée, il faut considérer cet élément de preuve comme tardif, l'appelante n'ayant pas fait preuve de la diligence requise, ce qui, en application de l'art. 317 CPC, entraîne l'irrecevabilité de ce document en appel. e) En vertu de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. En l'espèce, vu l'objet de l'appel, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience. 2. Dans un premier grief, l'appelante conclut à ce que le local appelé « dépôt 4 » de 21 m² situé au sous-sol de l'immeuble sis à I. _____, soit laissé à sa complète disposition conformément au contrat

de bail daté du 3 septembre 2013. Selon elle, le seul contrat de bail valable est celui daté du 3 septembre 2013 ; tout autre contrat doit être reconnu comme nul et non avenu. Le quatrième contrat doit être considéré comme inexistant. À l'appui de ses conclusions, l'appelante invoque, d'une part, une constatation inexacte des faits concernant l'existence du quatrième contrat et, d'autre part, une violation de l'art. 269d CO en lien avec une éventuelle obligation pour la régie d'user de la formule officielle en cas de modification du contrat de bail. a) Il n'est pas contesté que quatre contrats originaux et non des copies ont été produits dans cette procédure. Les trois premiers ont été produits par l'appelante alors que le dernier l'a été par une employée de la régie C. _____ SA, J. _____. Le premier contrat de bail est daté du 3 septembre 2013. Il a été envoyé par C. _____ SA le 4 septembre 2013 en deux exemplaires, accompagnés de deux exemplaires d'un contrat pour une place de parc extérieure no 2 et d'un document intitulé « autres dispositions complémentaires faisant partie intégrante du contrat de bail commercial annexé ». Les exemplaires du contrat de bail portant sur la location d'un local commercial de 78 m2 au rez-de-chaussée avec pour dépendances un WC au sous-sol (côté droit) ainsi qu'un local de 21 m2 au sous-sol, ont été signés par les deux représentants de l'appelante ainsi que par deux représentants de la bailleuse. Il en va de même concernant le bail portant sur la place de parc extérieur no 2. Un deuxième contrat original, daté du 3 septembre 2013, a été préparé par C. _____ SA. Toutefois ce document n'a pas été signé. Il est utile de noter que ce contrat porte sur un local de 78 m2, un local de 21 m2 au sous-sol, une place de parc extérieure no 2 ainsi que sur la disposition du WC (côté droit) situé au sous-sol.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 8 Le troisième contrat date du 9 septembre 2013 et est signé par les représentants de toutes les parties. Toutefois, ce contrat de bail porte sur un local commercial de 78m2 et sur une place de parc extérieure no 2. Il n'y est plus fait mention d'un local (côté droit) de 21 m2 situé au sous-sol. De plus, une modification des dépendances a été apportée puisque l'appelante ne peut plus disposer du WC droit mais bien du WC gauche. La rubrique « Dépendances » dudit contrat comprend également une mention manuscrite tracée « avec la place de 10 m2 » et la signature de J. _____. Le Tribunal a retenu, à juste titre, que cette inscription était l'œuvre de E. _____ qui avait alors renvoyé le contrat en question à la régie qui ne l'avait pas préalablement signé. J. _____ a alors biffé cette inscription. Partant, force est de constater que la contre-offre n'a pas été acceptée par C. _____ SA et qu'il n'y a pas eu d'accord sur ce troisième contrat. Enfin, un quatrième contrat a été produit, par C. _____ SA cette fois. Ce contrat daté des 9 et 12 septembre 2013 est en tout point identique au troisième mis à part l'absence de l'inscription manuscrite biffée ainsi que d'une autorisation manuscrite de sous-location qui figuraient toutes deux sur le troisième contrat. Il est signé par les représentants de la bailleuse et par les représentants de la locataire. L'appelante tente vainement d'invoquer l'inexistence de ce contrat en arguant qu'il s'agit uniquement d'une copie du troisième contrat. Toutefois, les critiques qu'elle émet à l'encontre du déroulement des faits retenus par la première instance ne sont étayées d'aucune preuve concrète. Face aux allégations sans fondement de l'appelante, notamment concernant un éventuel faux témoignage de J. _____, la Cour de céans ne peut que confirmer l'état de fait retenu par le Tribunal et l'existence de ce quatrième contrat qui lie pleinement les parties. En résumé, le premier contrat porte sur un local commercial de 78 m2, un local au sous-sol de

m2 (côté droit), une place de parc extérieure no 2 ainsi que de la disposition du WC au sous-sol (côté droit). Le quatrième contrat, soit le deuxième contrat valablement conclu entre les parties porte, quant à lui, sur la location d'un local de 78 m2, d'une place de parc extérieure no 2 ainsi que sur la disposition du WC au sous-sol côté gauche. Ce dernier contrat, modifiant le premier, constitue la base contractuelle. b) En l'espèce, l'appelante prétend que la suppression du local de 21 m2 de l'objet du bail constitue une modification unilatérale du contrat. Partant, pour ce faire et conformément à l'art 269d al. 3 CO, la régie aurait dû employer la formule officielle obligatoire. Ainsi, il s'agit de déterminer ici, si le contrat conclu le 9 septembre 2015 pourrait avoir éludé le régime de protection prévu à l'art. 269d CO. Si tel devait être le cas, la sanction serait la nullité de l'acte en question. Le bail est un contrat de durée. Le contenu d'un contrat d'une telle durée ne peut pas être immuable. Le législateur a donc, par le biais des art. 269d CO et 19 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF ; RS 221.213.11), instauré un régime particulier propre au droit du bail permettant au bailleur de modifier le bail unilatéralement quant au montant du loyer, mais aussi quant aux prestations fournies. La suppression d'une pièce louée qui n'est pas essentielle, peut constituer une modification unilatérale du contrat si elle émane du bailleur et que ce dernier désire que cette mesure prenne effet au prochain terme de résiliation (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 558). Il est constant en l'espèce qu'il n'y a pas eu de notification à l'aide d'une formule officielle comme le prévoit l'art 269d al. 3 CO. Toutefois, la formule officielle, exigée par l'art. 269d al. 3 CO par renvoi aux alinéas 1 et 2 du même article, vise uniquement l'hypothèse où le bailleur veut effectuer une modification unilatérale

Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 du contrat, en l'espèce la suppression d'un local au sous-sol, pour le prochain terme de résiliation, soit pour le 30 septembre 2018 (ATF 128 III 419 consid. 2.4.2). Dès lors que l'intimée ne voulait pas modifier le bail pour le 30 septembre 2018, elle ne devait pas ni ne pouvait utiliser la formule officielle. Il lui fallait donc passer par la voie contractuelle, bilatérale. Au même titre, la possibilité donnée au locataire de contester devant un organe de conciliation la suppression de cette pièce n'existait pas puisque, en l'absence d'une clause contractuelle le prévoyant expressément ou d'un nouvel accord, toute modification unilatérale du contrat en question était exclue jusqu'au prochain terme de résiliation. Il sied de constater que l'appelante se trouvait dans une bien meilleure situation que le locataire qui, recevant une notification d'une modification unilatérale du contrat par le biais de la formule officielle, ne peut que porter le litige auprès d'un organe de conciliation en espérant obtenir gain de cause. En l'espèce, il suffisait à l'appelante, respectivement à ses représentants, de ne pas signer le quatrième contrat. Ainsi, toute modification unilatérale du bail aurait été exclue jusqu'au 30 septembre 2018. Les droits de l'appelante étaient plus qu'évidents. L'appelante ne pouvait en aucun cas ignorer qu'elle avait conclu un contrat de bail valable en date du 3 septembre 2013 qui lui octroyait la disposition exclusive d'un local de 21 m2 au sous-sol et que ce contrat devait être respecté par la bailleuse. Chacun sait qu'il ne doit pas signer un contrat avec lequel il n'est pas d'accord. De plus, le fait que la régie ait demandé à l'appelante de signer le contrat du 9 septembre 2013 montre bien que la suppression immédiate de la disposition de ce local ne pouvait se faire sans la signature de l'appelante. Il est vrai que suite à la conclusion du premier contrat, les représentants de l'appelante ont émis certaines critiques concernant une place de parc : « Le 2ème contrat, daté du 3 septembre, nous a été apporté par M. K._____ le 6 septembre. Nous avons demandé une place de parc et on nous en avait facturé 2. » (PV du 11 décembre 2014, p. 1 l. 41 DO 25a, audition de D._____).

S'il s'agissait bien d'une erreur ou d'un oubli de la régie, les représentants de l'appelante auraient dû le signaler et demander la rédaction d'un contrat modifiant le premier, ce qu'ils ont fait d'ailleurs. Toutefois, après avoir reçu le quatrième contrat et constatant que le local de 21 m² n'y figurait plus, ils auraient dû refuser de le signer. À ce sujet, il est difficile de comprendre les explications de D. _____ lorsqu'il répond « on ne nous a pas tellement donné le choix car nous n'avons pas l'habitude d'aller aux toilettes dehors » (PV du 11 décembre 2014, p. 1 l. 53 s. DO 25a), à la question de savoir si en signant ce bail – soit le troisième contrat qui ne mentionnait déjà plus le local de 21 m² au sous-sol – la demanderesse renonçait au local de 21 m². En effet, le premier contrat qui liait les parties avant la conclusion du quatrième contrat comprenait déjà, sous la rubrique « Dépendances », un WC au sous-sol (côté droit). Ainsi, l'appelante était à l'abri d'une modification unilatérale du contrat pendant au minimum 5 ans. De plus, à aucun moment l'appelante n'invoque des pressions ou des menaces, notamment concernant le problème des places de parc, qu'elle aurait éventuellement subies de la part de la régie si elle ne signait pas ce quatrième contrat. On peut certes se demander pourquoi l'appelante a accepté la suppression de la disposition de ce local. Cependant, en l'absence d'éléments dans l'état de fait déterminant qui puissent donner à penser que les signatures des représentants de l'appelante sur le contrat du 9 septembre 2013 ne résulteraient pas d'une volonté libre et éclairée, force est de constater que c'est en toute connaissance de cause que ce quatrième contrat a été conclu entre les parties et que ce dernier les lie pleinement. 3. Dans un second grief, l'appelante affirme que le Tribunal a considéré à tort qu'elle n'avait pas chiffré ses conclusions et qu'il aurait dû lui accorder une réduction du loyer en raison de la

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 défektivité du chauffage. Ainsi, les loyers consignés auraient dû être libérés, sous déduction toutefois de 20% par mois pendant six mois par an (soit la période où le local est chauffé), jusqu'à exécution des travaux de réfection des installations de chauffage ordonnés par la justice. a) Conformément à l'art. 58 CPC, la présente procédure est soumise à la maxime dispositive. Ainsi, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. De ce principe de disposition découle l'obligation de chiffrer ses conclusions. En effet, en vertu des art. 84 al. 2 et 85 CPC, les conclusions doivent être déterminées avec suffisamment de précision ; ainsi celles qui portent sur une somme d'argent doivent être chiffrées. Si la prétention n'est pas immédiatement chiffrable, le demandeur doit indiquer une base minimale. Une fois toutes les preuves administrées ou toutes les informations requises fournies, le demandeur doit chiffrer ses conclusions dès qu'il est en état de le faire. Si une partie omet de chiffrer sa demande en cours de procédure de première instance, alors qu'elle était en mesure de le faire, elle ne peut pas corriger cette négligence procédurale en appel (arrêt TC BE, ZK 12 366 du 13 mars 2014 consid. 9.4.2 et références citées). Au surplus, ce n'est pas au juge de palier aux oublis d'une partie qui se contente de demander une réduction sans articuler de taux ou de montant, ou encore, qui ne conteste pas les conclusions adverses. b) En l'espèce, comme le démontre très bien l'appelante dans son mémoire d'appel (page 11), elle était tout à fait en mesure de chiffrer ses conclusions. En effet, elle était à même d'arguer que le chauffage en question fonctionne six mois par an et pouvait fixer un taux de réduction en se référant à la jurisprudence sur le sujet. Le rejet de ce grief scelle le sort de l'appel qui doit être rejeté dans son ensemble. 4. a) Vu le sort de l'appel, les frais doivent être mis à la charge de A. _____. Sàrl, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires dus à l'Etat pour la procédure d'appel sont fixés forfaitairement (art. 95 al. 2 let. b CPC) à CHF 3'000.-. Ils

seront prélevés sur l'avance de frais effectuée par l'appelante. b) Aux termes de l'art. 96 CPC, les cantons fixent le tarif des frais. L'art. 124 de la loi du 31 mai 2010 sur la justice (LJ, RSF 130.1) renvoie au Règlement du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ, RSF 130.11). Les dépens seront fixés de manière globale (art. 64 al. 1 let. g et 68 al. 4 RJ). L'intimée s'étant contentée de conclure au rejet de l'appel sans développer une quelconque motivation, la recourante versera à l'intimée un montant global fixé à CHF 300.-, TVA comprise, à titre de dépens pour la procédure de recours. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 la Cour arrête: I. L'appel est rejeté. Partant, la décision rendue le 24 septembre 2015 par le Tribunal des baux de la Veveyse est intégralement confirmée. II. Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de A. _____ Sàrl. Les frais judiciaires d'appels sont fixés forfaitairement à CHF 3'000.- et seront acquittés par prélèvement sur l'avance de frais prestée. Les dépens de B. _____ SA dus par A. _____ Sàrl sont fixés à CHF 300.-. 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 24 mars 2016/pic Président Greffier

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