

FR_GERICHTE 102 2016 136 vom 19. September 2016

FR Kantonsgericht, 2016-09-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2016_136

FR: FR_GERICHTE 102 2016 136 du 19 septembre 2016

IT: FR_GERICHTE 102 2016 136 del 19 settembre 2016

Regeste

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

Erwägungen

E. 23

février 2015, les loyers pour les mois de décembre 2014, janvier, février, mars et avril 2015 n'avaient pas été payés (annexe 3 de la demande d'expulsion du 2 mai 2016). C. Par courrier du 2 mai 2016, remis à la Poste le 10 mai, le bailleur a déposé une requête d'expulsion à l'encontre de B. _____ par la voie du cas clair devant le Président du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine (ci-après : le Président). A. _____ y précisait qu'il avait requis la poursuite de l'intimé, et que ce dernier avait fait opposition totale au commandement de payer. Il indiquait également que la résiliation du bail avait été communiquée à l'intimé, que ce dernier ne s'était pas présenté au rendez-vous fixé pour la remise des clés et l'état des lieux et qu'il occupait encore les deux garages. Invité à déposer une réponse jusqu'au 24 mai 2016, B. _____ ne s'est pas manifesté. D. Par décision du 6 juin 2016, le Président a déclaré la requête irrecevable avec suite de frais. Il a considéré que les conditions du cas clair de l'art. 257 CPC n'étaient pas remplies. En effet, le Président a retenu que A. _____ n'avait pas prouvé avoir adressé à l'intimé un quelconque délai comminatoire avec menace de résiliation en cas de non-paiement, de sorte que l'état de fait n'était pas susceptible d'être immédiatement prouvé. Il a également relevé que la requête d'expulsion avait été déposée près d'un an après la résiliation par formule officielle, et qu'un contrat de bail tacite ne pouvait donc pas être exclu d'emblée (décision attaquée, p. 3). E. Par acte daté du 25 juin 2016, A. _____ a fait recours contre cette décision, indiquant qu'il avait omis d'annexer à sa requête les preuves nécessaires. Il a également soutenu que le délai d'une année entre la résiliation et la requête d'expulsion était dû à son espoir de voir l'intimé payer ce qu'il devait (recours du 25 juin 2016, p. 1). Par courrier du 5 juillet 2016, le Président a indiqué à la Cour que B. _____ était introuvable à la dernière adresse connue du Tribunal. en droit 1. a) La décision attaquée, qui porte sur l'expulsion du locataire, 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 CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC).

Tribunal cantonal TC Page 3 de 6 b) 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. La Cour retient qu'en règle générale, une décision d'expulsion selon la procédure ordinaire peut être obtenue dans un délai de 8 mois (cf. arrêt TC FR 102 2015 120 du 20 août 2015, consid. 1a ; arrêt TC FR 102 2015 188 du 14 septembre 2015, consid. 1a). En l'espèce, l'appelant étant contractuellement tenu de payer un loyer mensuel brut de CHF 220.-, la valeur litigieuse se monte ainsi à CHF 1'760.-, de sorte la voie de droit ouverte contre la décision du Président du 27 janvier 2016 est le recours (art. 319 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse est également 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). c) 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. En l'espèce, l'acte de recours a été déposé en temps utile (art. 321 al. 2 CPC). Il est en outre motivé et doté de conclusions (art. 321 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable en la forme. 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) Selon l'art. 327 al. 2 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir d'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, 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, 3ème éd., 2016, art. 326 n. 3). En l'espèce, les courriers annexés au recours (annexes 3 et 4 du recours du 25 juin 2016) ont été portés à la connaissance de la Cour pour la première fois à ce stade de la procédure seulement, soit tardivement au regard de la disposition précitée, de sorte qu'ils sont irrecevables. En effet, si A._____ voulait invoquer valablement la protection pour les cas clairs, il était tenu de produire les documents susmentionnés en première instance déjà.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 6 2. En bref, le recourant estime que le Président aurait dû prononcer l'expulsion requise, dès lors que la résiliation du bail est valable et que la situation juridique est parfaitement claire. A._____ soutient que même s'il a omis d'annexer les preuves nécessaires, il avait informé B._____ de son intention de résilier le bail si le paiement n'était pas effectué dans le délai imparti, ceci par deux fois. Il ajoute également qu'il n'a déposé la requête d'expulsion qu'un an après avoir envoyé la lettre de résiliation car il avait encore espoir que l'intimé s'exécute. A._____ précise que la mesure d'expulsion constituait pour lui l'ultima ratio. Il assure enfin n'avoir à aucun moment envisagé l'existence d'un contrat tacite (recours du 25 juin 2016, p. 1). Pour sa part, le Président a rejeté la requête d'expulsion qui lui a été soumise, au motif que le bailleur n'a pas prouvé avoir adressé à l'intimé un quelconque délai comminatoire avec menace de résiliation en cas de non-paiement. Partant, la résiliation remise à la Poste le 13 avril 2015, basée sur l'art. 257d CO, est nulle. Il a également relevé que l'écoulement du temps entre la remise de la formule officielle de résiliation et la requête d'expulsion ne

permettait pas d'exclure d'emblée l'existence d'un contrat de bail tacite (décision querellée, p. 3). a) Selon 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 (let. a) et lorsque la situation juridique est claire (let. b). De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF, arrêt 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1, traduit in SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1 ; SUTTER-SOMM / LÖTSCHER in Sutter-Somm / Hasenböhler / Leuenberger, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 3ème éd., 2016, art. 257 n. 5 ; GÖKSU in Brunner / Gasser / Schwander, Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, 2ème éd., 2016, art. 257 n. 8). Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302, consid. 3; JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123, consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620, consid. 5.1.2). b) En l'espèce, le Président a considéré que la résiliation du contrat de bail était nulle, car les conditions d'application de l'art. 257d CO n'étaient manifestement pas remplies. Or, l'admission de l'action en expulsion du locataire présuppose que le contrat de bail ait valablement pris fin (F. HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 1431). 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

Tribunal cantonal TC Page 5 de 6 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, art. 257d, n. 30-31 et réf. citée). Au vu des pièces fournies par A._____ à l'appui de sa requête d'expulsion, la Cour constate que la décision du Président ne prête pas le flanc à la critique. En effet, aucune preuve ni allégation ne permet de déceler la communication à l'intimé d'un délai de paiement avec menace de résiliation en cas de non exécution. Certes le recourant mentionne dans son courrier du 13 avril 2015 l'existence de deux lettres datées du 14 janvier et du 23 février 2015, sans toutefois les joindre en annexe à titre de preuve (annexe 3 de la demande d'expulsion du 2 mai 2016), de sorte qu'il y a lieu de considérer que les conditions de l'art. 257d CO ne sont pas remplies. Comme l'a relevé le Président, la résiliation avec effet immédiat est donc nulle. Par surabondance de motifs, même en admettant la validité de la résiliation, la Cour ne peut que

rejoindre le Président lorsqu'il affirme que l'existence d'un contrat de bail tacite ne peut être d'emblée exclue. En effet, l'écoulement du temps entre la résiliation et la requête d'expulsion ne permet pas d'écarter purement et simplement cette possibilité. Or, une procédure de cas clair au sens de l'art. 257 CPC exige que la situation juridique soit limpide, ce qui n'est en l'espèce pas le cas. L'expulsion doit être tranchée en procédure simplifiée, au sens des art. 243 ss CPC, ce qui implique une tentative préalable de conciliation, et non par la voie du cas clair. Au vu de ce qui précède, l'état de fait ne peut être immédiatement prouvé et la situation juridique n'est pas claire. Les conditions d'application du cas clair de l'art. 257 CPC ne sont ainsi pas remplies. C'est donc à bon droit que le Président a déclaré la requête d'expulsion irrecevable. 3. a) Le litige ne portant pas sur un bail à loyer d'habitation, des frais sont perçus (art. 116 CPC et 130 al. 1 LJ). Ils sont fixés à CHF 300.- et sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). b) Il ne sera pas alloué de dépens à l'intimé. (dispositif en page suivant)

Tribunal cantonal TC Page 6 de 6 la Cour arrête: I. Le recours est rejeté. II. Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de A._____. Pour la procédure de recours, les frais judiciaires sont fixés globalement à CHF 300.-. Il n'est pas alloué de dépens. III. Communication. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les articles 113 à 119 et 90 s. de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF, RS 173.110). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 19 septembre 2016 / Ida Président Greffier

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