

FR_GERICHTE 102 2016 149 vom 4. November 2016

FR Kantonsgericht, 2016-11-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2016_149

FR: FR_GERICHTE 102 2016 149 du 4 novembre 2016

IT: FR_GERICHTE 102 2016 149 del 4 novembre 2016

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

a) La décision attaquée, qui porte sur une action en paiement ayant pour cause un contrat de bail, 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). Dans le cas d'espèce, la valeur litigieuse est de CHF 6'675.-. Partant, la voie du recours est ouverte (art. 319 al. 1 CPC). b) Le jugement attaqué ayant été notifié le 22 juin 2016 à la bailleresse, le recours du 12 juillet 2016 a été déposé dans le délai légal de 30 jours (art. 321 CPC). Motivé, doté de conclusions, le recours est formellement recevable (art. 321 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. 51 al. 1 let. a, 74 al. 1 let. a, 113 ss LTF). c) 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). d) En vertu de l'art. 327 al. 2 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience.

E. 2

Les faits suivants, retenus par la première instance, ne sont pas contestés par la recourante. Les parties ont conclu un contrat de bail le 13 septembre 2012 portant sur un appartement de 4,5 pièces, sis C. _____ à D. _____, ainsi que sur un garage. Le montant du loyer mensuel était fixé à CHF 1'950.-, charges de CHF 180.- non comprises. La locataire bénéficiait d'une subvention de CHF 584.85 par mois, le loyer mensuel par conséquent s'élevait à CHF 1'545.15. Le montant de location du garage était de CHF 95.- par mois. Le 20 juin 2013, la locataire a résilié le bail pour le 31 mars 2014. Elle a libéré l'appartement loué le 1er novembre 2013, et a proposé deux locataires de remplacement, soit la famille E. _____ et M. et Mme F. _____ le 28 septembre 2013. La question de savoir si la locataire a joint des annexes à ce courrier, et dans l'affirmative de quelles annexes il s'agissait, est laissée ouverte pour l'instant. A. _____ a fait parvenir les contrats pour l'appartement à M. et Mme F. _____ le 8 octobre 2013. Ce dernier, par courrier du 11 octobre 2013, a refusé le logement, au motif qu'il s'était entretemps décidé pour un autre appartement. Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 Le 12 octobre 2013, la locataire a invité la bailleresse à fournir un contrat de bail à loyer à la famille E. _____, suite au désistement du premier candidat. Le 28 octobre 2013, la bailleresse a informé la locataire que les deux locataires de remplacement avaient été écartés, au motif que le premier avait renoncé à

l'appartement, et que les seconds n'étaient pas solvables.

E. 3

a) La recourante allègue en premier lieu avoir été en possession du dossier complet de la famille E. _____ depuis le 24 octobre 2013 seulement, date à laquelle elle a reçu le décompte du Service du logement concernant les subventions auxquelles auraient pu avoir droit les locataires de remplacement proposés. La recourante allègue donc que la première instance a constaté les faits de manière inexacte quant à ce point. La locataire, dans son mémoire de réponse, fait valoir que le dossier de la famille E. _____ lui a été remis avec son courrier du 28 septembre 2013, en même temps que le dossier de candidature de M. et Mme F. _____. b) Le Président a calculé le délai utilisé par la bailleresse pour analyser le dossier de la famille E. _____ à partir du 28 septembre 2013 (respectivement le 30 septembre, soit le lundi suivant le samedi où la lettre a été notifiée). Ce faisant, il a considéré que la locataire avait mis à disposition de la bailleresse à cette date déjà toutes les pièces pertinentes relatives à la famille E. _____ (cf. jugement attaqué p. 5). Le courrier du 28 octobre 2013 de la bailleresse ne faisant aucune mention de la lettre de la locataire du 12 octobre 2013, le Président a retenu que la recourante a statué sur le dossier de la famille E. _____ sur la seule base de la missive du 28 septembre 2013 et de ses annexes. c) En l'espèce, le courrier du 28 septembre 2013 proposait deux locataires de remplacement, la famille E. _____ et M. et Mme F. _____. Au bas de la lettre figure l'indication que les annexes mentionnées dans son texte, soit les deux dossiers de demande de location de personnes tout à fait solvables et prêtes à reprendre le logement, sont jointes à l'envoi. La question qui se pose est dès lors de savoir si les annexes mentionnées, et plus précisément les informations relatives au dossier de la famille E. _____, ont été jointes à cette lettre déjà ou seulement fournies par la locataire lors de son courrier du 12 octobre 2013. Dans son courrier du 12 octobre 2013, la locataire mentionne deux annexes, qu'elle joint à sa lettre. Il s'agit d'un document écrit de la main de la famille E. _____, expliquant que le couple attendait ce logement, étant en situation difficile, puisqu'ils vivaient à quatre dans un appartement de 2 ½ pièces. La seconde lettre annexée au courrier consiste en une attestation de L. _____ quant à la relocation du précédent logement de la famille. Il n'est fait nulle part mention d'autres annexes, mais la locataire rappelle la situation de la famille, soit le fait qu'ils n'ont pas fait l'objet de poursuites, qu'ils bénéficient du soutien du grand-père de M. E. _____ et payaient déjà un loyer d'un même ordre de grandeur à L. _____. La Cour considère que la constatation des faits du premier juge n'est pas manifestement inexacte. En effet, il ressort des pièces du dossier que la locataire a fourni les deux dossiers complets déjà avec sa lettre du 28 septembre 2013. Elle n'a fait que s'enquérir de l'avancée des pourparlers entre la bailleresse et la famille E. _____ dans son pli du 12 octobre 2013. Tous les documents pertinents quant à l'examen de leur candidature étaient déjà disponibles depuis le 28 septembre 2013. À ceci s'ajoute que la recourante elle-même, dans son mémoire de recours, allègue avoir Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 reçu les deux dossiers par courrier du 28 septembre 2013. Elle fait simplement valoir qu'elle a d'abord analysé la candidature de M. et Mme F. _____. Suite à leur refus, elle s'est ensuite penchée sur le dossier de la famille E. _____. Selon la recourante, la locataire lui aurait alors formellement proposé le dossier de la famille E. _____ dans sa lettre du 12 octobre 2013. Or, au vu des éléments ci-dessus, force est de retenir que la bailleresse disposait déjà de toutes les informations utiles à l'examen du dossier le 30 septembre 2013.

E. 4

a) La recourante allègue ensuite que le délai dont elle a fait usage pour examiner la candidature de la famille E. _____ était raisonnable. Considérant que le délai ne courrait qu'à partir du 24 octobre 2013, date de la réception de la lettre du Service du logement concernant les subventions auxquelles auraient pu avoir droit les locataires de remplacement proposés et ayant, par décision du 28 octobre 2013, informé la locataire de son refus pour défaut de solvabilité de la famille E. _____, elle fait valoir que le délai de 10 à 20 jours, retenu par la doctrine comme étant raisonnable s'agissant de l'examen du dossier du locataire de remplacement, a été respecté. La locataire considère que la recourante était tenue d'analyser les deux dossiers, soit celui de M. et Mme F. _____ et celui de la famille E. _____ simultanément. Or, ayant attendu le refus du premier candidat pour analyser le second dossier, mettant ainsi 28 jours à se déterminer sur ce dernier, la bailleuse a, selon la locataire, violé son obligation d'examen des candidatures proposées dans un délai raisonnable. b) Au sens de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Cette institution instaure ainsi « un mode particulier de fin prématurée du contrat, découlant de l'obligation générale du créancier (le bailleur) de réduire son dommage » (cf. CR CO I-LACHAT, 2e éd. 2012, art. 264 n. 1). Le nouveau locataire doit remplir trois exigences, pour que l'ancien locataire puisse valablement être libéré de ses obligations et restituer la chose avant le terme contractuel ou légal. Le candidat doit en premier lieu être objectivement acceptable. Cette notion se confond avec celle de justes motifs, que pourrait opposer le bailleur à l'arrivée du nouveau locataire (cf. ATF 119 II 36 consid. 3d). Le candidat doit ensuite être disposé à reprendre le contrat de bail aux mêmes conditions (cf. CR CO I-LACHAT, art. 264 n. 6) et finalement ne pas être insolvable (cf. CR CO I-LACHAT, art. 264 n. 5). Bien que le locataire ne soit pas tenu de respecter un quelconque délai pour restituer la chose louée de manière anticipée, « [i]l doit toutefois donner au bailleur le temps d'examiner la candidature proposée, en particulier de s'assurer la solvabilité du candidat » (cf. LACHAT, p. 611). Un délai de 10 à 20 jours, davantage pour les locaux commerciaux ou pour les personnes qui ne sont pas des professionnels de la branche, peut être considéré comme suffisant. Dans ce délai, le bailleur est tenu de donner au locataire qui présente un candidat sa réponse quant à l'acceptation ou non de ce dernier, cas échéant les motifs qui l'ont amené à le refuser (cf. CHAIX, p. 70 s.; CR CO I-LACHAT, art. 264 n. 7; LACHAT, p. 611 s.). L'art. 264 CO « n'impose aucune Kontrahierungszwang. Le bailleur est libre de refuser le candidat. Toutefois, si celui-ci est objectivement acceptable, solvable et disposé à conclure aux mêmes conditions (preuves à la charge du locataire, art. 8 CC), le sortant est libéré de ses obligations, dès le jour où le candidat était prêt à reprendre le bail, pour autant qu'à cette date la chose ait été effectivement restituée. Sont notamment assimilés à un refus injustifié libérant le sortant: l'absence Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 de réponse du bailleur à la candidature proposée, un refus non motivé, ainsi que le « détournement de candidat » (le bailleur lui propose d'autres locaux; CR CO I-LACHAT, art. 264 n. 9 s.). c) Le Président a retenu que le délai de 28 jours, calculé à juste titre, comme relevé ci-dessus (cf. consid. 3 d), dès le 30 septembre 2013, utilisé par la bailleuse pour se déterminer sur la candidature de la famille E. _____ était trop long. Le temps écoulé se rapprochait plus du délai de 30 jours accordé en cas de baux commerciaux. Il a également retenu que la bailleuse disposait d'un département immobilier, ce qui restreint le délai, puisqu'un professionnel agira plus vite

qu'un particulier pour analyser la candidature d'un locataire de remplacement, étant rompue aux affaires et connaissant mieux la manière dont il sied de traiter ces dossiers. d) Ce raisonnement est pertinent, et la Cour le fait sien. À ceci s'ajoute que la cause présentait un caractère relativement urgent, tant du point de vue de la locataire, qui avait déjà trouvé un autre logement et ne souhaitait pas s'acquitter de deux loyers simultanément, que du point de vue de la famille E. _____, qui habitait dans un appartement de 2 ½ pièces pour une famille de quatre personnes. Partant, si l'on considère que la bailleuse n'a reçu les pièces que le 30 septembre 2013, les démarches qu'elle a effectuées en date du 23 octobre 2013, soit presque un mois plus tard, sont dès lors tardives, alors qu'en plus il s'agit d'une entreprise au bénéfice d'une gérance. Au total, 28 jours auront été nécessaires pour informer la locataire qu'elle rejetait la candidature de la famille E. _____. Comme le Président l'a constaté, ce délai se rapproche plus de celui accordé pour les baux portant sur des locaux commerciaux. De plus, il était raisonnablement exigible de la bailleuse qu'elle examine, dans les circonstances du cas d'espèce, les deux dossiers de candidature simultanément. Partant, la bailleuse a bien tardé à agir.

E. 5

a) Dans un dernier grief, la bailleuse reproche à la locataire de ne pas avoir respecté le délai de préavis de l'art. 9 al. 2 CCR (Contrat cadre romand, cf. www.asloca.ch, sous la rubrique infos pratiques, législation, Contrat-cadre romand, Texte du contrat-cadre romand (plus d'informations sur le contrat-cadre romand et champ d'application) [consulté le 23 août 2016]). b) Le contrat-cadre romand s'applique aux baux à loyer d'habitation. À son art. 9 al. 2 CCR, il prévoit que lorsque le locataire restitue la chose louée sans respecter le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en respectant au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois. c) En l'espèce, la locataire a informé la bailleuse par courrier du 28 septembre 2013 reçu le 30 septembre 2013 qu'elle entendait libérer l'appartement au 1er novembre 2013. Ce faisant, elle a respecté le délai de préavis d'un mois pour la fin d'un mois prévu par l'art. 9 al. 2 CCR. Le grief est, partant, mal fondé.

E. 6

a) Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les frais comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC). Pour la présente procédure, il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 116 al. 1 CPC et art. 130 al. 1 LJ [Loi sur la justice; RSF 130.1]). b) L'art. 130 LJ ne s'appliquant qu'aux frais judiciaires, les dépens sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). S'agissant des dépens de l'intimée, ils seront fixés de manière globale (art. 64 al. 1 let. f et 68 al. 4 RJ [Règlement sur la justice; RSF 130.11]). Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 Ainsi, conformément au tarif cantonal (art. 105 al. 2 et 96 CPC; art. 63 al. 2, 64 al. 1 let. f et 68 al. 4 RJ) et compte tenu de la nature, de la difficulté, de l'ampleur et des circonstances particulières de la procédure ainsi que du travail nécessaire de l'avocat de l'intimé, l'indemnité globale due à ce dernier à titre de dépens est fixée pour l'instance d'appel à CHF 2'000.-, TVA (8 %) en sus par CHF 160.-. la Cour arrête: I. Le recours est rejeté. II. Les frais de recours sont mis à la charge de A. _____. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. Les dépens de B. _____ sont fixés à CHF 2'000.-, TVA en sus par 160.-. III. 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 4 novembre 2016/mpr Président Greffière

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