

# FR\_GERICHTE 102 2016 43 vom 15. März 2016

FR Kantonsgericht, 2016-03-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2016\\_43](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2016_43)

FR: FR\_GERICHTE 102 2016 43 du 15 mars 2016

IT: FR\_GERICHTE 102 2016 43 del 15 marzo 2016

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 1

a) La décision attaquée, qui porte sur l'expulsion de A. \_\_\_\_\_, 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). L'action en expulsion d'un locataire ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée mais n'en est pas moins de nature pécuniaire (TF, arrêt 4A\_72/2007 du 22 août 2007, consid. 2.2, et réf. citée). Comme la décision attaquée ne mentionne pas de valeur litigieuse, la Cour doit 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

Tribunal cantonal TC Page 4 de 8 620; 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 total de CHF 1'840.- (CHF 1'470.- pour le loyer net de l'appartement + CHF 250.- d'acompte de frais accessoires + CHF 120.- pour la place de parc), la valeur litigieuse se monte ainsi à CHF 14'720.-, de sorte la voie de droit ouverte contre la décision du Président du 27 janvier 2016 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 à l'appelant le 11 février 2016, l'appel interjeté 22 février 2016 l'a été dans le délai légal de dix jours (art. 314 al. 1 et 142 al. 3 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.

## **E. 2**

En substance, le premier juge a considéré que les conditions d'application de l'art. 257d CO étaient remplies dès lors que le locataire ne s'est pas acquitté des arriérés de loyers dans le délai comminatoire imparti par sa bailleuse. Le Président a en outre précisé que la bailleuse n'avait à aucun moment promis à l'appelant des facilités de paiement pouvant être interprétées comme une renonciation à la résiliation qu'elle lui avait communiquée. Il a ajouté que dans la mesure où le locataire n'avait pas respecté l'arrangement de paiement convenu par les parties, la bailleuse était en droit d'introduire une requête d'expulsion contre son locataire (cf. décision querellée, let. C et D).

## **E. 3**

a) 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). 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 5 de 8 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). b) En l'espèce, par avis comminatoires du 15 juin 2015, l'intimée a mis l'appelant en demeure de payer des arriérés des loyers du mois de juin 2015, totalisant un montant de CHF 1'840.-, dans un délai de 30 jours. Il ressort du dossier qu'à l'expiration du délai comminatoire, l'appelant ne s'est pas acquitté des arriérés de loyers (cf. décompte du 22.01.2016 produit par la requérante le 25.01.2016). Il n'a par ailleurs jamais prétendu le contraire. Le fait qu'il ait finalement réglé les loyers impayés du mois de juin 2015, le 25 août 2015, n'y change rien, le délai comminatoire ayant expiré. Par formule officielle du 11 août 2015, l'intimée a résilié les contrats de bail pour le 30 septembre 2015. Toutes les conditions de l'art. 257d CO sont donc réalisées de sorte que l'intimée était en droit de résilier les contrats de bail de l'appelant. De son côté, l'appelant n'a 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).

## **E. 4**

a) L'appelant soutient que la bailleresse a eu un comportement contraire aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Il lui reproche d'avoir introduit sa requête d'expulsion avant l'ultime délai qu'elle lui avait fixé par courrier du 20 octobre 2015. Selon l'appelant, la bailleresse ne pouvait pas maintenir la résiliation du contrat de bail tout en acceptant de conclure un arrangement de paiement. Partant, le congé doit être annulé (cf. appel, ch. 1 p. 4-5). 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 l'appelant ne peut 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, celui-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 l'appelant n'était 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 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 (ATF 140 III 591 consid. 1 et les réf.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 citées). Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (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 par le locataire des arriérés de loyers du mois de juin 2015 (cf. art. 257d al. 2 CO; Supra 2c). Par courrier du 28 août 2015, la bailleresse a accepté l'arrangement de paiement proposé par l'appelant. Les parties avaient toutefois convenu que cet arrangement serait immédiatement révoqué si un terme de paiement n'était pas respecté (DO 8). Dans le cadre de cet accord, A. \_\_\_\_\_ s'était engagé à s'acquitter de ses arriérés de loyers qui se montaient à CHF 1'840.-, selon le plan de remboursement suivant: le 1er septembre 2015: CHF 1'840.- (loyer septembre 2015), le 30 septembre 2015: CHF 920.- (1er acompte arriérés), le 1er octobre 2015: CHF 1'840.- (loyer octobre 2015), le 31 octobre 2015: CHF 920.- (2ème acompte arriérés), et le 1er novembre 2015: CHF 1'840.- (loyer novembre 2015). Or, le locataire n'a fait son premier paiement à l'intimée que le 8 octobre 2015 à concurrence de CHF 1'840.-, correspondant aux loyers du mois d'août 2015. Les loyers du mois de septembre 2015 (CHF 1'840.-) n'ont été réglés que le 4 novembre 2015, et le premier acompte d'arriérés, à concurrence de CHF 920.-, que le 23 novembre 2015. L'appelant ne s'est acquitté de ses loyers d'octobre 2015 et du dernier acompte dû que le 20 janvier 2016 (cf. décompte 22.01.2016 produit par la requérante le 25.01.2016), soit largement après le délai qui avait été convenu par les parties. Dans ces circonstances, force est de constater que le locataire n'a, dès la première échéance de paiement convenue, pas respecté les termes de l'accord qu'il avait conclu avec sa bailleresse. Dans la mesure où le locataire avait rompu leur accord, la bailleresse était donc libre de requérir l'expulsion de son locataire. Après avoir tout de même attendu jusqu'au 20 octobre 2015, la bailleresse a

fait savoir à son locataire qu'il n'avait pas respecté son engagement et l'a invité à régler la totalité du montant dû à réception du courrier, faute de quoi une requête d'expulsion serait introduite à son encontre. L'appelant reproche à sa bailleresse d'avoir introduit la requête d'expulsion le 21 octobre 2015 déjà, sans attendre l'échéance de l'ultime délai de paiement qu'elle lui avait fixé. Cela n'a cependant aucune incidence sur le bienfondé de sa requête d'expulsion, dans la mesure où l'arrangement de paiement conclu entre les parties était clair en ce sens que si le locataire ne respectait pas les échéances de paiement, ce qu'il a fait, l'arrangement serait caduc et partant une procédure d'expulsion pourrait être engagée. Dès lors, rien n'obligeait l'intimée à attendre l'échéance du délai qu'elle avait imparti le 20 octobre 2015 à l'appelant pour régler la totalité de ses arriérés, l'intimée ne s'étant aucunement engagée à respecter ce délai pour introduire une requête d'expulsion. Il en allait uniquement de son bon vouloir. Par ailleurs, la Cour constate que, quoi qu'en dise l'appelant, même si la bailleresse avait attendu cette échéance, il n'aurait pas versé la totalité de sa dette dans le délai dès lors que ce n'est que le 4 novembre 2015 qu'il a fait un versement de CHF 1'840.- à l'intimée, lequel ne correspond qu'aux seuls arriérés de loyers du mois de septembre 2015. Partant, la bailleresse, qui a valablement résilié les contrats de bail de l'appelant, lequel n'a pas respecté les conditions de l'arrangement de paiement conclu par les parties le 28 août 2015, était en droit de demander le prononcé de son expulsion immédiatement, sans contrevenir aux règles de la bonne foi.

#### **E. 5**

a) Dans un second grief, l'appelant allègue que la décision d'expulsion du Président est disproportionnée dès lors qu'il a remboursé l'intégralité des arriérés en cours de procédure, que sa situation professionnelle est à nouveau stable et que le maintien du bail aurait été sans dommage pour l'intimée (cf. appel, ch. 2 p. 5).

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 b) La Cour constate que le 22 janvier 2016, l'appelant comptabilisait des arriérés de loyers à hauteur de CHF 4'655.90 (cf. décompte 22.01.2016 produit par la requérante le 25.01.2016) et que le 4 mars 2016, ceux-ci se montaient encore à CHF 3'735.90, hors frais de procédure (cf. bordereau de l'intimée, pièce 3). De plus, il s'est déjà écoulé près de 5 mois depuis le dépôt de la requête d'expulsion de la bailleresse, de sorte que A. \_\_\_\_\_ a eu largement le temps de rechercher un nouveau logement et organiser son déménagement. Partant, aucun motif n'oblige la bailleresse à tolérer une telle situation et à renoncer à l'expulsion de son locataire, mesure qui est en l'espèce proportionnée et justifiée. En conséquence, c'est à bon droit que le premier juge, appliquant la procédure du cas clair, a prononcé l'expulsion de l'appelant. L'appel, mal fondé, doit par conséquent être rejeté.

#### **E. 6**

a) A. \_\_\_\_\_ requiert le bénéfice de l'assistance judiciaire partielle afin d'être exonéré des frais judiciaires (cf. appel, Préliminaires ch. 4). Dans la mesure où il n'est pas perçu de frais judiciaires dans le cadre de la présente procédure (art. 116 CPC et 130 LJ), la requête d'assistance judiciaire partielle de A. \_\_\_\_\_ est sans objet. b) Il n'est pas alloué d'indemnité à l'intimée qui n'en a pas sollicité. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 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 27 janvier 2016 est confirmée. II. La requête d'assistance judiciaire du 22 février 2016 est sans objet. 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 15 mars 2016/sma Président Greffière

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