

FR_GERICHTE 102 2016 80 vom 7. Oktober 2016

FR Kantonsgericht, 2016-10-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2016_80

FR: FR_GERICHTE 102 2016 80 du 7 octobre 2016

IT: FR_GERICHTE 102 2016 80 del 7 ottobre 2016

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

a) La décision attaquée, qui porte sur la contestation de la validité du congé signifié à un 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 lit. 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 lit. a CPC). La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. Les intérêts et les frais de la procédure en cours ou d'une éventuelle publication de la décision et, le cas échéant, la valeur résultant des conclusions subsidiaires ne sont pas pris en compte (art. 91 al. 1 CPC). Dans une contestation portant sur la validité de la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Si la contestation émane du locataire, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation signifiée après une procédure judiciaire (ATF 137 III 389 consid. 1.1; arrêt TF 4A_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1, RSPC 2/2012 N. 1112; TF arrêt 4A 187/2012 du 10 mai 2012 consid. 1.1). La valeur litigieuse au dernier état des conclusions, en première instance, était en conséquence de CHF 20'556.- (CHF 571.- x 36 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). b) Le délai pour faire appel contre le jugement du Tribunal des baux du 9 mars 2016 est de 30 jours à compter de sa notification (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision attaquée ayant été notifiée à l'appelante le 14 mars 2016, l'appel déposé le 28 avril 2016 respecte ce délai (art. 145 al. 1 let. a CPC). Le mémoire d'appel est dûment motivé et doté de conclusions. Il s'ensuit la recevabilité de l'appel. c) La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière, en fait comme en droit (art. 310 CPC). d) En vertu de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. En l'espèce, étant donné que toutes les pièces utiles au traitement de l'appel figurent au dossier, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience.

E. 2

a) Le Tribunal des baux a considéré que la résiliation extraordinaire du contrat de bail signifié par B. _____ SA à sa locataire, A. _____, pour cause de demeure de cette dernière satisfaisait aux exigences de l'art. 257d CO. Le Tribunal a également constaté que ce congé n'était pas annulable au sens des art. 271 et 271a CO, dans la mesure où l'on ne se trouvait pas dans l'une des hypothèses de l'art. 271a al. 1 CO et que le congé ne

contrevenait pas non plus aux Tribunal cantonal TC Page 5 de 13 règles de la bonne foi selon l'art. 271 al. 1 CO. Dès lors, la résiliation du contrat de bail était valable. De plus, le Tribunal a rejeté la conclusion subsidiaire de la locataire tendant à l'octroi d'une prolongation de bail dès lors que le congé a été donné en raison de sa demeure (art. 272a al. 1 let. a CO). La locataire prétendait également que les hausses de loyer signifiées par sa bailleresse étaient nulles et a opposé la compensation aux arriérés de loyer réclamés par cette dernière. Le Tribunal a toutefois considéré que les hausses de loyer des 10 mai 1993, 10 mai 1994 et du 17 mai 1995 étaient valables. Il a en revanche estimé que les hausses de loyer du 24 novembre 2000, 27 décembre 2005 et 29 décembre 2008 étaient nulles au motif qu'elles reposaient sur une clause qui ne remplissait plus les conditions de l'art. 269b CO. Il a dès lors constaté que le loyer brut actuel depuis le 1er juillet 1995 était de CHF 571.- (491 + 80) et que pour la période du 1er janvier 2001 au 1er septembre 2012, la demanderesse avait donc versé à sa bailleresse un montant total en trop de CHF 5'710.-, étant précisé que la bailleresse n'avait pas soulevé l'exception de prescription, de sorte que les prétentions prescrites devaient tout de même être prises en compte (cf. décision attaquée, p. 5 à 11). b) L'appelante ne remet pas en cause ces constatations qui ne prètent, pour le surplus, pas le flanc à la critique, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'en écarter. Cela étant, sans prendre de conclusion réformatoire formelle sur cette question, mais uniquement une conclusion générale en annulation de la décision querellée, elle semble remettre en cause la validité de la résiliation du contrat de bail selon l'art. 257d CO (cf. appel, ch. 2 p. 3, ch. 10, p. 6). A teneur de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 239). Le mémoire d'appel doit contenir des conclusions. Elles doivent être formulées de telle sorte qu'en cas d'admission de la demande, elles puissent être reprises dans le jugement sans modification; si elles tendent au versement d'une somme d'argent, elles doivent être chiffrées. Le fait que la maxime d'office soit aussi applicable en instance cantonale de recours n'y change rien. L'interdiction du formalisme excessif commande d'entrer exceptionnellement en matière sur un appel formellement dépourvu de conclusions, si ce que demande l'appelant résulte de sa motivation, cas échéant en relation avec le jugement attaqué; les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation. Le défaut de motivation ou des conclusions déficientes ne sont pas de nature mineure et ne justifient pas la fixation par le tribunal d'un délai pour réparer le vice (ATF 137 III 617 / JdT 2014 II 187 consid. 4 à 6; TF 5A_126/2014 du 10 juillet 2014 consid. 3.1.2; TF 4A_42/2014 du 17 octobre 2014 consid. 4.2, 4.3; TF 5A_676/2014 du 18 mai 2015 consid. 3). En l'espèce, la question de la recevabilité d'une conclusion tendant à l'annulation du congé peut toutefois rester ouverte, ce grief devant de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent. c) 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 et, s'il s'agit de baux d'habitations et

de locaux commerciaux, Tribunal cantonal TC Page 6 de 13 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, 2010, art. 257d n. 30-31 et réf. citée). Le locataire qui compte mettre un terme à sa demeure doit invoquer la compensation dans le délai légal de paiement. Si le locataire n'agit pas dans le délai, il reste en demeure et le bailleur peut lui notifier un congé extraordinaire. La compensation que le locataire invoque après l'expiration du délai n'a d'effet ni sur la demeure ni sur l'extinction de son bail par suite de résiliation du bailleur (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, art. 257d n. 19 et les réf. citées; CPra Bail-WESSNER, art. 257d n. 29). d) En l'espèce, par avis comminatoires du 20 février 2014, l'intimée a mis l'appelante en demeure de payer des arriérés des loyers des mois de septembre 2012 à février 2014, totalisant un montant de CHF 11'372.-, dans un délai de 30 jours (cf. pièce 23 du bordereau de la demande). Suite à la demande de la locataire, sa baillesse lui a accordé une prolongation du délai comminatoire au 15 avril 2014 (cf. pièce 25 du bordereau de la demande). A l'expiration du délai comminatoire prolongé jusqu'au 15 avril 2014, l'appelante ne s'est pas acquittée des loyers échus (cf. décompte du 20 novembre 2014 produit par la baillesse lors de la séance du 26 novembre 2014). En effet, contrairement à ce que prétend l'appelante, le montant réclamé dans la mise en demeure doit être réglé dans le délai comminatoire pour éviter la résiliation du contrat, de sorte qu'il n'y a pas lieu de prendre en compte les versements ultérieurs au 15 avril 2014 effectués par la locataire (CHF 4'026.-) pour examiner la validité de la résiliation dès lors qu'ils sont tardifs et, au demeurant, insuffisants. L'appelante n'a par ailleurs jamais prétendu avoir payé le montant mis en demeure dans le délai comminatoire prolongé. Elle n'a également pas contesté dans ce délai le montant réclamé par la baillesse et n'a pas non plus invoqué la compensation. Ce n'est qu'après l'expiration du délai comminatoire prolongé qu'elle a soulevé pour la première fois l'exception de compensation de sorte que celle-ci ne pouvait faire obstacle à la résiliation du bail. Dès lors, il n'y a aucunement lieu de tenir compte, comme le soutient l'appelante, du montant de CHF 5'710.- versé en trop par cette dernière à son bailleur pour examiner la validité de la résiliation. Elle ne saurait non plus tirer argument de l'art. 120 al. 3 CO. Par formule officielle du 16 avril 2014, l'intimée a résilié le contrat de bail pour le 31 mai 2014 (cf. pièce 26 du bordereau de la demande). Toutes les conditions de l'art. 257d CO étaient donc réalisées, de sorte que l'intimée a valablement résilié le contrat de bail de l'appelante.

E. 3

a) Autre est la question de savoir si A. _____ s'est acquittée de l'intégralité des loyers dus, ce qu'elle prétend en faisant valoir la compensation. Le Tribunal a toutefois rejeté sa conclusion tendant à faire constater qu'elle avait payé tous ses arriérés de loyer. Il s'est fondé sur le décompte du 20 novembre 2014 produit par la baillesse en séance du 26 novembre 2014, non contesté par la locataire, relatif à la période du 1er septembre 2012 au 31 octobre 2014 et duquel il ressort que la locataire a versé un montant de CHF 4'256.- à la défenderesse. Le Tribunal a ajouté à ce montant la somme de CHF 5'710.- correspondant aux loyers payés en trop par la locataire. Finalement, il a constaté que l'addition de ces sommes ne couvrait pas les arriérés de loyer dus par A. _____ à B. _____ SA, dès lors que pour la période du 1er septembre 2012 au 31 octobre 2014, ils se montent à CHF 16'100.30 (571 x 27 + 683.30 ayant trait au décompte de chauffage), si bien qu'il a conclu que le montant des arriérés dus s'élevait encore à CHF 6'134.30 (cf. décision attaquée, p.

11). b) A. _____ n'est pas de cet avis et soutient que le Tribunal aurait dû calculer les arriérés de loyer de septembre 2012 à février 2014 et non jusqu'au mois de novembre 2014 Tribunal cantonal TC Page 7 de 13 comme il l'a fait, ce qui fait au total CHF 10'278.- (18 mois x CHF 571.-), montant duquel il faut encore déduire les versements de l'appelante jusqu'au 31 octobre 2014 à concurrence de CHF 4'356.-, ainsi que les loyers qu'elle a versés en trop à hauteur de CHF 5'710.-. Finalement, elle déduit encore de ce montant CHF 574.- que l'intimée a admis avoir facturé à tort si bien que l'appelante n'aurait selon elle en réalité plus d'arriérés de loyer à payer (cf. appel, p. 3 ch. 2). c) L'intimée partage quant à elle les constatations des premiers juges en ce sens qu'elle considère principalement que c'est à bon droit que le Tribunal a tenu compte de la dernière mensualité pertinente avant la séance du 26 novembre 2014, soit jusqu'au 31 octobre 2014 (cf. réponse, p. 6 à 8). d) Le Tribunal applique les faits d'office dans les affaires relatives à un contrat de bail si la valeur litigieuse est inférieure à CHF 30'000.- (art. 247 al. 2 let. b CPC). Il s'agit de la maxime inquisitoire sociale. Elle n'oblige certes pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position; en revanche, elle le contraint à interroger les parties et à les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie sont lacunaires, il a le devoir de rechercher lui-même des preuves pour autant qu'il ait connaissance de l'existence de moyens probatoires pertinents. Il peut également inviter cette partie à compléter ses moyens, par exemple si les documents produits sont insuffisants (ATF 139 III 13 consid. 3.2 et les réf. citées). A la différence de la procédure ordinaire, le tribunal n'est pas lié par les offres de preuves et par les allégués de fait des parties et il peut prendre en considération des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2), soit jusqu'à la clôture des débats principaux. Les faits et l'ensemble des moyens de preuve à disposition des parties doivent en effet être portés à la connaissance du juge avant la clôture des débats principaux, puisque c'est en se basant sur son appréciation des faits et des preuves qu'il appliquera - dans le cadre des délibérations - le droit aux faits constatés et rendra sa décision (TC/FR du 9 octobre 2012 (101 2012 357) consid. 2 et les réf. citées). e) Force est de constater que l'appelante se méprend. En effet, c'est à bon droit que le Tribunal s'est fondé sur la situation au 31 octobre 2014 qui ressort du décompte de la bailleuse du 20 novembre 2014 (cf. décompte du 20 novembre 2014 produit par la bailleuse lors de la séance du 26 novembre 2014) pour établir si la locataire s'était effectivement acquittée de l'intégralité des loyers, dans la mesure où ce décompte a été produit lors de la dernière séance du 26 novembre 2014, soit dans le respect du délai de l'art. 229 al. 3 CPC et qu'il s'agissait de la situation des parties la plus récente et conforme à la réalité au moment des délibérations de sorte que le Tribunal devait en tenir compte et non se fonder sur une situation antérieure, comme le soutient à tort l'appelante, qui n'était plus actuelle, l'état du compte de l'appelante auprès de la bailleuse en février 2014 étant certes pertinent, comme le relève l'intimée, pour l'examen du respect des conditions de la résiliation du contrat au sens de l'art. 257d CO, mais non pour établir si l'appelante s'est acquittée de tous les loyers dus. En outre, ce décompte n'a pas été contesté par la locataire si bien qu'il doit être considéré comme exact et admis. En revanche, comme le souligne à juste titre l'appelante, il n'y a que 26 mois entre le 1er septembre 2012 et le 31 octobre 2014, et non 27 comme l'a retenu par inadvertance le Tribunal des baux. Dès lors, le montant des arriérés de loyer dus à la bailleuse pour la période du 1er septembre 2012 au 31 octobre 2014, s'élevait à 15'529.30 (CHF 571.- x 26 mois + CHF 683.30 ayant trait au décompte de chauffage non

contesté par l'appelante), montant duquel il y a lieu de déduire la somme de CHF 4'256.- versée par la locataire jusqu'au 31 octobre 2014 (cf. décompte du 20 novembre 2014 produit par Tribunal cantonal TC Page 8 de 13 la bailleresse lors de la séance du 26 novembre 2014) ainsi que la somme de CHF 5'710.- ayant trait aux loyers payés en trop suite à la nullité de certaines hausses de loyer (cf. supra consid. 2a; décision attaquée, p. 11). Ainsi, après compensation, les arriérés de loyer de la locataire, au 31 octobre 2014, se chiffraient encore à CHF 5'563.30, avant prise en compte des éventuelles charges payées en trop par cette dernière (cf. infra consid 4.). Partant, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré qu'au 31 octobre 2014, la locataire ne s'était pas encore acquittée de l'intégralité des loyers dus. Le grief de l'appelante est ainsi rejeté.

E. 4

a) aa) S'agissant des frais accessoires, le Tribunal a retenu que le contrat de bail du 25 octobre 1991 prévoyait le versement mensuel d'un montant de CHF 40.- à titre « d'acompte de charges selon conditions générales, art. 9 », correspondant aux frais de chauffage et d'eau chaude, lequel n'est pas contesté, et le versement d'un acompte mensuel de CHF 40.- pour « les frais d'exploitation » (cf. pièce 3 du bordereau de la demande). Les conditions particulières font partie intégrante du contrat de bail. Elles incluent l'art. 5 relatif aux frais d'exploitation. Ces derniers comprennent: l' « électricité, conciergerie, taxes publiques, taxes d'épuration, etc... ». Le Tribunal a considéré que seuls les frais d'électricité, de conciergerie et de taxes d'épuration, prévus à l'art.

E. 5

Compte tenu du rejet de l'appel, les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de A._____ (art. 106 al. 1 CPC), sous réserve de l'assistance judiciaire. a) Ils comprennent les frais judiciaires qui sont fixés forfaitairement à CHF 1'000.- (art. 130 al. 1 LJ a contrario, art. 10 ss et 19 RJ). b) Ils comprennent également les dépens (art. 95 al. 1 let. b CPC). Ceux-ci sont également dus par la partie au bénéfice de l'assistance judiciaire (art. 118 al. 3 et 122 al. 1 let. d CPC). Dans le cadre d'un appel contre un jugement rendu en procédure simplifiée, les dépens sont fixés de manière globale, compte tenu de la nature, de la difficulté et de l'ampleur de la procédure et du travail nécessaire de l'avocat ainsi que de l'intérêt et de la situation économiques des parties, mais pour un montant maximal de CHF 6'000.-, hors circonstances spéciales non présentes en l'espèce (art. 63 al. 1 et 2 et 64 al. 1 let. b et f RJ). En l'espèce, l'activité de Me Pierre Moret dans le cadre de la procédure d'appel a consisté en substance en l'étude de l'appel, à la rédaction d'une réponse et en la prise de connaissance du présent arrêt. Partant, compte tenu de la nature et de la difficulté de la cause, une indemnité de CHF 2'000.-, comprenant les débours, sera octroyée. La TVA (8 %) par CHF 160.- s'y ajoutera. c) Me Patrik Gruber est invité à produire, dans un délai de 10 jours, sa liste de frais pour fixation de son indemnité de défenseur d'office. Tribunal cantonal TC Page 13 de 13 la Cour arrête: I. L'appel est rejeté. Partant, la décision du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine du 9 mars 2016 est confirmée. II. Les frais judiciaires de la procédure d'appel, par CHF 1'000.-, sont mis à la charge de A._____, sous réserve de l'assistance judiciaire. III. Les dépens de la procédure d'appel de B._____ SA, dus par A._____, sont fixés globalement à CHF 2'000.- (débours inclus), TVA par CHF 160.- en sus. IV. Me Patrik Gruber est invité à produire, dans un délai de 10 jours, sa liste de frais pour fixation de son indemnité de défenseur d'office. V. 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 7 octobre 2016/say Président Greffière

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