

FR_GERICHTE 102 2017 149 vom 6. Februar 2018

FR Kantonsgericht, 2018-02-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2017_149

FR: FR_GERICHTE 102 2017 149 du 6 février 2018

IT: FR_GERICHTE 102 2017 149 del 6 febbraio 2018

Regeste

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

Erwägungen

E. 28

mars 2013). Les locataires ont été autorisés à aménager ces locaux pour accueillir une « expo mobilier » et un bar de 44 places assises consistant en un changement d'affectation du magasin existant (P. 4 de la réponse du 28 mai 2013). B. Par lettre recommandée du 13 juillet 2009, les propriétaires, par l'intermédiaire de leur mandataire, ont adressé un avertissement au sens de l'art. 257 f al. 3 CO aux locataires, faisant état de différents reproches en rapport avec leur comportement peu respectueux envers les autres locataires. Une nouvelle lettre leur a été adressée le 4 février 2010 dans laquelle les propriétaires ont informé les locataires que le bail ne serait pas renouvelé à son échéance car ils n'avaient pas respecté les exigences formulées le 13 juillet 2009 et qu'ils avaient besoin des locaux pour un membre de leur famille. Le 31 août 2012, un nouvel avertissement a été adressé aux locataires en raison des nombreuses plaintes reçues de la part des autres locataires de l'immeuble qui leur reprochaient leur manque d'égards notamment en rapport avec le bruit causé et l'encombrement des accès à l'immeuble; les propriétaires les ont menacés d'une résiliation anticipée du contrat de bail pour justes motifs. Une rencontre entre les parties a eu lieu le 6 septembre 2012 pour régler la situation litigieuse. Le 11 septembre 2012, les propriétaires se sont adressés aux locataires pour essayer de régler le problème des heures d'ouverture de leur établissement (cf. jugement attaqué p. 2 et 3 ch. 3-5). C. Par formule officielle du 14 septembre 2012, les propriétaires ont résilié le contrat de bail pour sa prochaine échéance, soit le 31 décembre 2018. Puis, le 19 septembre 2012, ils ont adressé un nouveau courrier exigeant que les locataires se conforment au respect de divers éléments, faute de quoi le bail serait résilié avec effet immédiat. En date du 12 octobre 2012, les locataires, par l'intermédiaire de leur mandataire, ont déposé une requête de conciliation contestant la résiliation ordinaire de leur bail et demandant subsidiairement la prolongation de six ans de leur contrat de bail, soit jusqu'au 31 décembre 2024. La conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder a été délivrée aux locataires. Par formule officielle du 19 février 2013, les propriétaires ont résilié de manière extraordinaire le contrat de bail avec effet au 31 mars 2013. Les propriétaires ont justifié ce congé par divers motifs, qui avaient déjà été reprochés aux locataires. Par requête de conciliation du 21 mars 2013, les locataires ont contesté la résiliation extraordinaire et demandé, à titre subsidiaire, la prolongation de leur bail pour une durée de six ans, soit jusqu'au

E. 31

décembre 2018. La prolongation n'a de sens que si le report des effets du congé peut laisser espérer une atténuation négative de la fin de la relation de bail et permettre de prévoir un

déménagement différé présentant moins d'inconvénients pour le preneur. En l'espèce, les appelants ne sont pas parvenus à démontrer que le congé qui leur a été signifié a, pour eux, des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 al. 1 CO, de sorte qu'il n'est pas justifié de leur octroyer une prolongation du bail. Il s'ensuit le rejet de l'appel. 3. 3.1 Compte tenu du rejet de l'appel, il n'y a pas lieu de modifier la répartition des frais opérée en première instance. 3.2 En ce qui concerne la procédure d'appel, les frais sont mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés forfaitairement à CHF 10'000.- (art. 95 al. 2 let. b CPC; art. 124 LJ; art. 10 s. et 19 RJ). Ils seront prélevés sur l'avance effectuée par les appelants. Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ; RSF 130.11). L'art. 63 al. 3 RJ dispose qu'en cas de fixation détaillée, comme en l'espèce, l'autorité tiendra compte notamment du temps nécessaire à la conduite du procès dans des circonstances ordinaires ainsi que des intérêts en jeu. Le tarif horaire est de CHF 250.- (art. 65 RJ). Dans les causes de nature pécuniaire, les honoraires sont majorés selon l'échelle figurant à l'art. 66 al. 2 RJ). A défaut d'une indication particulière sur la liste de frais, sont admises la correspondance et les conférences utiles et en relation directe avec un acte de la procédure (mémoires, séances), qui sortent d'une simple gestion administrative du dossier: la correspondance et les communications téléphoniques nécessaires à la bonne conduite du procès donnent exclusivement droit à un paiement forfaitaire maximal de CHF 500.-, voire exceptionnellement de CHF 700.- (art. 67 RJ). Selon l'art. 68 RJ, les débours nécessaires à la conduite du procès sont remboursés au prix coûtant, sous réserve de ce qui suit : les frais de copie, de port et de téléphone sont fixés forfaitairement à 5 % de l'indemnité de base sans majoration (art. 68 al. 2 RJ). Le taux de la TVA est de 8 % jusqu'à la fin de l'année 2017. En l'espèce, Me Jérôme Magnin conclut à ce que les dépens des intimés soient fixés à CHF 8'833.86, TVA à 8 % comprise. Il indique avoir consacré utilement à la défense de ses clients une durée totale de 21 heures, correspondance usuelle comprise. Ce temps est raisonnable et est admis par la Cour, ce qui justifie, au tarif horaire de CHF 250.-, des honoraires à hauteur de CHF 5'250.-. Me Magnin demande expressément que les honoraires soient majorés de 50.89 %, ce que la Cour admet compte tenu du fait qu'ils auraient pu faire l'objet d'une majoration de 76.70 % au maximum, la valeur litigieuse ayant été fixée à CHF 291'600.-. Par conséquent, compte tenu des débours et de la TVA, il se justifie d'admettre le montant des dépens réclamé par les intimés, soit CHF 8'833.85, TVA comprise.

Tribunal cantonal TC Page 11 de 11 la Cour arrête: I. L'appel est rejeté. Partant, la décision rendue le 28 mars 2017 par le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine est confirmée. II. Les frais sont mis à la charge de A. _____ Sàrl, C. _____ et B. _____, solidairement entre eux. Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés à CHF 10'000.-. Ils sont prélevés sur l'avance effectuée par les appelants. Les dépens dus à D. _____ et E. _____ sont fixés au montant de CHF 8'833.85, TVA par CHF 654.35 incluse. III. Notification. 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 6 février 2018 Le Président Le Greffier-rapporteur

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