

FR_GERICHTE 102 2017 262 vom 5. Dezember 2017

FR Kantonsgericht, 2017-12-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2017_262

FR: FR_GERICHTE 102 2017 262 du 5 décembre 2017

IT: FR_GERICHTE 102 2017 262 del 5 dicembre 2017

Regeste

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

Erwägungen

E. 31

décembre 2006, portant sur un local professionnel sis à F. _____, destiné à « l'exploitation d'une carrosserie, bureau et place de parc », pour un loyer mensuel net de CHF 1'800.- (cf. bordereau de la demanderesse, pièce 3). Le 23 juin 2004, la société en nom collectif G. _____ a été inscrite au Registre du commerce (cf. bordereau de la demanderesse, pièce 9). Le 5 août 2004, la raison individuelle C. _____ a été radiée du Registre du commerce (cf. bordereau de la demanderesse, pièce 8). Ultérieurement à la conclusion du contrat de bail du 1er octobre 2003, B. _____ a acquis l'immeuble sis à F. _____, et a repris le contrat de bail en lieu et place de D. _____ (cf. demande, ch. 4; réponse, ad 4). Le 23 janvier 2010, B. _____ a notifié à E. _____ la résiliation du contrat de bail. Le 19 mars 2010, les parties ont trouvé un accord devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer lequel prévoit notamment que B. _____ retire sa résiliation du contrat de bail à loyer et qu'il s'engage à mettre à disposition de E. _____ dix places de stationnement. Les parties ont également convenu que les délais de résiliation du contrat de bail sont un préavis de 6 mois pour la fin d'un trimestre (cf. bordereau de la demanderesse, pièce 4) Le 21 mars 2011, B. _____, représenté par H. _____ SA, en qualité de bailleur, et G. _____, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer commercial portant sur un atelier comprenant une halle avec deux bureaux, sis à F. _____, pour un loyer mensuel net de CHF 1'800.-, prenant effet le 1er avril 2011, jusqu'au 1er avril 2016, lequel est renouvelable de plein droit de 5 ans en 5 ans (cf. bordereau de la demanderesse, pièce 5). Le 24 juin 2015, la société A. _____ Sàrl a été inscrite au Registre du commerce. E. _____ en est le seul associé gérant (cf. bordereau de la demanderesse, pièce 2). B. Par formule officielle du 20 novembre 2015 B. _____, par l'intermédiaire de la société I. _____ Sàrl, a notifié à C. _____ une résiliation de bail à loyer pour le 30 juin 2016 (cf. bordereau de la demanderesse, pièces 6, 7). C. Le 17 décembre 2015, la société A. _____ Sàrl a saisi la Commission de conciliation en matière de bail à loyer pour les districts du Sud (ci-après: la Commission de conciliation) d'une requête en annulation du congé et en prolongation de bail, dans le cadre du litige qui l'oppose à B. _____. L'audience de conciliation qui s'est tenue le 4 octobre 2016 n'a pas abouti et une autorisation de procéder a été délivrée à la demanderesse (cf. bordereau de la demanderesse, pièce 1). D. Par mémoire du 3 novembre 2016, la société A. _____ Sàrl a ouvert action contre B. _____. Elle a conclu, principalement, à l'annulation du congé donné par B. _____ à la société A. _____ Sàrl, respectivement à E. _____. Subsidiairement, elle a conclu à la

Tribunal cantonal TC Page 3 de 12 prolongation d'une durée de 5 ans des contrats de bail à loyer passés le 1er octobre 2003 et 21 mars 2011 entre la société A. _____ Sàrl, respectivement E. _____, en qualité de locataire, et B. _____, en qualité de bailleur, le locataire étant autorisé à résilier le contrat en tout temps, moyennant un préavis de trois mois. Il a en outre conclu à ce que les frais soient mis à la charge du défendeur. Le 30 novembre 2016, la société en nom collectif G. _____ a été radiée du registre du commerce (cf. bordereau de la demanderesse, pièce 9). Par mémoire du 17 mars 2017, B. _____ a déposé sa réponse, concluant, sous suite de frais, principalement, à son irrecevabilité et à la constatation que la résiliation n'a pas été contestée et est par conséquent valable au motif que la demanderesse n'aurait pas la qualité pour agir. Subsidiairement, il a conclu à son rejet. Par courrier du 24 avril 2017, la société A. _____ Sàrl a informé le Tribunal des baux pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse (ci-après: le Tribunal) que, la semaine précédente, B. _____ avait procédé au démontage complet des locaux loués et qu'elle subissait un dommage conséquent du fait des agissements illicites du prénommé. Elle a alors requis qu'une inspection locale ait lieu d'urgence afin de constater l'état des locaux loués. Par décision du 25 avril 2017, le Président du Tribunal des baux (ci-après: le Président) a rejeté cette requête. Le 27 avril 2017, la société A. _____ Sàrl a déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, concluant, en substance, à ce qu'interdiction soit faite à B. _____ de démonter, démolir, vendre ou de se défaire de tous les objets et biens meubles lui appartenant qui se trouvent dans les locaux loués, sous la menace des peines prévues par l'art. 292 CP, et à ce qu'ordre lui soit donné de cesser immédiatement tous les travaux qu'il réalise sur l'emplacement du hangar qui intègre les locaux loués. Par décision de mesures superprovisionnelles du 28 avril 2017, le Président a admis cette requête. Le 5 mai 2017, B. _____ s'est déterminé sur les requêtes de mesures provisionnelles, concluant notamment, à titre principal, à leur irrecevabilité et, à titre subsidiaire, à leur rejet. Il a également conclu à la levée de l'interdiction et de l'ordre de cesser les travaux prononcés. Il a en particulier soulevé le fait que A. _____ Sàrl n'a jamais eu la qualité de locataire ni de sous-locataire. Le 12 mai 2017, la société A. _____ Sàrl a déposé une réplique, formant de nouvelles conclusions. Elle a conclu à la constatation que le contrat de bail à loyer du 21 mars 2011 entre d'une part C. _____ et J. _____ SNC et, d'autre part, B. _____ n'a pas été valablement résilié, respectivement que la résiliation de ce bail est inefficace, de sorte qu'il est reconduit tacitement jusqu'au prochain terme du 1er avril 2021, que la démolition par le défendeur, en cours de procédure et sans droit, des locaux loués et du matériel qu'ils contenaient est illicite et a rendu sans objet les conclusions de la demande ainsi que les conclusions superprovisionnelles et provisionnelles, frais à la charge du défendeur. Le 16 mai 2017, E. _____, au nom de la société A. _____ Sàrl, et B. _____, assistés de leur mandataire, ont comparu à la séance du Tribunal. A titre de convention de procédure, ils ont reconnu que les procédures de mesures provisionnelles sont devenues sans objet et ont sollicité que les mesures provisionnelles rendues le 28 avril 2017 soient rapportées, respectivement annulées et que le Tribunal statue sur les frais. E. _____ et B. _____ ont ensuite été

Tribunal cantonal TC Page 4 de 12 interrogés. Au terme de la séance, la procédure probatoire a été close. Les mandataires des parties ont renoncé à plaider. E. Par décision du 4 juillet 2017, le Tribunal des baux a rejeté la demande et pris acte que les procédures de mesures provisionnelles introduites les 24 et 27 avril 2017 sont devenues sans objet, les mesures provisionnelles ordonnées le 28 avril 2017 étant rapportées, respectivement

annulées. F. Par mémoire du 4 septembre 2017, A. _____ Sàrl a interjeté appel contre cette décision. Elle a conclu, principalement, à sa réformation en ce sens que le contrat de bail à loyer du 21 mars 2011 entre d'une part C. _____ et, d'autre part, J. _____ SNC et B. _____ n'a pas été valablement résilié, respectivement la résiliation de ce bail est inefficace, de sorte qu'il est reconduit tacitement jusqu'au prochain terme du 1er avril 2021, que la démolition par l'intimé, en cours de procédure et sans droit, des locaux loués et du matériel qu'ils contenaient est illicite et a rendu sans objet les conclusions de la demande ainsi que les conclusions superprovisionnelles et provisionnelles, frais à la charge du défendeur. Subsidièrement, elle a conclu à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause à l'autorité intimée pour fixation à B. _____ d'un délai de détermination sur la réplique du 12 mai 2017, complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. G. Par acte du 20 novembre 2017, B. _____ a déposé sa réponse. Il a conclu, à titre principal, à l'irrecevabilité de l'appel et, à titre subsidiaire, à son rejet. Il a également conclu à la confirmation de la décision attaquée, frais à la charge de l'appelante.

en droit 1. 1.1 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 au minimum de CHF 21'600.- (CHF 7'200.- x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308

Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 al. 2 CPC). La valeur litigieuse devant la Cour est la même pour ce qui concerne la procédure d'appel. 1.2 Le délai pour faire appel contre la décision du Tribunal des baux du 4 juillet 2017 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 7 juillet 2017, l'appel déposé le 4 septembre 2017 respecte ce délai, lequel était suspendu durant les fêtes judiciaires du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let. b CPC). 1.3 Dûment motivé et doté de conclusions, l'appel est pour le surplus recevable en la forme. 1.4 La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC). 1.5 En vertu de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience. En l'espèce, puisque toutes les pièces utiles au traitement de l'appel figurent au dossier, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience. 2. L'intimé conclut principalement à l'irrecevabilité des conclusions de l'appelante au motif qu'elles seraient dépourvues d'intérêt juridiquement protégé. Compte tenu de l'issue de l'appel (cf. infra), la Cour n'a pas à statuer sur cette question qui peut demeurer ouverte. 3. Le Tribunal a constaté que tant

le premier que le second contrat de bail à loyer ne mentionnent pas la société A. _____ Sàrl en qualité de partie au contrat, ce qui n'aurait d'ailleurs pas pu être le cas, puisque lors de la conclusion des contrats, ladite société n'était pas encore inscrite au Registre du commerce. Le Tribunal en a conclu que la société A. _____ Sàrl n'est pas partie aux contrats de bail à loyer des 1er octobre 2003 et 21 mars 2011. Dite société n'a en outre jamais entrepris des discussions avec le bailleur pour une reprise des baux par elle-même. Il ne saurait dès lors être question, en l'absence d'une modification consensuelle des contrats de bail à loyer, que la société A. _____ Sàrl soit devenue locataire des locaux objets desdits contrats. Le Tribunal a ajouté qu'une rectification de partie n'est ici pas possible au regard de la jurisprudence du Tribunal fédéral. Tout d'abord, la demanderesse n'a pas sollicité de rectification dans ce sens. Ensuite, le Tribunal ne saurait procéder d'office à une rectification dans le cas d'espèce dès lors que la demanderesse, assistée d'un mandataire professionnel, a expressément désigné la société A. _____ Sàrl comme partie à la procédure. La société A. _____ Sàrl ne se prévaut par ailleurs pas d'une erreur en lien avec sa qualité de partie, bien au contraire elle soutient qu'elle est devenue locataire car elle exploite les locaux loués. Toutefois, à défaut d'accord entre les parties liées à la conclusion du bail, respectivement d'accord du défendeur ou de cas prévus par la loi (ex lege), la société A. _____ Sàrl n'est pas devenue locataire des objets loués. Un contrat ne liant et n'obligeant que les parties audit contrat, la société A. _____ Sàrl n'a ainsi pas la qualité pour agir dans le cadre de la procédure introduite à l'encontre de B. _____. Partant, le Tribunal a rejeté la demande (cf. décision attaquée, ch. 1.2, p. 6, 7). 4. En préambule, l'appelante relève que, selon elle, son droit d'être entendu a été violé au motif que l'autorité intimée n'a pas statué sur les conclusions déposées dans sa réplique du 12 mai 2017 et n'a pas non plus examiné ses allégations et offres de preuve quant à, notamment, l'existence d'un bail de fait liant les parties, alors qu'elles étaient de nature à influencer sur la décision à intervenir puisqu'elles sont susceptibles d'établir sa qualité pour agir dans le cadre de la présente procédure. Cela étant, l'appelante relève que l'échange d'écritures qui a lieu en appel permet la réparation de la violation de son droit d'être entendu et le respect de celui de l'intimé, vu le plein pouvoir de cognition de la Cour d'appel civil. Dans la mesure où l'appelante considère que

Tribunal cantonal TC Page 6 de 12 la prétendue violation de son droit d'être entendu peut être réparée en appel, il y a lieu d'en prendre acte. 5. 5.1 L'appelante soutient qu'il existe un bail de fait entre les parties fondant sa qualité pour agir. Elle allègue que le bail du 1er octobre 2003 a été conclu par E. _____, administrateur de l'appelante, à titre individuel, tandis que le deuxième contrat de bail a été signé en tant que locataires par E. _____ et J. _____, alors associés dans G. _____. Il apparaît toutefois que la raison individuelle E. _____ n'a plus d'activité depuis le 5 août 2004, date de sa radiation, alors que la SNC précitée s'est acquittée seule des loyers pour la totalité des locaux loués depuis sa constitution, le 23 juin 2004, jusqu'à sa dissolution, en juin 2015. Elle a été dissoute en parallèle à la constitution de l'appelante, le 24 juin 2015. Elle soutient donc que A. _____ Sàrl a seule exploité et occupé l'intégralité des locaux loués et payé les loyers de ceux-ci depuis sa constitution, alors que les signataires des baux ont cessé de payer le loyer et d'occuper les locaux depuis le 5 août 2004 pour E. _____ et depuis le mois de juin 2015 pour G. _____, sans objection de l'intimé, alors qu'il en avait connaissance. En effet, l'intimé n'a jamais protesté contre l'occupation des locaux par l'appelante, ni émis de réserves avec le paiement du loyer par celle-ci avant le dépôt de sa réponse au fond, en mars 2017. Il n'a pas remis en cause la qualité de locataire de l'appelante durant la

procédure de conciliation. Bien au contraire, le conseil du défenseur a lui-même reconnu expressément la qualité de locataire de l'appelante, le 17 janvier 2017. De plus, la résiliation de bail a été signifiée à l'adresse de l'appelante pour « C._____ ». Il convient ainsi de retenir que des baux de fait ont été conclus et de reconnaître la qualité pour agir de l'appelante (cf. appel, ch. 2, p. 6 à 8). 5.2 L'intimé estime que la décision attaquée est bien fondée. Il relève tout d'abord que seul le contrat de bail du 1er octobre 2003 est l'objet de la procédure, le contrat du 21 mars 2011 n'ayant pas été résilié. Il allègue que le bail litigieux a été conclu entre l'intimé et E._____ personnellement. Il soutient qu'un contrat de bail tacite ne doit être admis que de manière exceptionnelle. En outre, il relève que l'extrait du Registre du commerce de la société A._____ Sàrl permet de constater qu'elle a été créée par un apport en capital et qu'aucune reprise d'actifs et passifs de la raison individuelle E._____ n'a eu lieu. Ainsi, l'intimé pouvait en déduire que E._____ était toujours locataire à titre personnel, aucun transfert de bail au sens de l'art. 263 CO n'ayant eu lieu. En outre, le fait que le siège de l'appelante se trouve à l'adresse des locaux loués n'a pas d'importance. Il est usuel qu'une Sàrl fasse élection de domicile à l'adresse privée ou professionnelle de son gérant. Il soutient également qu'on ne saurait déduire une acceptation de transfert du bail du silence et de l'absence de contestation de la qualité de locataire de l'appelante par l'intimé avant le mois de mars 2017, étant précisé que A._____ Sàrl n'a même pas fait une offre de reprise de bail. Au surplus, le simple paiement du loyer par une autre société ne crée pas un bail de fait entre celle-ci et le bailleur. Au vu de ces éléments, l'intimé estime qu'on ne peut retenir un transfert de bail. L'intimé relève finalement que l'appelante, assistée par un mandataire professionnel dès la procédure de conciliation, n'a à aucun moment fait mention d'un bail de fait ou d'une reprise de bail tacite par l'appelante, ce qui démontre que l'action a simplement été introduite de manière erronée (cf. réponse, ch. 2, p. 14 à 17). 5.3 5.3.1 La légitimation active/passive doit être distinguée de la qualité pour agir. La qualité pour agir appartient en principe à celui qui est titulaire du droit d'action, soit à celui qui prétend avoir la légitimation, c'est-à-dire qui prétend être titulaire du droit matériel en cause. Il s'agit d'une condition de recevabilité (CPC-BOHNET, 2011, art. 59 n. 94-102 et art. 84-90 n. 2-9; BK ZPO-ZINGG, 2012,

Tribunal cantonal TC Page 7 de 12 art. 59 n. 60-61). La légitimation active dans un procès civil, de même que la légitimation passive, relèvent du fondement matériel de l'action: elles appartiennent respectivement au sujet actif et passif du droit invoqué en justice et l'absence de l'une ou l'autre de ces qualités entraîne non pas l'irrecevabilité de l'action, mais le rejet de celle-ci (ATF 136 III 365 consid. 2.1, JdT 2010 I 514, SJ 2011 I 77; arrêt TF 5A_792/2011 du 14 janvier 2013 consid. 6.1; HOHL, Procédure civile, Tome I, 2e éd., 2016, n. 759 à 797 p. 135 ss). Cependant, la jurisprudence du Tribunal fédéral ne fait pas toujours cette distinction et emploie aussi le terme de « qualité pour agir / pour défendre » pour désigner la légitimation active ou passive. Le juge doit vérifier d'office l'existence de la légitimation active et passive. Toutefois, dans les procès soumis à la maxime des débats, il ne le fait qu'au regard des faits allégués par les parties et prouvés, c'est-à-dire uniquement dans le cadre que les parties ont assigné au procès; il appartient au demandeur de prouver les faits sur lesquels il fonde sa légitimation active (ATF 130 III 417 consid. 3.1 / JdT 2004 I 268, SJ 2004 I p. 533; ATF 123 III 60 consid. 3a / JdT 1998 I 25). Alors que la qualité pour agir concerne la titularité du droit d'action, la désignation inexacte relève du vice de forme. Elle ne concerne que les erreurs rédactionnelles (CPC-BOHNET, art. 59, n. 103). Si le demandeur dirige son action contre la fausse personne, qui n'a pas la légitimation

passive, il ne s'agit pas là d'une erreur qui pourrait être corrigée (ATF 136 III 545 consid. 3.4.1). En revanche, la désignation incomplète ou inexacte d'une partie peut être rectifiée et n'a pas pour conséquence l'irrecevabilité de l'acte, pourvu qu'il n'existe dans l'esprit du tribunal et des parties aucun doute raisonnable quant à l'identité de cette partie. Il en va ainsi, notamment, lorsque l'identité résulte de l'objet du litige (ATF 114 II 335 consid. 3a, JdT 1989 I 337; arrêt TF 4C.447/2006 du 27 août 2007 consid. 1.2; SJ 1987 p. 22). Quant à la substitution de partie, elle vise un changement de partie (art. 83 CPC; Parteiwechsel) en cours d'instance, en particulier en cas d'aliénation de l'objet du litige (ou de cession de créance) durant le procès (art. 83 al. 1 CPC) ou en vertu de dispositions spéciales prévoyant une succession légale (art. 83 al. 4 2e phr. CPC; arrêt TF 4A_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.2; arrêt TF 4A_385/2014 du 29 septembre 2014 consid. 4.1); en dehors de ces hypothèses, le changement de partie est subordonné au consentement de la partie adverse (art. 83 al. 4 1ère phr. CPC). La substitution de partie, sous réserve de ce dernier cas, n'est donc pas un moyen pour le demandeur pour corriger ses erreurs de procédure dans la désignation de celui qui a qualité pour agir ou pour défendre (ATF 142 III 782; arrêt TF 4A_357/2016 du 8 novembre 2016 consid. 3.2.2, note BASTONS BULLETTI in CPC Online: newsletter du 14.12.2016; arrêt TF 4A_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.4 non contenu dans le considérant destiné à la publication). 5.3.2 Aux termes de l'art. 263 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (al. 1); le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (al. 2); si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (al. 3); le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur (al. 4 1ère phr.). Ces règles sont absolument impératives. Le transfert du bail commercial est un accord tripartite: le locataire initial passe un contrat avec le locataire reprenant à l'effet d'opérer un changement de locataire; une fois que le bailleur a consenti au transfert, le locataire reprenant est subrogé aux droits du locataire initial (art. 263 al. 3 CO); il reprend l'ensemble des droits et obligations du locataire initial, c'est-à-dire prend sa place dans le contrat de bail. Cette substitution modifie fondamentalement le rapport contractuel initial, de sorte qu'on ne saurait concevoir qu'il intervienne à l'insu du bailleur. Le consentement du bailleur suppose qu'une demande de transfert lui ait été présentée par le locataire, demande dont celui-ci doit apporter la preuve. Le bailleur doit ensuite consentir au transfert; son consentement est une condition suspensive du transfert. Il convient dès lors d'interpréter le silence du bailleur (consécutif à la demande du locataire sortant) comme un

Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 refus (cf. art. 6 al. 1 CO; arrêt TF 4A_130/2015 du 2 septembre 2015 consid. 4.1 et les réf. citées). En principe, le silence ne vaut donc pas acceptation de l'offre et n'entraîne pas la conclusion tacite, c'est-à-dire par actes concluants (art. 1 al. 2 CO), d'un contrat de bail. L'art. 6 al. 1 CO n'est applicable que très exceptionnellement, ne serait-ce que parce qu'il est d'usage que le contrat de bail soit conclu par écrit (arrêt TF 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1). Selon la jurisprudence, le fait que le bailleur ait accepté des versements par le débit d'un compte n'appartenant pas au locataire ou dont celui-ci n'est pas le seul titulaire n'emporte pas consentement par actes concluants; en effet, le loyer ne doit pas nécessairement être payé par le locataire personnellement, ce dernier pouvant en charger un tiers, notamment par contrat (arrêt TF 4A_130/2015 du 2 septembre 2015 consid. 4.1 et les réf. citées). En revanche, il y a par exemple conclusion d'un nouveau bail par actes concluants lorsque, à la suite d'une résiliation, le bailleur s'abstient, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il continue à encaisser régulièrement le loyer

sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit toutefois être admise qu'avec prudence (arrêt TF 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1 et les références citées). Il appartiendra donc au juge de déterminer si les indices de l'existence de preuves d'actes concluants sont suffisants et de s'assurer qu'il n'y a pas de justes motifs pour lesquels le bailleur aurait pu légitimement refuser la cession de bail (CPra Bail-BISE/PLANAS, 2016, art. 263 n. 35). Dans l'arrêt 4A_130/2015 précité, le Tribunal fédéral a considéré que même si la bailleuse avait connaissance du fait que la société anonyme utilisait la parcelle louée et a reçu les paiements de loyers effectués par elle, le silence gardé par la bailleuse ne saurait valoir consentement tacite au transfert du bail de la raison individuelle qui a conclu le bail avec la bailleuse, à la société anonyme (arrêt TF 4A_130/2015 du 2 septembre 2015 consid. 4.2). Dans une autre affaire, le Tribunal fédéral a jugé que les conditions du transfert de bail n'étaient pas réalisées, faute de consentement du bailleur, ceci quand bien même il existait une certaine confusion quant à la désignation du locataire dans les courriers entre ce dernier et son bailleur. Il en va de même si la menace de résiliation est adressée au bénéficiaire présumé du transfert. Ce seul acte ne signifie pas encore qu'il y a acceptation du transfert du contrat par le bailleur (ATF 125 III 226 consid. 2c in CPra Bail-BISE/PLANAS, art. 263 n. 36). Pour des raisons de preuve, l'art. 263 al. 1 CO exige que ce consentement soit donné en la forme écrite. Il ne faut pas confondre l'exigence du consentement et l'exigence de la forme écrite. Il ne peut y avoir abus de droit à invoquer l'absence de forme écrite que si le consentement a été donné, oralement ou par actes concluants (art. 2 al. 2 CC); dès lors que l'art. 263 al. 1 CO prescrit explicitement l'exigence de la forme écrite pour l'octroi du consentement, l'existence d'un abus de droit ne doit être admise qu'avec retenue. Concrètement, il faut donc examiner tout d'abord si le locataire a demandé au bailleur de consentir au transfert du bail, puis, dans l'affirmative, si le bailleur y a consenti oralement ou par actes concluants, et enfin seulement, dans l'affirmative, si le bailleur commet un abus de droit en se prévalant de l'absence de forme écrite. (arrêt TF 4A_130/2015 du 2 septembre 2015 consid. 4.1 et les réf. citées). Si le bailleur refuse son consentement, la convention passée entre le locataire et le tiers n'aura aucun effet sur les rapports juridiques entre le locataire et le bailleur, ce dernier n'y ayant pas pris part. Le consentement du bailleur est ainsi une condition suspensive au transfert (CPra Bail- BISE/PLANAS, art. 263 n. 37). 5.4 Il ne ressort pas de manière claire du dossier si le litige et les conclusions découlant de la résiliation du 20 novembre 2015 portent sur le contrat de bail du 1er octobre 2003, sur celui du 21 mars 2011, ou sur les deux. Quoiqu'il en soit, dans la mesure où dans les deux contrats, le

Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 locataire n'est pas l'appelante, alors qu'elle prétend l'être devenue par transfert tacite de bail, les considérations qui suivent s'appliquent aux deux contrats. Il n'est pas contesté qu'il n'y a jamais eu de consentement écrit au changement de locataire de la part du bailleur. L'appelante a du reste même admis en séance n'avoir jamais entrepris de discussion avec le bailleur pour une reprise de bail par elle-même (cf. DO 119). Elle soutient cependant que le contrat de bail entre elle et l'intimé a été conclu de manière tacite. Force est toutefois de constater qu'elle ne se prévaut d'aucun acte du bailleur, d'aucun courrier que celui-ci lui aurait adressé directement et dont on pourrait déduire qu'il l'aurait acceptée comme étant désormais sa locataire. Certes, il faut concéder à l'appelante que l'entreprise individuelle C._____ et la SNC G._____ n'ont plus eu d'activité, pour la première, depuis le 5 août 2004, date de sa radiation au

Registre du commerce, et pour la seconde, depuis sa dissolution en juin 2015, et n'ont donc plus utilisé elles-mêmes les locaux loués. Il n'y a pas eu pour autant un transfert de bail à la société à responsabilité limitée. En effet, même si le bailleur avait connaissance du fait que les locaux loués étaient utilisés, depuis la radiation de l'entreprise individuelle, par la SNC jusqu'à sa dissolution en juin 2015, puis par A. _____ Sàrl dès sa constitution le 24 juin 2015, et qu'il a accepté des versements effectués par les deux sociétés précitées successivement, le silence gardé par le bailleur ne saurait valoir consentement tacite au transfert du bail; en effet, le loyer ne doit pas nécessairement être payé par le locataire personnellement et ce dernier peut charger un tiers, notamment par contrat, d'effectuer les versements (cf. consid. 5.3.2). De même, le fait que les constitutions et radiations de sociétés soient publiées au Registre du commerce ne constitue pas non plus un indice en faveur d'un consentement du bailleur. Au contraire, l'extrait du Registre du commerce de la société A. _____ Sàrl permet de constater qu'elle a été créée par un apport en capital et qu'aucune reprise d'actifs et passifs de la raison individuelle E. _____ n'a eu lieu. L'appelante soutient également que l'intimé a adressé la résiliation de bail à son adresse et non à E. _____ à titre personnel. La Cour constate toutefois que l'adresse mentionnée sur la résiliation n'était pas celle de l'appelante (K. _____), mais celle des locaux loués (F. _____). De plus, le destinataire de cette résiliation était « C. _____ », entreprise individuelle dont E. _____ était titulaire au moment de la signature du bail, et non « A. _____ Sàrl ». Au demeurant, même si le siège de l'appelante se trouvait à l'adresse des locaux loués, on ne pourrait y voir un indice de transfert tacite de bail car il est usuel qu'une Sàrl fasse élection de domicile à l'adresse privée ou professionnelle de son gérant. Quoi qu'il en soit, la résiliation du bail du 20 novembre 2015 ne peut pas être interprétée comme un consentement au transfert du bail dès l'instant où l'idée de mettre fin aux relations contractuelles dans les circonstances d'espèce (démolition des locaux loués) s'oppose absolument à celle de les poursuivre avec la société dont le locataire est associé gérant. On ne saurait également voir un indice de transfert de bail dans le fait que le mandataire de l'intimé a, dans un courrier adressé à l'avocat de l'appelante, désigné cette dernière comme locataire des locaux. En effet, une certaine confusion quant à la désignation du locataire dans les courriers entre ce dernier et son bailleur n'est pas déterminante pour admettre un transfert de bail (cf. supra consid. 5.3.2). Il n'y a pas non plus lieu de reprocher au bailleur de ne pas avoir contesté, durant la procédure de conciliation, la légitimation active de l'appelante, respectivement sa qualité de locataire, dans la mesure où cette question doit être examinée d'office par le juge. Compte tenu de ces éléments, on ne saurait retenir que l'existence d'un consentement du défendeur au transfert de bail a été prouvée, les éléments soulevés par l'appelante ne suffisant pas pour admettre un consentement au transfert du bail par actes concluants. En effet, la rigueur de l'art. 263 al. 1 CO - qui exige un consentement écrit - est précisément conçue pour permettre de trancher lorsqu'une situation confuse s'est installée. En l'absence d'un quelconque accord du

Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 bailleur, il ne peut y avoir de transfert de bail. Partant, l'appelante n'est pas partie au contrat de bail résilié, elle n'est donc pas sujet actif du droit invoqué en justice et n'est ainsi pas légitimée à ouvrir action en contestation du congé et en prolongation de bail, respectivement en paiement, à l'encontre de l'intimé. C'est donc à juste titre que le Tribunal a rejeté sa demande. Pour le surplus, l'appelante ne remet pas en cause l'examen du Tribunal des baux concernant le fait que l'erreur dans la désignation du demandeur ne relève pas du simple vice de forme qui peut faire l'objet d'une rectification. Dans la mesure où elle soutient qu'elle est devenue locataire par transfert de bail, elle ne

peut prétendre que la désignation inexacte relève d'une erreur rédactionnelle, ce qu'elle ne soutient au demeurant pas. Quant à la substitution de partie, elle ne trouve pas application en l'espèce dès lors qu'elle n'est pas un moyen pour le demandeur pour corriger ses erreurs de procédure dans la désignation de celui qui a qualité pour agir ou pour défendre (cf. supra consid. 5.3.1). Elle n'est du reste à juste titre pas invoquée. Il s'ensuit le rejet de ce grief et la confirmation de la décision attaquée sur ce point. 6. Compte tenu de l'absence de légitimation active de A. _____ Sàrl dans le cadre de la procédure en contestation du congé, il n'y a pas lieu d'examiner ses autres griefs concernant le fond du litige. 7. 7.1 L'appelante conteste la répartition des frais judiciaires et des dépens effectuée par les premiers juges. Elle soutient que contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, ces frais doivent être mis à la charge de l'intimé. Elle allègue que le bail a été résilié avant que le bailleur ne dispose d'un projet concret de travaux de démolition et de reconstruction et que les actes illicites de l'intimé ont privé le procès d'objet avant même l'ouverture des débats principaux. Ainsi, même en l'absence d'un bail de fait entre les parties, il y a lieu de constater que la cause a été privée d'objet en raison du comportement illicite de l'intimé et ce comportement justifie qu'il assume la totalité des frais quel que soit l'issue de l'appel, tant les circonstances particulière du cas d'espèce rendraient une répartition selon le sort de la cause inéquitable (cf. appel, ch. 4, p. 13, 14). 7.2 Selon l'intimé, c'est à juste titre que le Tribunal a mis les frais à la charge de l'appelante. Il soutient que le locataire, E. _____, est à l'origine de la perte de l'objet du procès car il a abandonné les locaux objets du contrat de bail sujet de la procédure. Toutefois, étant donné que la raison individuelle n'existe plus juridiquement, les frais doivent être supportés par la demanderesse qui a provoqué la procédure. Il relève également qu'il est exclu que le juge apprécie les preuves et analyse les questions juridiques à la seule fin de répartir les frais judiciaires après que la contestation a perdu son objet (cf. réponse, ch. 4, p. 22, 23). 7.3 Le Tribunal a considéré qu'en vertu de l'art. 106 al.1 CPC, les frais, tant pour la procédure au fond que pour les procédures de mesures provisionnelles, doivent être mis à la charge de la partie succombante. En l'occurrence, il a constaté qu'il s'agit de la demanderesse dès lors que son action au fond a été intégralement rejetée et que les procédures de mesures provisionnelles auraient également dû être rejetées, si elles n'étaient pas devenues sans objet, pour les mêmes motifs, respectivement pour incompétence *ratione materiae*, les parties n'étant pas liées par un contrat de bail à loyer (cf. décision attaquée, p. 7). 7.4 Aux termes de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (art. 106 al. 1 CPC). Selon l'art. 107 al. 1 CPC, le tribunal peut toutefois s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation dans les cas énumérés aux lettres a à e, soit en particulier lorsque la procédure est devenue sans objet et la loi n'en dispose pas autrement

Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 (let. e). Dans certains cas d'application de l'art. 107 al. 1 let. e CPC, le tribunal pourra tenir compte du sort qu'aurait vraisemblablement eu la cause si elle avait été continuée jusqu'au bout (CPC- TAPPY, art. 107 n. 25). S'agissant des frais relatifs à la procédure au fond, A. _____ Sàrl a succombé dès lors que la qualité de partie lui a été déniée et le rejet de sa demande a été confirmé en appel. Partant, il se justifiait parfaitement de mettre les frais de la procédure au fond à sa charge. Il en va de même s'agissant des frais des procédures de mesures provisionnelles qui sont devenues sans objet suite à l'accord des parties en séance du 16 mai 2017. Certes les procédures de mesures provisionnelles ont été privées d'objet en raison du comportement de l'intimé. Cela dit, étant donné l'issue de la procédure au fond, son comportement n'était pas illicite comme le prétend l'appelante, de sorte qu'il se justifie que la demanderesse supporte les frais des

procédures de mesures provisionnelles. En conséquence, la répartition des frais de première instance est confirmée. Pour le surplus, l'appelante ne conteste pas le montant des frais judiciaires et des dépens arrêtés par le Tribunal de sorte qu'il n'y a pas lieu de les réexaminer. Il s'ensuit le rejet de l'appel. 8. Pour la procédure d'appel, les frais doivent être fixés conformément aux art. 106 ss CPC. Compte tenu du rejet de l'appel, les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de A. _____ Sàrl (art. 106 al. 1 CPC). 8.1 Ils comprennent les frais judiciaires qui sont fixés forfaitairement à CHF 4'000.- (art. 130 al. 1 LJ a contrario, art. 10 ss et 19 RJ). 8.2 Ils comprennent également les dépens (art. 95 al. 1 let. b CPC). Dans le cadre d'un appel contre un jugement rendu en procédure simplifiée dont la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 30'000.-, 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 Stefano Fabbro dans le cadre de la procédure d'appel a consisté en substance en l'étude de l'appel de 15 pages, 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 3'000.-, comprenant les débours, sera octroyée. La TVA (8 %) par CHF 240.- s'y ajoutera. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 la Cour arrête: I. L'appel est rejeté. Partant, la décision du Tribunal des baux pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse du 4 juillet 2017 est confirmée. II. Les frais d'appel sont mis à la charge de A. _____ Sàrl. Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés à CHF 4'000.-. Ils seront prélevés sur l'avance de frais du même montant effectuée par A. _____ Sàrl. Le solde de CHF 3'000.- lui sera restitué. Les dépens de la procédure d'appel de B. _____, dus par A. _____ Sàrl, sont fixés globalement à CHF 3'000.- (débours inclus), TVA par CHF 240.- en sus. 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 5 décembre 2017/say Président Greffière

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