

## FR\_GERICHTE 102 2018 220 vom 8. Juli 2020

FR Kantonsgericht, 2020-07-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2018\\_220](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2018_220)

FR: FR\_GERICHTE 102 2018 220 du 8 juillet 2020

IT: FR\_GERICHTE 102 2018 220 del 8 luglio 2020

### Regeste

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

### Erwägungen

#### E. 25

ans. Lors du rachat de cet immeuble par la bailleuse, elle a conclu, respectivement repris, un contrat de droit public passé avec l'Office fédéral du logement (ci-après : l'OFL) fixant le principe des loyers subventionnés selon le régime de la LCAP ainsi que les loyers maximaux admissibles. B. En date du 1er juin 2017, A.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de bail pour le district de la Sarine (ci-après : Commission de conciliation) dans le litige qui l'oppose à B.\_\_\_\_\_, concluant à ce que le loyer de l'appartement remis à bail soit fixé à CHF 800.- par mois dès le 1er juillet 2016 et à ce que la défenderesse soit condamnée à lui payer, à titre de remboursement des loyers trop payés, CHF 370.- par mois depuis le 1er juillet 2016 et jusqu'à l'entrée en force de la décision. Le 5 juillet 2017, les parties ont comparu à la séance de conciliation. La conciliation a échoué et une autorisation de procéder a été délivrée à la demanderesse (cf. pièces 4 et 5 de la demande). C. Le 22 août 2017, la demanderesse a déposé auprès du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine (ci-après : le Tribunal) son action au fond à l'encontre de la défenderesse et a pris les mêmes conclusions que devant la Commission de conciliation, soit (DO 1 ss) : « 1. Le loyer de l'appartement que B.\_\_\_\_\_ a remis à bail à A.\_\_\_\_\_, chemin D.\_\_\_\_\_ à E.\_\_\_\_\_, est fixé à Fr. 800.- par mois dès le 1er juillet 2016. 2. B.\_\_\_\_\_ est condamnée à payer à A.\_\_\_\_\_, à titre de remboursement des loyers trop payés, Fr. 370.- par mois depuis le 1er juillet 2016 et jusqu'à l'entrée en force de la décision. 3. Les dépens sont mis à la charge de B.\_\_\_\_\_. » Par acte du 23 novembre 2017, B.\_\_\_\_\_ a déposé sa réponse et a conclu principalement à son irrecevabilité et subsidiairement à son rejet (DO 15 ss). Le 8 mars 2018, la Présidente du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine (ci-après : la Présidente) a limité les débats à la question de la compétence ratione materiae du Tribunal des baux de la Sarine (DO 45). En date du 23 mars 2018, la demanderesse a complété ses conclusions comme suit : « 1. Le loyer de l'appartement que B.\_\_\_\_\_ a remis à bail à A.\_\_\_\_\_, chemin D.\_\_\_\_\_ à E.\_\_\_\_\_, est fixé à Fr. 800.- par mois dès le 1er juillet 2016.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 9 Subsidiairement, le loyer de l'appartement que B.\_\_\_\_\_ a remis à bail à A.\_\_\_\_\_, chemin D.\_\_\_\_\_ à E.\_\_\_\_\_, est fixé à Fr. 800.- par mois dès le 1er juillet 2018. 2. B.\_\_\_\_\_ est condamnée à payer à A.\_\_\_\_\_, à titre de remboursement des loyers trop payés, Fr. 370.- par mois depuis le 1er juillet 2016 et jusqu'à l'entrée en force de la décision. Subsidiairement, B.\_\_\_\_\_ est condamnée à payer à A.\_\_\_\_\_, à titre de remboursement des loyers trop payés, Fr. 370.- par mois depuis le 1er juillet 2018 et jusqu'à l'entrée en force de la décision. 3. Les dépens sont mis à

la charge de B.\_\_\_\_\_. » Les avocats des parties, lesquelles ont été dispensées de comparaître, ont comparu à l'audience du Tribunal du 17 mai 2018. Par décision du 26 juin 2018, le Tribunal des baux a déclaré irrecevable la demande déposée le 22 août 2017 par A.\_\_\_\_\_ à l'encontre de B.\_\_\_\_\_ et a mis les dépens à la charge de la demanderesse. D. Parallèlement à la procédure civile, A.\_\_\_\_\_ a saisi, en date du 1er juin 2017, l'OFL d'une demande de contrôle de loyer sur la base d'un possible rendement abusif au sens de l'art. 269 CO. Par décision incidente non datée, notifiée le 1er mai 2018, l'OFL s'est déclarée compétente en matière de contrôle des loyers de l'immeuble situé au chemin D.\_\_\_\_\_ à E.\_\_\_\_\_. Le 25 mai 2018, A.\_\_\_\_\_ a interjeté un recours auprès du Tribunal administratif fédéral (ci- après : le TAF) contre la décision de l'OFL notifiée le 1er mai 2018, concluant à son annulation, à ce que l'autorité inférieure soit déclarée incompétente à répondre à la question de savoir si le loyer fixé à CHF 1'170.- par mois est abusif au regard de l'art. 269 CO. Subsidiairement, la recourante a conclu à ce que la décision attaquée soit modifiée comme suit : « L'Office fédéral du logement est l'autorité compétente en matière de contrôle des loyers de l'immeuble situé au chemin D.\_\_\_\_\_ à E.\_\_\_\_\_ jusqu'au 30 juin 2018. L'Office fédéral du logement n'est pas compétent pour connaître de la demande de baisse de loyer que A.\_\_\_\_\_ a déposé le 23 mars 2018 [devant la juridiction civile], tendant à obtenir que le loyer de l'appartement que B.\_\_\_\_\_ lui a remis à bail, chemin D.\_\_\_\_\_ à E.\_\_\_\_\_, soit fixé à CHF 800.- par mois dès le 1er juillet 2018 ». E. Par mémoire du 16 août 2018, A.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre la décision du Tribunal des baux du 26 juin 2018, concluant à son annulation et, principalement au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour jugement sur le fond de la demande du 22 août 2017, et subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour jugement sur le fond de la demande du 23 mars 2018, dépens à la charge de l'intimée. Elle a en outre requis la suspension de la procédure d'appel jusqu'à droit connu sur le recours contre la décision de l'OFL notifiée le 1er mai 2018. Par acte du 24 septembre 2018, B.\_\_\_\_\_ a déposé sa réponse. Elle a conclu à ce que principalement l'appel soit déclaré irrecevable et que subsidiairement il soit rejeté, à la confirmation que le Tribunal des baux n'est pas compétent pour connaître de la demande du 22 août 2017, à ce que principalement la demande du 23 mars 2018 soit déclarée irrecevable et à ce que subsidiairement elle devienne sans objet, et à la confirmation de la décision attaquée, dépens à charge de l'appelante. S'agissant de la requête de suspension de la procédure, elle a conclu à ce qu'elle soit déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 9 L'appelante a répliqué en date du 8 novembre 2018, maintenant les conclusions de son appel et requérant qu'il soit statué sur sa requête de suspension de la procédure. Par arrêt du 3 janvier 2019, la Cour a suspendu la procédure d'appel jusqu'à droit définitivement connu sur la procédure opposant les parties devant le TAF. Par courrier du 2 avril 2020, l'appelante a informé la Cour que le TAF avait statué par arrêt du 20 février 2020 sur le recours qu'elle avait interjeté contre la décision de l'OFL, établissant définitivement que seul l'OFL est compétent pour statuer sur le loyer litigieux pour la période du 1er juillet 2016 au 30 juin 2018. Elle a également indiqué qu'elle avait restitué le logement litigieux le 31 décembre 2019, date à laquelle l'intimée avait accepté de la libérer. Elle précise expressément que l'objet du litige porte désormais sur le montant du loyer pour la période du 1er juillet 2018 au 31 décembre 2019. en droit 1. 1.1. La décision attaquée constitue une décision finale de première instance au sens des art. 236 et 308 al. 1 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). En l'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de 1ere instance est de CHF 88'800.- (CHF 370.- x 12 x 20 ; art. 92 al. 2 CPC) de sorte que la voie de l'appel est ouverte. La valeur encore litigieuse ce jour devant la Cour est de CHF 6'660.- (370 x 18). Partant, seul le recours constitutionnel subsidiaire est ouvert devant le Tribunal fédéral contre le présent arrêt (art. 51 al.1 let. a, 74 al. 1 let. a et 113 ss LTF). 1.2. Le délai pour faire appel contre le jugement du Tribunal des baux 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'appelant le 27 juin 2018, l'appel déposé le 16 août 2018 respecte ce délai compte tenu des fêtes (art. 145 al. 1 let. b CPC). 1.3. La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC). 1.4. En application 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. Compte tenu de l'arrêt définitif et exécutoire rendu par le TAF, le 20 février 2020, établissant que seul l'OFL est compétent pour statuer sur le loyer litigieux pour la période du 1er juillet 2016 au

### **E. 30**

juin 2018, ainsi que de la déclaration faite par le mandataire de l'appelante dans son courrier du 2 avril 2020, l'appel, en tant qu'il porte sur les loyers durant la période du 1er juillet 2016 au 30 juin 2018, est sans objet.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 9 3. L'appel porte ainsi uniquement sur la question de savoir si le Tribunal des baux était compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande de contestation de loyer déposée par A. \_\_\_\_\_ concernant la période du 1er juillet 2018 au 31 décembre 2019, étant donné qu'elle a été libérée du contrat de bail litigieux le 31 décembre 2019, ou au contraire, si comme le Tribunal des baux l'a retenu, il ne l'était pas et la demande devait être déclarée irrecevable. 3.1. Le Tribunal des baux a retenu qu'au moment de rendre sa décision, il n'était pas compétent matériellement pour connaître du présent litige (tant pour les conclusions principales que pour les conclusions subsidiaires), de sorte qu'il n'y avait pas lieu d'entrer en matière sur les conclusions subsidiaires de la demanderesse. A titre superfétatoire, le Tribunal des baux a relevé que la demanderesse aura la possibilité, le cas échéant, de réintroduire sa demande devant l'autorité de conciliation pour son loyer non contrôlé par l'OFL, puisque le principe d'économie de procédure n'autorise pas la demanderesse à priver la bailleresse d'une procédure de conciliation, au cours de laquelle elle pourra justifier le loyer qu'elle a fixé et faire valoir ses arguments. 3.2. L'appelante soutient que la compétence *ratione materiae* du Tribunal des baux était donnée pour la période du 1er juillet 2018 au 31 décembre 2019. Elle relève que le contrat de bail était de durée indéterminée et n'avait, à l'époque, pas encore été résilié. Quand le Tribunal des baux a rendu sa décision, il savait que le contrat de bail déploierait ses effets encore après le 30 juin 2018, de sorte qu'il devait entrer en matière sur la contestation depuis le 1er juillet 2018. Demander que le loyer soit fixé à CHF 800.- par mois depuis le 1er juillet 2016, implique aussi de demander qu'il soit fixé à CHF 800.- par mois dès le 1er juillet 2018. Or, depuis cette date, il n'y a plus de contrôle administratif du loyer et la compétence des autorités civiles est donnée. De plus, elle allègue que l'objection selon laquelle la demande de baisse de loyer aurait dû être préalablement soumise à la Commission de conciliation est infondée car la conclusion tendant à obtenir une baisse de loyer depuis le 1er juillet 2016 contient implicitement celle d'une demande de baisse de loyer depuis le 1er juillet 2018, laquelle a déjà été soumise à l'autorité de

conciliation. Elle soutient que la bailleresse n'est pas non plus empêchée de faire valoir ses arguments par l'absence de nouvelle procédure de conciliation car elle avait largement le temps de se déterminer sur la demande du 23 mars 2018 avant les débats du 17 mai 2018. En réalité, il ressort du dossier qu'elle s'oppose à toute baisse du loyer. L'appelante considère ainsi que lui imposer de soumettre encore sa demande à l'autorité de conciliation relèverait du formalisme excessif. Enfin, elle soutient que même à supposer que sa demande subsidiaire soit considérée comme une nouvelle action, elle serait recevable dans le cadre d'une modification de la demande autorisée par l'art. 227 al. 1 let. a CPC, et dans un tel cas, la saisie de l'autorité de conciliation n'est pas nécessaire. 3.3. De son côté, l'intimée estime que les conclusions subsidiaires étaient irrecevables. Elle admet que si une nouvelle action devait être ouverte concernant les loyers dès le 1er juillet 2018, le Tribunal des baux serait compétent. Cependant, elle considère que la litispendance porte uniquement sur les loyers contestés jusqu'à la sortie du contrôle de l'OFL, soit jusqu'au 30 juin 2018. Elle allègue également que le changement de lois et de procédures à la sortie de la surveillance étatique implique un changement de cause de sorte que l'objet de la requête de conciliation de la demande subsidiaire n'est pas le même que celui de la demande principale. Aucune demande implicite ne pouvait du reste être considérée pour les loyers à partir du 1er juillet 2018 étant donné que le paramètre de la sortie du contrôle fédéral en 2018 n'était certainement pas connu de l'appelante déjà en 2017. Elle considère donc que la demande modifiée du 13 mars 2018 doit être analysée sous l'angle de l'art. 227 CPC. Les deux objets ne relèvent toutefois pas de la même procédure puisque l'une est administrative et l'autre civile. A cela s'ajoute le fait que

Tribunal cantonal TC Page 6 de 9 l'autorité de conciliation aurait dû d'office se déclarer incompétente car les autorités civiles n'étaient pas compétentes pour connaître de la demande principale. Selon l'intimée, il y aurait manifestement une entorse au CPC si la conciliation pour la demande subsidiaire, qui repose sur des critères d'évaluation du loyer différents et qui est intervenue après la procédure de conciliation du 5 juillet 2017, n'avait pas lieu, alors que seules les conclusions subsidiaires sont de la compétence des autorités civiles. Elle allègue en outre que selon la jurisprudence, une autorisation de procéder délivrée par une autorité de conciliation manifestement incompétente n'est en principe pas valable. Ainsi, puisque l'autorisation de procéder délivrée le 5 juillet 2017 n'était finalement pas valable, l'appelante doit introduire une nouvelle procédure et passer par la conciliation. 3.4. 3.4.1. En l'espèce, en date du 1er juin 2017, A.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation dans le litige qui l'oppose à B.\_\_\_\_\_, concluant à ce que le loyer de l'appartement remis à bail soit fixé à CHF 800.- par mois dès le 1er juillet 2016 et à ce que la défenderesse soit condamnée à lui payer, à titre de remboursement des loyers trop payés, CHF 370.- par mois depuis le 1er juillet 2016 et jusqu'à l'entrée en force de la décision. Le 5 juillet 2017, la conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder a été délivrée à la demanderesse, dans laquelle ont été protocolées les conclusions des parties comme suit : « Conclusions du demandeur : loyer net de CHF 800.-, dès le 01.07.2016 et remboursement de CHF 370.- par mois, dès le 01.07.2016. Conclusions du défendeur : rejet ». Le 22 août 2017, la demanderesse a déposé auprès du Tribunal des baux son action au fond à l'encontre de la défenderesse et a pris les mêmes conclusions que devant la Commission de conciliation, soit : « 1. Le loyer de l'appartement que B.\_\_\_\_\_ a remis à bail à A.\_\_\_\_\_, chemin D.\_\_\_\_\_ à E.\_\_\_\_\_, est fixé à Fr. 800.- par mois dès le 1er juillet 2016. 2. B.\_\_\_\_\_ est condamnée à payer à A.\_\_\_\_\_, à titre de remboursement des loyers trop payés, Fr. 370.- par mois depuis le 1er juillet 2016 et jusqu'à

l'entrée en force de la décision. 3. Les dépens sont mis à la charge de B.\_\_\_\_\_. ». Par acte du 23 novembre 2017, B.\_\_\_\_\_ a déposé sa réponse et a conclu principalement à son irrecevabilité et subsidiairement à son rejet. En date du 23 mars 2018, la demanderesse a indiqué qu'elle complétait ses conclusions comme suit : « 1. Le loyer de l'appartement que B.\_\_\_\_\_ a remis à bail à A.\_\_\_\_\_, chemin D.\_\_\_\_\_ à E.\_\_\_\_\_, est fixé à Fr. 800.- par mois dès le 1er juillet 2016. Subsidiairement, le loyer de l'appartement que B.\_\_\_\_\_ a remis à bail à A.\_\_\_\_\_, Chemin D.\_\_\_\_\_ à E.\_\_\_\_\_, est fixé à Fr. 800.- par mois dès le 1er juillet 2018. 2. B.\_\_\_\_\_ est condamnée à payer à A.\_\_\_\_\_, à titre de remboursement des loyers trop payés, Fr. 370.- par mois depuis le 1er juillet 2016 et jusqu'à l'entrée en force de la décision. Subsidiairement, B.\_\_\_\_\_ est condamnée à payer à A.\_\_\_\_\_, à titre de remboursement des loyers trop payés, Fr. 370.- par mois depuis le 1er juillet 2018 et jusqu'à l'entrée en force de la décision. 3. Les dépens sont mis à la charge de B.\_\_\_\_\_. ». La bailleresse ne s'est pas déterminée sur ces conclusions.

3.4.2. Les conclusions déterminent la nature et l'objet de l'action et elles sont décisives pour fixer, en particulier, la compétence ratione materiae (CR CPC-TAPPY, 2ème éd. 2019, art. 221, n. 12). Le fondement juridique sur lequel la demande repose n'entre pas dans la définition de l'objet du litige, ce qui découle du principe *jura novit curia*. L'identité des prétentions déduites en justice est déterminée par les conclusions de la demande et les faits invoqués à l'appui de celle-ci, à savoir par le complexe de faits sur lequel les conclusions se fondent (ATF 139 III 126 consid. 3 ; CR CPC-SCHWEIZER, 2ème éd. 2019, art. 227 n. 11). En l'espèce, dès la procédure de conciliation, A.\_\_\_\_\_ a pris des conclusions qui n'étaient pas limitées dans le temps, le contrat de bail étant de durée indéterminée et n'ayant pas été résilié à ce moment-là. Partant, les conclusions prises n'étaient pas limitées au 30 juin 2018, comme le soutient l'intimée. Elles étaient bien indéterminées dans le temps, comme le contrat, de sorte

Tribunal cantonal TC Page 7 de 9 qu'elles portaient également sur la période dès le 1er juillet 2018. Le complément apporté aux conclusions de la demande, le 23 mars 2018, n'est en réalité qu'une précision des conclusions initiales, puisque les conclusions subsidiaires sont englobées dans les conclusions initiales et principales. La modification des conclusions du 23 mars 2018 opérée par la demanderesse, en prenant des conclusions subsidiaires, n'était que superfétatoire puisqu'elle partitionnait simplement des périodes en raison de l'argumentation prise par l'appelante sur le fond de la cause, laquelle divergeait pour les deux périodes. L'appelante aurait toutefois pu se limiter à ses conclusions principales et initiales, lesquelles englobaient les subsidiaires, puisque même lorsque la procédure est soumise au principe de disposition, le tribunal peut, même sans conclusions subsidiaires, allouer moins qu'il n'est requis, si les conditions pour admettre entièrement les conclusions ne sont pas réunies (arrêt TF 5A\_449/2014 du 2 octobre 2014 consid. 6.2.1 et 6.2.2). Par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'intimée, la sortie du régime LACP dès le 1er juillet 2018 était connue des parties et du Tribunal des baux, l'extrait du plan des loyers du 6 novembre 2013 qui prenait fin au mois de juin 2018 ayant été produit à l'appui de la demande du 22 août 2017. Cela a, au demeurant, été rappelé dans le courrier du 23 mars 2018 de la demanderesse. Ainsi, ni la défenderesse ni le Tribunal des baux ne pouvaient non seulement ignorer que la demande portait sur une période allant au-delà du 30 juin 2018, mais également que les fondements juridiques applicables pour les loyers à partir de cette date étaient différents de ceux antérieurs à cette date. Partant, le Tribunal des baux était saisi d'une demande de réduction du loyer portant sur la période du 1er juillet 2016 à une date indéterminée. Les conclusions prises le 23 mars 2018 ne constituaient en outre pas des

prétentions nouvelles ou modifiées au sens de l'art. 227 al. 1 CPC. Tout au plus, il aurait pu s'agir d'une restriction de la demande au sens de l'art. 227 al. 3 CPC, et même dans ce cas, le Tribunal saisi restait compétent. Puisque la demande déposée devant la Commission de conciliation englobait bien la période postérieure au 30 juin 2018, une conciliation a déjà eu lieu s'agissant des conclusions tendant à obtenir une réduction de loyer pour la période dès le 1er juillet 2018, contrairement à ce que soutient l'intimée. Cela ressort du reste de l'autorisation de procéder du 5 juillet 2017 dans laquelle sont protocolées les conclusions des parties, qui ne sont pas limitées dans le temps. Quant à l'argument du Tribunal des baux et de l'intimée selon lequel la bailleresse serait privée de faire valoir ses arguments auprès de la Commission de conciliation si une nouvelle demande devant cette autorité n'était pas introduite pour les prétentions postérieures au 30 juin 2018, il est erroné. Non seulement la bailleresse a pu, comme on l'a vu, faire valoir ses arguments lors de la procédure de conciliation du 5 juillet 2017 puisqu'elle portait également sur la période encore litigieuse, mais elle a également pu le faire tout au long de la procédure de première instance, et en particulier après le dépôt des conclusions subsidiaires de la demanderesse, le 23 mars 2018. En réalité, il ressort clairement du dossier que la bailleresse s'oppose à toute baisse de loyer, que ce soit depuis le 1er juillet 2016 ou depuis le 1er juillet 2018. Elle l'a fait savoir en procédure de conciliation, dans sa réponse du 23 novembre 2017, en s'abstenant de prendre position sur la demande du 23 mars 2018 et enfin, en notifiant à la locataire, le 21 juin 2018, une hausse de loyer dès le 1er octobre 2018, pièce par ailleurs recevable en appel aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Elle n'a pas non plus contesté cet allégué dans sa réponse à l'appel. Partant, comme le souligne à juste titre l'appelante, lui imposer, dans ses conditions, de soumettre encore à l'autorité de conciliation sa demande de baisse de loyer depuis le 1er juillet 2018 relèverait sans aucun doute d'un formalisme excessif. On le sait maintenant, le Tribunal des baux n'était certes pas compétent pour trancher la demande de baisse de loyer pour la période du 1er juillet 2016 au 30 juin 2018 qui était soumis au contrôle des autorités administratives (arrêt TAF Cour II B-3059/2018 du 20 février 2020), de sorte que la

Tribunal cantonal TC Page 8 de 9 décision d'irrecevabilité du Tribunal des baux s'agissant de cette période était bien fondée. On ne peut toutefois déduire, comme l'a fait le Tribunal, de son incompétence matérielle pour cette période, une incompétence matérielle pour la période ultérieure. Le Tribunal devait statuer au fond sur les prétentions qui lui ont été soumises valablement par la demanderesse et qui relevaient du droit civil, soit de sa compétence matérielle. Le Tribunal reste en outre compétent pour statuer sur les conclusions aujourd'hui réduites de la locataire. Il s'ensuit que l'appel, en tant qu'il porte sur les loyers concernant la période du 1er juillet 2018 au

### **E. 31**

décembre 2019, est admis. Partant, les chiffres 3 et 4 de la décision du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine du 26 juin 2018 sont réformés et prennent désormais la teneur suivante : 3. La demande de A. \_\_\_\_\_ du 22 août 2017 est déclarée irrecevable s'agissant des loyers pour la période du 1er juillet 2016 au 30 juin 2018 et est déclarée recevable s'agissant des loyers pour la période du 1er juillet 2018 au 31 décembre 2019. Partant, le Tribunal des baux est compétent pour statuer sur les prétentions de A. \_\_\_\_\_ portant sur la période du 1er juillet 2018 au 31 décembre 2019. 4. Chaque partie supporte ses propres dépens. Pour le surplus, il est pris acte de l'entrée en force du jugement du Tribunal des baux du 26 juin 2018. III. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. Chaque partie

supporte ses propres dépens. IV. Notification. 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 8 juillet 2020/say La Présidente : La Greffière-rapporteure :

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