

FR_GERICHTE 102 2018 267 vom 15. Februar 2019

FR Kantonsgericht, 2019-02-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2018_267

FR: FR_GERICHTE 102 2018 267 du 15 février 2019

IT: FR_GERICHTE 102 2018 267 del 15 febbraio 2019

Regeste

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

Erwägungen

E. 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 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 est de CHF 30'600.-, comme l'a constaté le Tribunal des baux (cf. jugement attaqué p. 4, let. C, DO 53), ainsi que l'appelante (appel du 1er octobre 2018 p. 2 ch. II.4), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Le délai pour faire appel contre le jugement du Tribunal des baux du 9 août 2018 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 30 août 2018, l'appel déposé le lundi 1er octobre 2018 respecte ce délai.

E. 1.3

La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC).

E. 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.

E. 2.1

L'appelante allègue que le congé que lui a signifié l'intimé est contraire à la bonne foi et viole l'art. 271 CO. Elle soutient que l'intimé n'a pas rendu vraisemblable l'existence du motif allégué pour justifier la résiliation du bail, soit un besoin urgent de sa famille de loger son fils de 23 ans qui vit toujours avec lui, et n'a fourni aucune preuve comme un contrat d'apprentissage de son fils, un rapport psychologique sur la personnalité difficile de son fils, etc. Elle relève que le congé a été donné juste après l'écoulement du délai de protection de trois ans dans le seul but de la sanctionner suite au litige survenu entre les parties au sujet du retard dans le paiement (cf. appel du 1er octobre 2018 p. 3 ch. 4). L'appelante estime que le Tribunal des baux a contrevenu aux règles sur le fardeau de la preuve car de simples prétentions ne suffisent pas à contribuer à la manifestation de la vérité, alors que de son

côté, elle a prouvé que le congé avait été donné précisément trois ans et un mois après la procédure d'expulsion (cf. appel du 1er octobre 2018 p. 4 ch. 5). Dans son action en contestation de la résiliation du bail à loyer du 6 octobre 2017 déjà, la demanderesse présentait la même argumentation pour demander l'annulation de la résiliation du bail : « Précisément trois ans et un mois après cette précédente procédure, le défendeur a résilié le contrat de bail, cette fois invoquant un usage personnel de l'appartement loué à A. _____ pendant des années. L'on peut donc valablement douter des motifs de cette résiliation. » (p. 3 ch. 6).

E. 2.2

Le Tribunal des baux a considéré que A. _____ n'a pas allégué avec une vraisemblance suffisante, ni a fortiori prouvé, que le congé du 12 mai 2017 était contraire aux règles de la bonne foi au sens des art. 271 et 271a CO et donc annulable. Elle n'a fourni aucun argument allant dans ce sens et elle n'a pas explicité en quoi les conditions d'application des art. 271 et 271a CO

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 seraient remplies. Les premiers juges ont constaté que le défendeur, en revanche, a clairement et indubitablement démontré la réalité du motif qu'il invoque à l'appui de la résiliation du 12 mai 2017. Ils se sont appuyés sur les déclarations du bailleur en séance du 28 février 2018, il a déclaré ce qui suit : « Mon fils de 23 ans vit toujours dans le même appartement que nous. [...] E. _____ est un enfant qui a eu une adolescence plus que difficile. Depuis la fin de l'école primaire, il s'est rebellé contre l'école à un point unimaginable. Il a fait son CO à D. _____. Il a fait une 10ème année à F. _____. Il a fait ensuite 2 années à l'école de G. _____. Il avait fait 2 stages à H. _____, ainsi qu'à I. _____, puisqu'il était passionné d'horticulture. Après son échec à G. _____, il y a eu un flottement de quelques mois. Ensuite il a travaillé pendant 3 ans comme manutentionnaire jusqu'en juillet 2017. Il a ensuite compris qu'il était important de faire une formation et a trouvé une place d'apprentissage comme électronicien depuis août 2017. Mon fils a une personnalité qui prend de la place à tel point que les autres membres de la famille doivent se mettre en retrait. De son côté, vu son âge, il sent également le besoin d'autonomie. La distance fera également du bien au reste de la famille et permettra de ne pas couper les ponts. L'avantage qu'il occupe l'appartement de A. _____ est que je pourrais « le surveiller ». » (cf. PV du 28 février 2018, p. 4 et 5). Selon le Tribunal des baux, il ressort manifestement de l'instruction de la cause que le défendeur a résilié le contrat de bail litigieux en raison du besoin sérieux, concret, actuel et urgent qu'a son fils de récupérer l'appartement de 1½ pièces. Les circonstances précitées (personnalité difficile du fils du bailleur, difficultés relationnelles entre cet enfant et le reste de sa famille rendant la cohabitation difficile, l'âge du fils [23 ans] qui a besoin de son indépendance, logement à proximité immédiate du logement du bailleur qui pourra surveiller son fils compte tenu des difficultés rencontrées par ce dernier) ne sont certes pas encore constitutives d'un état de contrainte ou de nécessité, mais elles suffisent pour que le fils du défendeur ne doive pas attendre trop longtemps avant de pouvoir emménager dans cet appartement ; vu l'ensemble des circonstances, on ne peut en effet pas raisonnablement imposer au défendeur et à son fils une trop longue attente pour récupérer les locaux ; on se trouve par exemple bien loin du cas du parent du propriétaire qui entend utiliser le logement uniquement pour des motifs de commodité personnelle ou de simple confort, comme jouir d'une vue plus étendue ou profiter d'un meilleur ensoleillement (cf. ATF 118 II 50). Le Tribunal des baux a dès lors constaté que le congé donné par le bailleur à la demanderesse

était valable.

E. 2.3

La Cour fait sienne l'argumentation des premiers juges. Comme eux, elle considère que, compte tenu des explications détaillées données par l'intimé, il est urgent que son fils de 23 ans puisse enfin disposer de son propre appartement et que ce déménagement permette de réduire les tensions au sein de la famille. Elle constate en particulier que l'appelante ne prétend pas que l'intimé aurait menti en décrivant la situation personnelle de son fils. Elle ne prétend pas non plus que le motif invoqué par le bailleur serait simulé ou invoqué abusivement. Elle se contente d'affirmer, comme en première instance, que l'on peut douter du réel motif du congé et que le besoin urgent du fils n'est qu'un prétexte, sans aucune autre démonstration, et surtout sans discuter les motifs qui ont conduit les premiers juges à constater que le congé donné par le bailleur était valable. La Cour relève en outre que le délai de protection de l'art. 271a al. 1 let. d CO invoqué par l'appelante ne s'applique pas en cas de besoin urgent du bailleur comme en l'espèce (art. 271a al. 3 let. a CO), de sorte que cet argument n'est pas pertinent. Il s'ensuit le rejet de l'appel sur ce point, dans la mesure de sa recevabilité.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7

E. 3.1

L'appelante demande qu'une prolongation du bail maximale lui soit accordée, c'est-à-dire que le bail soit prolongé de quatre ans. Après avoir exposé ce que disent la jurisprudence et la doctrine au sujet de la prolongation du bail de l'art. 272 al. 1 CO et ce que le Tribunal des baux a décidé, soit l'octroi d'une prolongation unique jusqu'au 31 décembre 2018, elle estime qu'elle a disposé de facto de seulement quatre mois pour la recherche d'un autre appartement compte tenu de la notification du jugement attaqué intervenue le 30 août 2018. Elle allègue également que le 31 décembre n'est pas un terme de résiliation usuel dans le canton de Fribourg. Elle allègue qu'avec ses prestations complémentaires de CHF 1'072.-, elle ne trouvera pas un appartement comme le sien qui est un 1.5 pièces mais dont la surface correspond à celui d'un 3 pièces, d'autant plus qu'elle a besoin d'un appartement au rez-de-chaussée en raison de ses problèmes de pied (appel p. 5 ch. 7).

E. 3.2

L'appelante se contente d'alléguer qu'elle ne trouvera pas d'appartement similaire sans véritablement critiquer les critères mis en balance par le Tribunal des baux qui, après analyse, a considéré qu'il se justifiait de prolonger le bail jusqu'au 31 décembre 2018, soit une prolongation effective de quinze mois depuis le congé reçu (cf. jugement p. 9 à 10, DO 58 et 59). Or, les premiers juges ont considéré que le bailleur avait produit plusieurs listes d'appartements, en septembre 2017, novembre 2017 et février 2018, desquelles il ressort que depuis la résiliation du contrat de bail de l'appelante, de nombreux objets appropriés quant à l'emplacement, la grandeur et le prix ont été offerts sur le marché (cf. jugement p. 10 al. 1). Outre le fait que l'appelante ne saurait prétendre louer un appartement de 3 pièces alors qu'elle vit seule, avec des ressources limitées, et qu'elle occupe actuellement un 1.5 pièces, il ne ressort pas du mémoire d'appel qu'elle aurait entrepris une quelconque démarche pour trouver un appartement, même après la notification du jugement attaqué. Une brève consultation d'internet, le

E. 7

janvier 2019, a permis à la Cour de trouver un appartement de 2 pièces de 50 m² au rez-de-chaussée dans un immeuble en ville de Fribourg pour le loyer de CHF 1'080.-, charges comprises, disponible le 16 février 2019 (<https://www.homegate.ch/loUER/109409851?7>); un autre appartement de 2.5 pièces de 45 m² au centre de Fribourg est disponible pour le 1er avril 2019, soit dans les trois mois, au prix de CHF 950.- par mois (<https://www.immastreet.ch/fr/loUER/detail/appartement/souscategorie-appartement/a-Fribourg/2.5+pieces/2147618626/>). Sur Immoscout, il suffit de taper une recherche d'appartements à louer à Fribourg de minimum 1.5 pièces à un loyer maximum de CHF 1'100.- pour trouver 54 objets (<https://www.immoscout24.ch/fr/appartement/loUER/lieu-fribourg?pt=11h&nrf=1.5>). Ainsi, les appartements vacants ne manquent pas. En l'absence de toute recherche à ce sujet, l'appelante ne saurait raisonnablement se prévaloir du fait que les chances de trouver un appartement équivalent sont nulles. L'appelante ne peut prétendre à occuper éternellement l'appartement pour lequel elle a signé un contrat de durée indéterminée, chaque partie étant en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. Le fait qu'elle soit exposée à devoir déménager est inhérent à l'expiration du contrat en raison du congé valablement donné par le bailleur ; cet inconvénient ne serait pas atténué par une nouvelle prolongation du bail, même de quelques mois. 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.; or, l'appelante n'a pas démontré qu'elle avait entrepris des recherches pour la location d'un nouvel appartement depuis la

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 notification du jugement attaqué, que ses recherches sont restées infructueuses de sorte que le congé qui lui a été signifié aurait pu avoir pour elle des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 al. 1 CP ; quant aux éventuels inconvénients liés à un déménagement, la Cour relève que le bailleur s'est proposé d'aider l'appelante à déménager (cf. jugement attaqué p. 9 let. b, 2ème tiret in fine). Par conséquent, il ne se justifie pas d'octroyer à l'appelante une nouvelle prolongation du bail. Il s'ensuit le rejet de l'appel dans la mesure où il est recevable. 4. 4.1. Compte tenu du rejet de l'appel, il n'y a pas lieu de modifier la répartition des dépens opérée en première instance. 4.2 En ce qui concerne la procédure d'appel, les frais sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), étant précisé qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires dans le cas d'espèce (art. 116 et 130 LJ). 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). En l'espèce, Me Christoph Joller conclut à ce que les dépens de l'intimé soient fixés à CHF 2'058.15, TVA comprise. Il indique avoir consacré utilement à la défense de son client une durée totale de 7.28 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 1'820.-. Par conséquent, compte tenu des débours et de la TVA, il se justifie d'admettre le montant des dépens réclamé par l'intimé, soit CHF 2'058.15, TVA par CHF 147.15 comprise.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 la Cour arrête : I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable. Partant, la décision rendue le 9 août 2018 par le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine est confirmée. II. Les frais sont mis à la charge de A._____ Il n'est pas perçu de frais judiciaires. Les dépens de B._____, dus par A._____ sont fixés à CHF 2'058.15, TVA par CHF 147.15 comprise. 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 15 février 2019/cov Le Président : Le Greffier-rapporteur :

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