

FR_GERICHTE 102 2018 344 vom 8. März 2019

FR Kantonsgericht, 2019-03-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2018_344

FR: FR_GERICHTE 102 2018 344 du 8 mars 2019

IT: FR_GERICHTE 102 2018 344 del 8 marzo 2019

Regeste

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

Erwägungen

E. 1.1

La décision attaquée, qui porte sur l'expulsion d'un locataire, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 du Code de procédure civile (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 a été fixée en première instance à CHF 24'000.- et n'a pas été contestée par les parties; partant, la voie de droit ouverte contre la décision de la Présidente du 10 décembre 2018 est l'appel (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à CHF 15'000.-, un recours en matière civile peut être introduit au Tribunal fédéral contre le présent arrêt (art. 51 al. 1 let. a, 74 al. 1 let. a et 72 ss LTF).

E. 1.2

La procédure sommaire est applicable à la procédure pour les cas clairs (art. 257 CPC). La suspension des délais ne s'applique pas à la procédure sommaire (art. 145 al. 2 let. b CPC). En l'espèce, la décision a été notifiée à la bailleresse le 11 décembre 2018. Partant, l'appel du 21 décembre 2018 a été déposé en temps utile.

E. 2

CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 5 Il est reconnu en jurisprudence et en doctrine que la sommation doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers restés en souffrance (arrêt 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, CdB 2000 p. 109). Dans un arrêt 4A_134/2011 du 23 mai 2011, le Tribunal fédéral a reconnu qu'un congé donné sur la base d'un avis de sommation ne remplissant pas les conditions de clarté et de précision retenues par la jurisprudence et la doctrine était inefficace.

E. 2.1

Dans sa décision du 10 décembre 2018, la Présidente a retenu qu'au 10 juillet 2018, date de la sommation adressée au défendeur, le locataire se trouvait en demeure de payer CHF 30'259.10. Toutefois, la sommation mentionnait, sans plus de renseignements, un montant

de CHF 33'387.- sans rapport avec la somme effectivement due "pour les loyers dus à ce jour, soit au 31 juillet 2018". Il n'était donc pas possible de reconnaître aisément, à l'examen de la sommation, quels mois de loyer et charges étaient demeurés impayés. Elle a donc déclaré la requête d'expulsion irrecevable puisque les conditions pour admettre la requête en protection des cas clairs ne sont pas réunies. L'appelante estime que c'est de manière arbitraire que la Présidente a nié l'application de la protection des cas clairs au sens de l'art. 257 CPC puisque l'intimé a admis le bien-fondé de la résiliation qui lui a été signifiée et qui constitue elle-même la conséquence du non-paiement des loyers et frais échus (cf. appel p. 8 ch. 1). Elle estime que la Présidente a méconnu la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle la sommation de payer du bailleur ne doit pas nécessairement indiquer le montant impayé de manière chiffrée et qu'une différence de CHF 3'127.90 essentiellement due à l'application de la TVA ne justifiait pas la sanction de l'irrecevabilité alors qu'un montant dix fois supérieur était reconnu comme étant dû (cf. appel p. 8 et 9 ch. 2).

E. 2.2

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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. L'art. 257d al.

E. 2.3

En l'espèce, contrairement à l'opinion de l'appelante, la Présidente a correctement appliqué l'art. 257d al. 1 CO en jugeant que la sommation ne satisfaisait pas aux exigences de clarté et de précision consacrées par la doctrine et la jurisprudence en rapport avec cette disposition. De ce point de vue, il est sans importance qu'il existât effectivement un arriéré car la contestation ne porte pas sur le paiement réclamé par la demanderesse mais sur son droit de mettre fin au contrat, par suite de la demeure du locataire, sans égard aux termes et délais de résiliation convenus. La Cour constate ainsi que le 17 août 2018, faute d'avoir valablement sommé le locataire, la bailleuse n'était pas en droit de résilier le contrat sur la base de l'art. 257d al. 2 CO, de sorte que le congé communiqué à cette date était inefficace. La relation contractuelle s'étant poursuivie, la demanderesse n'était pas en droit d'exiger la restitution de la chose louée et c'est à bon droit que la Présidente a déclaré irrecevable la requête d'expulsion. L'appel est ainsi rejeté.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. En l'espèce, l'appel étant rejeté, il convient de mettre les frais à la charge de l'appelante qui succombe.

E. 3.2

Ils comprennent les frais judiciaires, fixés globalement à CHF 1'500.-, qui seront prélevés sur l'avance effectuée le 11 janvier 2019.

E. 3.3

Ils comprennent également les dépens dans la mesure où l'intimé est assisté d'un mandataire professionnel et en a requis au sens de l'art. 95 al. 3 let. b CPC. Dans le cadre d'un recours contre un jugement rendu par un juge unique, comme en l'espèce, 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 3'000.-, hors circonstances spéciales non présentes en l'espèce (art. 63 al. 1 et 2 et 64 al. 1 let. e RJ). En l'espèce, l'activité de Me Valentin Aebischer dans le cadre de la procédure de recours a consisté en substance en l'étude de l'appel de 13 pages, la rédaction d'une réponse de 9 pages et 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, est octroyée. La TVA (7.7 %), par CHF 154.-, s'y ajoute.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 5 la Cour arrête : I. L'appel est rejeté. Partant, le dispositif de la décision rendue le 10 décembre 2018 par la Présidente du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine est confirmé. II. Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de A._____ SA. Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés à CHF 1'500.- (émolument global). Les dépens de la procédure d'appel de B._____, dus par A._____ SA, sont fixés globalement à CHF 2'000.- (débours inclus), TVA par CHF 154.- 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 8 mars 2019/sri La Présidente : La Greffière :

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