

# **FR\_GERICHTE 102 2020 128 vom 23. Juli 2020**

FR Kantonsgericht, 2020-07-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2020\\_128](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2020_128)

FR: FR\_GERICHTE 102 2020 128 du 23 juillet 2020

IT: FR\_GERICHTE 102 2020 128 del 23 luglio 2020

## **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).

Tribunal cantonal TC Page 3 de 6

### **E. 1.2**

En l'espèce, la valeur litigieuse se monte à CHF 6'300.-, de sorte que seule la voie du recours est ouverte contre la décision de la Présidente du 19 juin 2020 (art. 308 al. 2 a contrario et 319 let. a CPC). La valeur litigieuse est par ailleurs inférieure à CHF 15'000.-, si bien que seul un recours constitutionnel subsidiaire peut être introduit au Tribunal fédéral contre le présent arrêt (art. 51 al. 1 let. a, 74 al. 1 let. a, 113 ss LTF).

### **E. 1.3**

La procédure sommaire est applicable (cas clair ; art. 257 CPC). La décision attaquée a été notifiée au recourant le 27 juin 2020, de sorte que le recours, interjeté le 6 juillet 2020, l'a été en temps utile.

### **E. 1.4**

Conformément à l'art. 326 al. 1 CPC, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. En effet, en procédure de recours, le tribunal de deuxième instance doit statuer sur un état de fait identique à celui examiné par le premier juge. Cette règle, stricte, s'explique par le fait que l'instance de recours a pour mission de contrôler la conformité au droit de la décision entreprise, mais pas de poursuivre la procédure de première instance; à l'instar du Tribunal fédéral, l'instance de recours doit contrôler la juste application du droit à un état de fait arrêté définitivement. Le deuxième alinéa de cette disposition réserve certes les dispositions spéciales de la loi, mais la procédure de mainlevée n'est pas visée par cette réserve. L'interdiction des faits nouveaux s'applique également à la partie adverse (cf. arrêt TF 5A\_950/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.5). Le recourant a produit, au stade du recours seulement, diverses pièces qui ne figuraient pas dans le dossier de première instance. Il a également allégué un certain nombre de faits nouveaux en lien avec ces pièces. Ces nouveaux moyens, tardifs au regard de l'art. 326 al. 1 CPC, sont donc irrecevables. Il n'en sera dès lors pas tenu compte et la Cour statuera sur la base des allégués et des pièces

produites en première instance. En tout état de cause, à supposer recevables, ils n'auraient de toute manière pas été d'un grand secours pour le recourant dans la mesure où ils ne sont pas pertinents pour l'issue de la cause.

### **E. 1.5**

Le recourant demande également, à titre subsidiaire, la possibilité de pouvoir discuter de nouvelles conditions de bail afin qu'il puisse garder son appartement. De telles conclusions sortent du cadre des questions qui ont été l'objet de la décision attaquée, de sorte qu'elles sont d'emblée irrecevables.

### **E. 2.1**

Le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 CPC), ce qui signifie qu'un simple renvoi au dossier ne suffit pas, et inversement, le recourant doit s'abstenir de développements prolixes (cf. arrêt TF 5A\_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3 ; arrêt TF 5D\_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.4.1). Par motivation, il faut comprendre que le recourant doit définir les modifications qui devraient être apportées au jugement attaqué et décrire les raisons qui justifieraient de telles modifications. En d'autres termes, cela signifie qu'il a le fardeau d'expliquer pourquoi le jugement attaqué doit être annulé et modifié. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs. Le défaut de motivation n'est pas d'ordre purement formel et affecte le recours de façon irréparable.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 6

### **E. 2.2**

Dans le cas particulier, la Présidente a constaté que les conditions de l'art. 257d CO étaient réunies (cf. décision attaquée, let. E, p. 4). Le recourant ne le conteste pas, mais invoque différents griefs formels, sans consistance, en lien avec l'arbitraire dans l'établissement des faits, la violation du droit d'être entendu, le déni de justice formel (défaut de motivation) ou encore la violation du principe de proportionnalité. Sur le fond, le recourant n'expose toutefois pas en quoi la décision entreprise serait contraire au droit. En particulier, il n'explique pas en quoi les conditions qui président à une expulsion ne seraient pas réalisées, étant rappelé que, selon la jurisprudence, lorsque le locataire n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, il est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (arrêt TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, publié in SJ 2014 I 105 ; arrêt TF du 27 février 1997 in CdB 3/97 p. 65 ss), ce qui n'est du reste pas le cas en l'espèce. Ce faisant, à aucun moment il ne tente véritablement de critiquer la motivation de la Présidente, conformément aux exigences de motivation posées par l'art. 321 al. 1 CPC, de sorte que la recevabilité de son recours est d'emblée douteuse. Cela étant, cette question peut souffrir de demeurer ouverte, dans la mesure où, à supposer recevable, le recours devrait de toute façon être rejeté dès lors qu'il est manifestement mal fondé, la décision attaquée ne comportant en définitive aucune erreur, que ce soit dans l'application du droit et/ou dans sa justification en fait.

### **E. 3**

Dans un premier moyen, se plaignant formellement d'arbitraire dans l'établissement des faits (cf. recours, ad motifs, p. 2), le recourant fait valoir en réalité que la bailleresse lui a signifié son congé alors qu'il était absent de son domicile en raison des funérailles de sa mère.

### **E. 3.1**

La fixation d'un délai comminatoire est une déclaration de volonté soumise à réception, à laquelle s'applique la théorie de la réception relative. Ainsi, si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49 ; ATF 127 I 31 ; ATF 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A\_451/2011 du 29 novembre 2011 consid. 3.3).

### **E. 3.2**

En l'espèce, le recourant devait, de bonne foi, s'attendre à recevoir l'avis comminatoire du 12 décembre 2019, dès lors qu'il ne payait plus le loyer de l'appartement qu'il occupe depuis le mois de juillet 2019 déjà. Dans ce contexte, à supposer que le recourant entendait se plaindre du fait qu'il n'a pas été en mesure de contester le congé litigieux – ce qui n'est pas clair –, il suffit de constater qu'il n'a déposé aucune requête de restitution de délai au sens de l'art. 148 CPC auprès de l'autorité de conciliation compétente en temps utile, soit dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (cf. art. 148 CPC).

## **E. 4**

Enfin, se plaignant formellement d'un déni de justice formel (absence de motivation) et d'une violation du principe de proportionnalité (cf. recours, ad motifs, p. 2 s.), le recourant évoque en

Tribunal cantonal TC Page 5 de 6 réalité la grande difficulté de trouver un logement dans un délai aussi bref compte tenu notamment des échéances usuelles des baux à loyer, de la situation actuelle sur le marché de l'immobilier liée à l'épidémie de coronavirus ou encore à ses origines. En définitive, il conclut à l'octroi d'un délai supplémentaire échéant au 20 août 2020 pour quitter l'appartement qu'il occupe.

### **E. 4.1**

Selon l'art. 341 al. 1 CPC, le tribunal de l'exécution examine d'office le caractère exécutoire de la décision. L'art. 341 al. 3 CPC précise que, sur le fond, la partie contre laquelle l'exécution est requise ne peut alléguer que des faits qui se sont produits après la notification de la décision à exécuter, par exemple l'extinction de la dette, le sursis octroyé par le créancier et la prescription ou la péremption de la prestation due, l'extinction et le sursis devant être prouvés par titres. Au stade de la procédure d'exécution, qui ne saurait être confondue avec une voie de remise en cause de la décision au fond, le recourant ne peut revenir sur l'objet du litige puisque le jugement déploie autorité de chose jugée. En conséquence, seuls des faits survenus postérieurement au jour où le jugement a été rendu et

faisant obstacle à son exécution peuvent être allégués par l'intimé. Ce seront des faits dont la survenance a eu pour conséquence l'extinction de la prétention à exécuter (CR CPC-JEANDIN, art. 341 n. 16). Selon la jurisprudence, dans le cadre d'une expulsion, des motifs humanitaires peuvent entrer en ligne de compte au stade de l'exécution forcée en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Un délai d'un mois pour l'exécution forcée a été jugé admissible (ibidem).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, force est de constater que le recourant ne fait valoir aucun fait qui se serait produit après la notification de la décision à exécuter et qui serait à même de faire obstacle à son exécution, de manière conforme aux principes rappelés ci-dessus. S'agissant plus particulièrement d'un éventuel motif humanitaire lié à l'état actuel du marché de l'immobilier, une simple recherche sur un portail immobilier permet de constater qu'il existe une pléthore d'offres pour des appartements de 2 ½ pièces en ville de F. \_\_\_\_\_ disponibles de suite. De plus, le recourant n'allègue, ni a fortiori ne démontre, avoir déposé son dossier auprès d'une gérance, a fortiori que celui-ci n'a pas été retenu en raison de sa situation financière, par exemple. Il ne se justifie donc pas de reporter encore l'expulsion. Partant, le moyen du recourant tendant à l'obtention d'un délai supplémentaire pour rechercher un nouveau logement doit être rejeté. Par surabondance de motifs, il y a lieu de constater que le bail litigieux a été résilié le 27 janvier 2020 pour le 29 février 2020, que l'expulsion a été requise le 9 mars 2020, que la décision d'expulsion et d'exécution litigieuse a été rendue le 19 juin 2020, ordre ayant été donné au locataire de quitter les locaux pour le 20 juillet 2020, à défaut de quoi la bailleuse est autorisée à avoir recours à la force publique à qui ordre est d'ores et déjà donné de procéder à l'exécution de la décision d'expulsion. Le locataire aura donc en tout bénéficié d'un délai de près de 7 mois pour quitter son logement, de sorte qu'il n'y a aucune violation du principe de proportionnalité qui commanderait de reporter encore l'expulsion. En définitive, les arguments avancés par le recourant sont infondés.

#### **E. 5.1**

La procédure étant gratuite (art. 116 al. 1 CPC et art. 130 al. 1 de la loi sur la justice [LJ]), il ne sera pas perçu de frais judiciaires.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 6

#### **E. 5.2**

Il ne sera pas non plus alloué de dépens à l'intimée, dans la mesure où elle a agi par elle-même et dès lors que le travail effectué n'a pas dépassé ce que l'on peut raisonnablement attendre d'un justiciable dans le cadre de la gestion ordinaire de ses affaires administratives. la Cour arrête : I. Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable. II. Il n'est pas alloué de dépens, ni perçu de frais judiciaires. III. 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 23 juillet 2020/Ida La Présidente : Le Greffier-rapporteur :

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