

FR_GERICHTE 102 2020 168 vom 12. November 2020

FR Kantonsgericht, 2020-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2020_168

FR: FR_GERICHTE 102 2020 168 du 12 novembre 2020

IT: FR_GERICHTE 102 2020 168 del 12 novembre 2020

Regeste

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

Erwägungen

E. 20

novembre 2019 et reçues par ces derniers le 21 novembre 2019, C._____ a résilié leur contrat de bail pour le 31 décembre 2019. Les époux n'ont pas contesté le congé devant la commission de conciliation compétente en la matière et n'ont pas saisi cette autorité d'une demande en prolongation du bail dans le délai de trente jours courant dès la réception de la résiliation. C. Le 14 janvier 2020, C._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de bail à loyer de la Sarine (ci-après : Commission de conciliation) d'une requête d'expulsion à l'encontre de A._____ et de B._____. Suite à l'échec de la procédure de conciliation, la Commission de conciliation a délivré, le 4 mars 2020, une autorisation de procéder à C._____. D. Le 3 avril 2020, C._____ a déposé une requête d'expulsion et d'exécution à l'encontre de A._____ et de B._____, prenant les conclusions suivantes : « 1. La demande d'expulsion est admise. 2. Partant, ordre est donné à A._____ et B._____ de quitter de leur personne, de tiers et de biens, au plus tard le 30 juin 2020, l'appartement qu'ils occupent et qui est sis D._____, et de remettre dans le même délai toutes les clefs à C._____, le tout sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, lequel dispose que « celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétent sera puni d'une amende ». 3. Faute d'exécution dans le délai, C._____ est d'ores et déjà autorisée à requérir le concours de la force publique, à savoir la gendarmerie cantonale, à qui ordre est d'ores et déjà donné de procéder à l'exécution de la décision d'expulsion. Les frais seront mis solidairement à la charge de A._____ et B._____. 4. Pour chaque jour d'inexécution, A._____ et B._____ sont solidairement tenus de verser une indemnité de CHF 100.00 à C._____.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 7 5. Les frais et dépens sont mis solidairement à la charge de A._____ et B._____. ». Les 24 avril et 15 juin 2020, A._____ et B._____ ont déposé leurs réponses respectives, concluant au rejet de la requête d'expulsion et d'exécution du 3 avril 2020. En date du 18 juin 2020, E._____, au nom de C._____, assisté de son avocat, et A._____, agissant également au nom de son épouse dispensée de comparaître, se sont présentés à l'audience présidentielle. Les parties ont été entendues, la procédure probatoire a été close et les parties ont plaidé. Les parties ont encore déposé des déterminations spontanées. E. Par décision du 21 septembre 2020, la Présidente ad hoc du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine (ci-après : la Présidente) a partiellement admis la requête d'expulsion et d'exécution et a prononcé l'expulsion de A._____ et de B._____ de l'appartement de 3½ pièces, avec cave et grenier, qu'ils

occupent au 3e étage de l'immeuble sis D._____. Elle leur a imparti un délai expirant le lundi 30 novembre 2020 à midi pour quitter de leurs personnes, de tiers et de biens l'appartement précité et pour remettre toutes les clés à C._____, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP. Passé ce délai et sans exécution de leur part, la Présidente a autorisé C._____, représentée par F._____ SA, à avoir recours à la force publique, à qui ordre est d'ores et déjà donné de procéder à l'exécution de la présente décision. Les frais d'exécution ont été mis solidairement à la charge de A._____ et de B._____ et seront avancés par C._____. Toute autre ou plus ample conclusion a été rejetée. De plus, la Présidente a fixé les dépens alloués à C._____ globalement à CHF 2'859.45 (TVA à 7.7 % par CHF 204.45 comprise) et les a mis solidairement à la charge des défendeurs, qui supportent par ailleurs leurs propres dépens. Il n'a pas été perçu de frais judiciaires. F. Par acte du 30 septembre 2020, A._____ et B._____ ont interjeté recours contre cette décision. G. Les 2, 15, 22 et 28 octobre 2020, les recourants ont déposé des écritures complémentaires. H. En date du 2 novembre 2020, C._____ s'est déterminée sur le recours, concluant principalement à son irrecevabilité et, subsidiairement, à son rejet dans la mesure de sa recevabilité, frais de la procédure de recours à la charge des recourants. Elle a requis l'octroi d'une indemnité de dépens de CHF 2'483.90. I. Le 9 novembre 2020, les recourants ont déposé des observations spontanées et produit plusieurs pièces. en droit 1. 1.1. La décision attaquée, qui porte sur l'expulsion de locataires, 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

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 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). La décision attaquée n'ayant pas mentionné de valeur litigieuse, il incombe à la Cour de l'apprécier, conformément à l'art. 91 al. 2 CPC. En l'espèce, le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion sont données. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, en pareil cas, la valeur litigieuse de l'expulsion correspond au dommage prévisible causé par le retard (arrêt TF 4A_107/2007 du 22 juin 2007 consid. 2.3, n.p. in ATF 133 III 539). Le dommage consiste donc dans le montant des loyers ou de la valeur d'usage hypothétique pendant la durée nécessaire pour obtenir une décision d'expulsion selon la procédure ordinaire (arrêt TF 5D_126/2012 du 26 octobre 2012 consid. 1.1; arrêt TF 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). En l'espèce, la Cour retient qu'en règle générale, une décision d'expulsion selon la procédure ordinaire peut être obtenue dans un délai de 8 mois. Les recourants étant contractuellement tenus de payer un loyer mensuel brut total de CHF 866.-, la valeur litigieuse se monte à CHF 6'928.-; de sorte que seule la voie du recours est ouverte contre cette décision (art. 308 al. 2 a contrario et 319 let. a CPC). La valeur litigieuse est également 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). 1.2. La procédure simplifiée est applicable (art. 243 al. 2 let. c CPC). La décision attaquée a été notifiée aux appelants le 22 septembre 2020, de sorte que le recours, interjeté le 30 septembre 2020 et complété les 2, 15 et 22 octobre 2020, l'a été en temps utile (art. 321 al. 1 CPC). En revanche, le complément déposé le 28 octobre 2020, soit après l'échéance du délai légal de recours qui intervenait le 22 octobre 2020, est irrecevable, car tardif. 1.3. La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière en droit; s'agissant des faits, elle est en revanche limitée à leur constatation manifestement inexacte (art. 320 CPC). Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pas recevables (art. 326 al. 1 CPC). 2. 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. 2.2. En l'espèce, la Présidente a exposé que les conditions de l'art. 257d CO étaient remplies dès lors que les locataires ont été mis en demeure le 14 octobre 2019, d'une part, et qu'ils n'ont pas payé le montant de CHF 551.- qui leur avait été réclamé (soit CHF 546.- solde août 2019 et CHF 5.- solde septembre 2019), d'autre part (cf. décision attaquée, p. 12). Partant, le contrat de bail liant les parties a valablement pris fin le 31 décembre 2019 à la suite de la résiliation notifiée

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 par la bailleresse. De leur côté, les recourants ont déposé plusieurs écritures prolixes, toutes parfaitement incompréhensibles et des plus confuses, dans lesquelles la Cour ne parvient pas à discerner une motivation intelligible. Dans leurs écrits, les recourants se sont bornés à livrer leur propre version des faits en relevant des faits, des dispositions légales, des citations latines et de la jurisprudence, pour la plupart, sans aucune pertinence avec la cause, sans toutefois articuler le moindre grief compréhensible, ayant un minimum de consistance, à l'encontre des motifs de la décision attaquée, ni expliquer en quoi la Présidente se serait trompée et encore moins en quoi l'appréciation des faits serait arbitraire. De plus, les recourants ne formulent aucune conclusion claire et précise, conforme aux exigences de l'art. 321 al. 1 CPC. Partant, le recours, qui ne satisfait en tous points pas aux exigences de motivation (art. 321 al. 1 CPC), doit être déclaré irrecevable. 3. Si tant est que l'on puisse discerner une motivation dans le recours tirée du fait que les recourants estiment avoir payé tous les loyers (cf. recours du 30 septembre 2020, p. 12 D1), le recours devrait également être déclaré irrecevable. En effet, selon l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de celui-ci. La contestation du congé, prévue par cette disposition, vise le cas où la partie fait valoir que le congé est annulable au sens des art. 271 et 271a CO. Le locataire ne peut plus faire valoir l'annulabilité du congé qui lui a été signifié pour cause de demeure dans le paiement du loyer ou des frais accessoires échus litigieux, s'il ne l'a pas contesté dans le délai péremptoire de l'art. 273 al. 1 CO (arrêt TF 4A_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2. et les références citées). En l'espèce, le bail litigieux a été résilié le 20 novembre 2019 pour le 31 décembre 2019 au moyen de la formule officielle. Cette résiliation n'a pas été contestée devant la Commission de conciliation. Dès lors, les recourants ne peuvent plus réclamer l'annulation du congé sur la base des art. 271 et 271a CO. 4. Au demeurant, même si la résiliation elle-même avait pu encore être remise en question dans le cadre de la présente procédure, le recours devrait être rejeté par adoption de motifs de la première juge. La Cour ajoutera qu'en ce qui concerne le paiement des loyers, en particulier celui de mars 2019, il a été fait sur le compte postal de G. _____, ce qui ressort de l'extrait du carnet postal et des récépissés postaux produits par les recourants sur lesquels on peut constater que le compte postal de F. _____ SA est bien le n° hhh et non le n° iii comme mentionné dans

l'extrait du carnet postal du recourant relatif au paiement n° 91. Les recourants n'ont donc pas versé la somme de CHF 861.- à F. _____ SA mais à un autre bénéficiaire, selon toute vraisemblance, G. _____, comme le confirme la recourante dans son courrier du 20 juillet 2020 à la Présidente (DO 153). Le courrier du 21 octobre 2020, certes irrecevable (art. 326 al. 2 CPC) car produit par les recourants en procédure de recours seulement, confirme également que le paiement litigieux a bien été fait sur le compte n° jjj dont le bénéficiaire est G. _____ et non sur celui de F. _____ SA. Pour le surplus, la Cour rappelle que A. _____ a expressément déclaré, lors de l'audience présidentielle du 18 juin 2020, n'avoir pas payé à F. _____ SA le montant de CHF 551.- faisant l'objet de la mise en demeure du 14 octobre 2019 (DO 128).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 Les conditions d'application de l'art. 257d CO étant toutes remplies, la résiliation donnée par l'intimée aux recourants était donc valable et la requête d'expulsion et d'exécution de l'intimée devait être admise. 5. En conséquence, le recours étant irrecevable, le dispositif de la décision querellée est confirmé. 6. 6.1. Les frais de la procédure de recours doivent être mis solidairement à la charge des recourants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). 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. 6.2. Les frais de la procédure comprennent également les dépens dans la mesure où l'intimée est assistée 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. eRJ). En l'espèce, l'activité de Me Bertrand Morel dans le cadre de la procédure de recours a consisté en substance en l'étude du recours et de ses trois compléments, tous prolixes et incompréhensibles, en la rédaction d'une réponse au recours, 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 1'615.50, TVA par CHF 115.50 comprise, est allouée à l'intimée. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 la Cour arrête : I. Le recours est irrecevable. II. Partant, le dispositif de la décision rendue le 21 septembre 2020 par la Présidente ad hoc du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine est confirmé. III. Les frais de la procédure de recours sont mis solidairement à la charge de A. _____ et de B. _____. IV. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. Les dépens de la procédure d'appel de C. _____, dus solidairement par A. _____ et B. _____, sont fixés globalement à CHF 1'615.50, TVA par CHF 115.50 comprise. V. 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 12 novembre 2020/say La Présidente : La Greffière-rapporteure :

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