

# FR\_GERICHTE 102 2021 130 vom 30. November 2021

FR Kantonsgericht, 2021-11-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2021\\_130](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2021_130)

FR: FR\_GERICHTE 102 2021 130 du 30 novembre 2021

IT: FR\_GERICHTE 102 2021 130 del 30 novembre 2021

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 31

octobre 2020 ;

Tribunal cantonal TC Page 3 de 6 ■ CHF 517.50, plus intérêts à 5 % l'an dès le 1er janvier 2021, pour la période du 1er novembre 2020 au 15 mars 2021. Le 14 septembre 2021, B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ ont déposé leur réponse. Ils concluent, sous suite de frais judiciaires et dépens, au rejet de l'appel. en droit 1. 1.1. La décision attaquée 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 au dernier état des conclusions devant le Tribunal des baux est manifestement supérieure à CHF 10'000.-, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Quant à la valeur litigieuse devant la Cour, elle est supérieure à CHF 15'000.-; la voie du recours en matière civile est dès lors ouverte devant le Tribunal fédéral contre le présent arrêt (art. 74 al. 1 let. a et 72 ss LTF). 1.2. Le délai pour faire appel contre la décision attaquée est de 30 jours à compter de sa notification (art. 321 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision attaquée a été notifiée à l'appelant le 1er juin 2021. Déposé le 1er juillet 2021, l'appel a dès lors été interjeté en temps utile. 1.3. La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC). Mais, hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite de l'appel (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). Dans les cas soumis à la procédure simplifiée, comme tel est le cas en l'espèce (art. 243 al. 2 let. c CPC), la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 CPC; arrêt TC FR 102 2021 19 du 17 mai 2021 consid. 2.1). 1.4. Selon l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. En l'espèce, vu l'objet de la procédure et le fait que 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. 2.1. Dans un premier grief, l'appelant fait valoir que le tribunal a violé la maxime inquisitoire sociale. Il relève que la maxime inquisitoire sociale exige du juge qu'il interpelle les parties, voire recherche les faits, en cas de doute sur le caractère complet des allégations et offres de preuve. Il souligne que cette maxime a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties et d'accélérer la procédure. Or, en l'espèce, l'appelant estime que le tribunal n'a pas tenu compte du fait que l'égalité des parties n'était pas garantie. En effet, il fait valoir qu'il maîtrise mal le français, n'avait pas d'avocat et ne s'est pas occupé lui-même de la préparation du bail sur le plan réglementaire et formel. Or, de leur côté, les intimés, et plus particulièrement

B. \_\_\_\_\_, connaissent le métier du bâtiment ainsi que de l'immobilier et maîtrisent le processus à adopter en cas de litige. L'appelant en conclut que l'obligation d'interpellation accrue du tribunal commandait de

Tribunal cantonal TC Page 4 de 6 requérir le témoignage de E. \_\_\_\_\_, qui aurait permis de mettre à jour l'existence du courriel ayant transmis la formule officielle aux intimés. 2.2. Aux termes de l'art. 247 CPC, le tribunal amène les parties, par des questions appropriées, à compléter les allégations insuffisantes et à désigner les moyens de preuve (al. 1). Il établit les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC (al. 2). Toutefois, selon la jurisprudence, l'obligation du juge d'établir d'office les faits ne dispense pas les parties d'une collaboration active à la procédure, celles-ci étant tenues de présenter au juge toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige (maxime inquisitoire sociale ou atténuée; arrêt TC FR 102 2021 19 du 17 mai 2021 consid. 2.1). En effet, le tribunal est uniquement soumis à une obligation d'interpellation accrue. Il doit interroger les parties pour s'assurer que leurs allégués de fait et leurs offres de preuves sont complets s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Mais son rôle ne va pas au-delà (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1 et 2.3.2; 124 II 231 consid. 4a, JdT 2000 I 194). Le tribunal ne vient en aide des parties que par des questions adéquates, afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés, mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1). 2.3. En l'espèce, lors de l'interrogatoire de l'appelant durant l'audience du 2 février 2021, le Président du tribunal lui a expressément demandé s'il savait ce qu'était une formule officielle. L'appelant a alors répondu ignorer de quoi il s'agissait et a confirmé que seul l'état des lieux d'entrée du 28 décembre 2018 avait été remis aux intimés (DO 24). Ainsi, le tribunal a clairement attiré l'attention de l'appelant sur l'existence d'une formule officielle et sur l'importance de sa notification aux locataires. Par la suite, l'appelant a bénéficié d'un délai pour produire des pièces et une seconde audience a eu lieu. L'appelant avait dès lors largement le temps de se renseigner, auprès de la société F. \_\_\_\_\_ et de E. \_\_\_\_\_ notamment, sur la question de la formule officielle et de produire, le cas échéant, la preuve de sa notification. En outre, vu la réponse claire de l'appelant lors de l'audience du 2 février 2021, son absence de réaction suite à ladite audience ainsi que la concordance des déclarations des parties sur ce point, le tribunal n'avait aucun motif objectif d'éprouver des doutes sur le caractère complet des offres de preuves. Compte tenu du manque de réactivité et de collaboration active de l'appelant, une violation de la maxime inquisitoire sociale ne saurait ainsi être reprochée au tribunal. 3. 3.1. L'appelant conteste ensuite l'absence de prise en compte de la remise de la formule officielle aux intimés. Il fournit, à l'appui de son appel, un courriel du 28 décembre 2018 adressé à l'intimée et ayant pour pièce jointe la formule officielle (pièce 4 appelant). Il fait valoir que si, par impossible, la Cour de céans devait estimer que le tribunal s'est conformé à la maxime inquisitoire sociale, le courriel du 28 décembre 2018 est un nouveau moyen de preuve recevable au sens de l'art. 317 al. 1 CPC. L'appelant estime en effet que le courriel du 28 décembre 2018 a été produit sans retard, puisqu'il l'a été lors du dépôt du mémoire d'appel. Il considère également qu'il a fait preuve de la diligence requise. Selon lui, la demande de la société F. \_\_\_\_\_ d'être tenue en dehors de la présente procédure a eu pour effet de reporter le fardeau de l'allégation et de la preuve sur lui exclusivement. Or, il ne maîtrise pas bien le français et pas du tout les questions de droit du bail. En outre, comme les intimés disaient connaître le domaine de l'immobilier, l'appelant n'avait aucune raison de remettre en doute leurs dires et d'imaginer qu'ils étaient de mauvaise foi en soutenant n'avoir jamais reçu la formule officielle. Dans ces conditions, l'appelant en

conclut que le courriel du 28 décembre 2018 ne pouvait être produit devant le tribunal bien qu'il ait fait preuve de la diligence requise.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 6 3.2. Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'à la condition qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). La recevabilité des pseudos nova, soit des faits et moyens de preuves qui étaient déjà survenus à la fin de l'audience des débats principaux de première instance, est largement limitée, en ce sens qu'ils sont exclus lorsqu'en faisant preuve de la diligence requise, ils auraient pu être présentés en première instance déjà (ATF 143 III 42 consid. 4.1). La diligence requise se détermine objectivement. On ne saurait certes exiger des parties l'impossible en ce sens qu'elles devraient envisager toutes les éventualités qui pourraient interagir avec le litige, mais elles sont censées être attentives, de se faire une idée globale de l'objet du litige, du contexte dans lequel celui-ci s'inscrit, et de faire preuve d'anticipation (arrêt TF 4A\_547/2019 du 9 juillet 2020 consid. 3.1). Le fait qu'une partie ne comprenne qu'au vu du jugement de première instance quels faits et moyens de preuve sont décisifs pour l'issue du procès ne lui permet pas de produire des nova en procédure de recours (arrêt TF 4D\_45/2014 du 5 décembre 2014 consid. 2.3.3), et ce indépendamment du fait qu'elle soit représentée ou non par un avocat en première instance (arrêt TF 4D\_8/2015 du 21 avril 2015 consid. 2.3). Par contre, des pseudos nova sont recevables lorsqu'un thème est abordé pour la première fois en appel ou lorsque le comportement de la partie adverse en première instance a permis de croire qu'il n'était pas nécessaire de les présenter (arrêt TF 5A\_697/2020 du 22 mars 2021 consid. 3, destiné à publication). 3.3. En l'espèce, vu les questions posées par le Président lors de l'audience du 2 février 2021 (DO 24), l'appelant pouvait et devait comprendre l'importance de la formule officielle. La question de la formule officielle a ainsi été abordée en première instance déjà, et ce bien avant la fin des débats principaux lors de la seconde audience du 23 mars 2021 (DO 57). D'ailleurs, si l'appelant s'était présenté à l'audience devant la Commission de conciliation, il aurait été mis au courant de l'importance de la formule officielle au mois d'octobre 2020 déjà. En outre, le comportement des intimés n'a pas laissé entendre que la preuve de la remise de la formule officielle ne serait pas nécessaire. Au contraire, lors de leurs interrogatoires, ils ont tous deux relevé la nécessité que le contrat de bail soit accompagné d'une formule officielle pour que le loyer soit valable (DO 20 et 23) et confirmé n'avoir jamais reçu un tel document. Dans ces conditions, l'appelant aurait dû se rendre compte, en étant plus attentif et en faisant preuve d'anticipation, que la remise de la formule officielle était une question centrale pour le litige. La diligence requise aurait ainsi exigé de lui qu'il recherche tous les documents relatifs à une éventuelle notification de la formule officielle ou qu'il questionne la société F.\_\_\_\_\_ à cet égard. Le fait qu'il ne soit pas représenté par un avocat n'y change rien. Sa compréhension du français est en outre suffisante vu l'absence de nécessité d'un interprète lors des diverses audiences devant l'autorité de première instance. Il s'ensuit le rejet de l'appel. 4. 4.1. Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 116 al. 1 CPC et art. 130 LJ). 4.2. Aux termes de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le Règlement sur la justice du 30 novembre 2010 [RJ; RSF 130.11]. En cas de fixation globale, comme en l'espèce puisque l'affaire est traitée en procédure simplifiée et que la valeur litigieuse en appel ne dépasse pas CHF 30'000.- (CHF 800.- x 35 mois; art. 64 al. 1 let. b RJ), l'autorité tient compte notamment 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

Tribunal cantonal TC Page 6 de 6 et de la situation économiques des parties (art. 63 al. 2 RJ). L'indemnité maximale est de CHF 6'000.-, montant pouvant être doublé si des circonstances particulières le justifient (art. 64 al. 1 let. b et f et al. 2 RJ). En l'espèce, compte tenu de ces critères, les dépens d'appel des intimés sont arrêtés globalement au montant de CHF 2'000.-, débours compris. Ainsi, A.\_\_\_\_\_ est astreint à verser aux intimés le montant de CHF 2'154.- (CHF 2'000.- + 7.7 % de TVA) à titre de dépens pour la procédure d'appel. la Cour arrête : I. L'appel de A.\_\_\_\_\_ est rejeté. Partant, la décision du 23 mars 2021 du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Broye est confirmée. II. Les frais d'appel sont mis à la charge de A.\_\_\_\_\_. III. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. IV. Les dépens d'appel de B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ sont fixés à CHF 2'154.-, débours et TVA par 7.7 % compris. V. 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 30 novembre 2021/jei La Présidente : La Greffière :

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