

FR_GERICHTE 102 2021 143 vom 13. Oktober 2021

FR Kantonsgericht, 2021-10-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2021_143

FR: FR_GERICHTE 102 2021 143 du 13 octobre 2021

IT: FR_GERICHTE 102 2021 143 del 13 ottobre 2021

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 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 est supérieure à CHF 10'000.- (cf. décision attaquée, ch. 2, p. 4), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. La valeur litigieuse devant la Cour est, quant à elle, inférieure à CHF 15'000.- (cf. décision attaquée, ch. 2, p. 4), 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. 1.2

L'appel du 19 août 2021 a été interjeté dans le délai légal de 10 jours à compter de la notification de la décision attaquée survenue le 9 août 2021 (art. 314 al. 1 CPC).

E. 1.3

Dûment motivé et doté de conclusions, l'appel est pour le surplus recevable en la forme.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 8

E. 1.4

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

E. 1.5

En vertu de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience. En l'espèce, dès lors 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.

E. 2.1

L'appelant invoque une violation de l'art. 257 CPC. En bref, il fait valoir pour l'essentiel que l'état de fait est litigieux et que la situation juridique n'est pas claire, soit que les conditions d'application de la disposition précitée ne sont pas réalisées, de sorte que la requête en cas clair est irrecevable.

E. 2.2

Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies (al. 1) : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a); la situation juridique est claire (let. b). Cette procédure est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office (al. 2). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). La procédure du cas clair est une procédure sommaire qui permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC sont applicables. Le juge ne peut refuser de se saisir, mais doit rendre une décision définitive rapidement. Si les conditions de l'expulsion sont remplies, il donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux. Si le locataire conteste la résiliation du bail et rend vraisemblables ses allégations, le tribunal n'entrera pas en matière. Le bailleur devra alors ouvrir devant le tribunal compétent une action en expulsion selon la procédure simplifiée des art. 243 ss CPC (CR CPC-BOHNET, 2ème éd., 2019, art. 257 n. 23 ss et réf. citées). La protection dans les cas clairs est soumise aux conditions suivantes (cf. Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 6841, spéc. p. 6959; CR CPC-BOHNET, art. 257 n. 7 ss et réf. citées) : Les faits ne sont pas litigieux. Si le défendeur conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs peut plus difficilement être accordée. Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (CR CPC-BOHNET, art. 257 n. 7-9 et réf. citées). Les faits sont susceptibles d'être immédiatement prouvés. En principe, la preuve est rapportée par titre (cf. art. 254 al. 1 CPC). Toutefois, d'autres moyens de preuve sont recevables si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (cf. art. 254 al. 2 let. a CPC). Il faut que la preuve complète puisse être apportée avec ces moyens de preuve limités. Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat (CR CPC-BOHNET, art. 257 n. 10-12 et réf. citées). La situation juridique est claire. Tel est le cas si la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123, c. 2.1.2 ; Message CPC, p. 6959). S'il existe une jurisprudence sur la question en jeu, mais que celle-ci est controversée par une majorité d'auteurs et qu'elle Tribunal cantonal TC Page 5 de 8 n'a pas été confirmée, le cas clair devrait être refusé (CR CPC-BOHNET, art. 257 n. 13-16 et réf. citées). En matière d'expulsion, il est ainsi admis que la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées. Ainsi, les conditions de l'expulsion sont clairement remplies lorsque le locataire invoque abusivement l'inefficacité d'une résiliation en faisant valoir que l'exemplaire de la mise en demeure adressé à l'épouse n'était pas signé (RSPC 2015 507). Cela vaut également en cas de demande en annulation du congé parallèle, les deux causes n'ayant pas le même objet (art. 64 al. 1 let. a). C'est dans le cadre de son examen des conditions de l'expulsion que le juge du cas clair examine préjudiciellement si le congé est valable (ATF 141 III 262, RSPC 2015 504).

E. 2.3.1

A. _____ fait valoir qu'il avait déjà entamé une procédure concernant la question de la résiliation du bail avant l'introduction de la requête d'expulsion. Comme l'a relevé à juste

titre la Présidente, le fait que l'appelant ait saisi la Commission de conciliation afin de contester les congés des 6 janvier et 23 avril 2021 qui lui ont été signifiés par les bailleurs et que ces procédures soient toujours pendantes ne fait aucunement obstacle à la présente action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC intentée par les bailleurs. Si la validité de l'un de ces deux congés est claire au sens de l'art. 257 CPC, l'expulsion peut être prononcée (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 141 III 262 consid. 3 ; arrêt TF 4A_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 1.1). Il est également sans conséquence que la requête d'expulsion déposée le 9 juin 2021 soit intervenue dans le délai de trois ans à compter de l'ouverture des procédures de contestation des résiliations. En effet, contrairement à ce que prétend l'appelant, un congé donné en cas de demeure du locataire, intervenu durant une procédure pendante, n'est pas annulable conformément à l'art. 271a al. 3 let. b CO (arrêt TF 4A_187/2012 du 10 mai 2012 consid. 3.2.2.).

E. 2.3.2

A._____ soutient que dans son courrier du 26 avril 2021, il avait considéré que les bailleurs admettaient implicitement que la première résiliation donnée ne l'avait pas valablement été de sorte qu'il en résultait un passé expédient de leur part, ce que les bailleurs ont toutefois contesté le 4 mai 2021. Or, il est parfaitement admissible de notifier, par précaution, une seconde résiliation fondée tout comme le premier congé anticipé, sur l'art. 257d al. 2 CO, en se prévalant d'un nouveau retard intervenu depuis lors dans le paiement du loyer. Soit le premier est valable, alors le second n'a aucun effet. Soit la première résiliation est nulle ; dans ce cas, le second congé correspond en réalité à un nouveau congé (LCHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 846 n. 28.10.4 ; arrêt TF 4A_187/2012 du 10 mai 2012 consid. 3). Par conséquent, tant la situation factuelle que juridique est claire.

E. 2.3.3

L'appelant soutient qu'il n'est, en l'espèce, pas clair si le contrat est un bail commercial ou un bail non commercial, A._____ ayant conclu que les bailleurs avaient retenu un bail non commercial. Il s'agit toutefois là d'une pure interprétation personnelle de l'appelant qui n'est fondée sur aucun élément au dossier. Au contraire, le contrat est intitulé « bail à loyer pour locaux » et l'utilisation de l'objet loué est destinée à un « club (Association E._____) ». Il ne fait donc aucun doute que ce local n'était pas destiné à une habitation. Du reste l'appelant ne le prétend pas. L'appelant soutient d'ailleurs lui-même, dans son recours ainsi que dans sa réponse à la requête d'expulsion (DO 19),

Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 qu'il n'a pas pu payer les loyers en raison l'interdiction d'exploiter son local suite aux restrictions Covid-19, admettant ainsi qu'il s'agissait bien d'un local commercial.

E. 2.3.4

L'appelant fait valoir que la question de savoir s'il est ou non dispensé de payer des loyers en raison de l'interdiction d'exploiter son local suite à la pandémie du Covid-19 empêche l'application de la procédure du cas clair, soutenant que cette question est largement discutée en doctrine et en jurisprudence et doit être examinée dans le cadre d'une procédure ordinaire. Là encore, l'appelant se méprend. Comme l'a retenu la Présidente, le contrat de bail qui a débuté le 1er mai 2020 a été conclu le 30 avril 2020, à savoir en pleine crise sanitaire et au moment où les mesures de restriction pour lutter contre le Covid-19 étaient déjà en vigueur (depuis mi-mars ; fermeture des établissements publics tels restaurants,

interdiction des manifestations publiques ou privées, etc. ; cf. art. 6 al. 2 let. b de l'Ordonnance 2 sur les mesures destinées à lutter contre le coronavirus du 13 mars 2020 [Ordonnance 2 COVID-19 ; RO 2020 773 et RO 2020 783]). L'appelant avait donc conscience des mesures de restriction qui s'appliquaient et des risques qu'il prenait en concluant un contrat de bail en pleine pandémie (cf. décision attaquée, consid. 5.4., p. 7). Peu importe que le 16 avril 2020, le Conseil fédéral avait annoncé des assouplissements des mesures prises en trois étapes avec une réouverture des restaurants pour le 11 mai 2020 (RO 2020 1499). En effet, d'une part des mesures restrictives avaient été posées à la réouverture des restaurants (groupe de maximum quatre personnes par table - sauf famille nombreuse, tables espacées, ou isolées par un élément de séparation), confirmant ainsi que l'épidémie était encore bien présente et dangereuse et que d'autres mesures plus restrictives pouvaient être prises à tout moment. De nombreux restaurants avaient d'ailleurs décidé de ne pas ouvrir vu les restrictions imposées. D'autre part et surtout, il s'agissait d'une pandémie mondiale qui avait nécessité la prise de mesures drastiques extraordinaires partout dans le monde. L'appelant devait donc s'attendre à ce que la situation ne revienne pas à la normale à partir du 11 mai 2020 et à ce qu'il y ait de nouvelles fermetures dans le futur. Les autorités n'avaient d'ailleurs à cette époque pas de réelles perspectives de sortie de crise et la prévoyaient à long terme ; elle perdure encore aujourd'hui. La situation de l'appelant se distingue donc clairement des cas dans lesquels un contrat de bail avait été conclu des années ou des mois avant le début de la pandémie du Covid-19 où la question de savoir si le locataire, qui s'est trouvé dans l'impossibilité de payer son loyer en raison des mesures restrictives prises durant la crise sanitaire, était tenu de le payer, pouvait se poser (cf. décision attaquée, p. 6, consid. 5.2.). Partant, s'agissant de l'appelant qui a conclu son contrat de bail en pleine pandémie du Covid-19 et en toute connaissance du risque qu'il prenait, son loyer était bien dû et c'est donc valablement que les bailleurs l'ont mis en demeure de s'acquitter des loyers impayés, puis ont résilié son contrat de bail, de sorte que l'application de la procédure du cas clair ne prête pas le flanc à la critique sous cet angle.

E. 2.3.5

L'appelant reproche à la Présidente d'avoir longuement développé et expliqué que la procédure basée sur les cas clairs était bien fondée. Il soutient que ce type d'analyse ne pouvait se faire que dans le cadre d'une procédure ordinaire. Dans le cadre d'une procédure de cas clair la situation devrait être claire simplement en lisant les pièces produites et non nécessiter 10 pages d'analyse. Cette longue analyse à laquelle s'est livrée la Présidente démontre, selon l'appelant, que le cas n'était pas clair. Si la décision de la Présidente a nécessité plusieurs pages d'analyse, c'est bel et bien en raison des griefs, manifestement mal fondés, soulevés par le locataire, que la Présidente a dû traiter et a écarté pour conclure que la procédure du cas clair était applicable et que la requête d'expulsion était bien

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 fondée. Si l'appelant n'avait pas fait valoir tous ces griefs sans pertinence concernant l'admissibilité de la procédure du cas clair, la cause aurait pu être traitée très brièvement, tant il ne faisait pas de doute que cette procédure était bien applicable et qu'il était rapidement constatable, sur la base des pièces produites et des allégués des parties, que les conditions d'admission de la requête d'expulsion étaient remplies.

E. 2.3.6

Enfin, l'appelant fait grief à la Présidente d'avoir prononcé directement l'expulsion et son exécution par la force publique, alléguant que la pratique de la Présidente prévoit deux décisions séparées successives. Le prononcé, dans la même décision, de l'expulsion et de l'exécution de celle-ci par la force publique, en cas de non-exécution volontaire par le locataire dans un certain délai imparti, est fondé sur l'art. 236 al. 3 CPC et ne prête pas le flanc à la critique. Les bailleurs l'avaient requis dans leur requête d'expulsion du 9 juin 2021 (DO 12 s.). Cela permet de faire directement exécuter la décision d'expulsion si le locataire ne le fait pas de lui-même (art. 337 al 1 CPC) et de gagner du temps. Il s'agit d'ailleurs d'une requête courante des bailleurs qui est très souvent ordonnée par les Présidents.

E. 2.4

Pour le surplus, l'appelant ne conteste pas que les conditions de l'art. 257d CO sont valablement remplies, ce que la Présidente a examiné (cf. décision attaquée, p. 7, ch. 5.4). Partant, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté. Toutefois, le délai imparti au recourant pour s'exécuter, fixé au 6 septembre 2021, étant maintenant échu, il se justifie de fixer un nouveau délai échéant le 30 octobre 2021.

E. 3

Les frais de la procédure sont mis à la charge du recours, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 3.1

Les frais judiciaires sont fixés à CHF 600.-.

E. 3.2

Il n'est pas alloué de dépens aux intimés qui n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel, manifestement mal fondé (art. 322 al. 1 CPC). (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 la Cour arrête : I. L'appel est rejeté. Partant, la décision d'expulsion de la Présidente du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine du 5 août 2021 est confirmée, le délai imparti à A._____ pour s'exécuter étant reporté du 6 septembre 2021 au 30 octobre 2021 à midi. II. Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de A._____. Les frais judiciaires sont fixés à CHF 600.-. Il n'est pas alloué de dépens. 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 13 octobre 2021/say La Présidente : La Greffière-rapporteure :

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