

# FR\_GERICHTE 102 2021 19 vom 17. Mai 2021

FR Kantonsgericht, 2021-05-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2021\\_19](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2021_19)

FR: FR\_GERICHTE 102 2021 19 du 17 mai 2021

IT: FR\_GERICHTE 102 2021 19 del 17 maggio 2021

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 30

septembre 2019. Par la même occasion, elle a signifié à A. \_\_\_\_\_ l'ordre de quitter la chose affermée dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force de la décision, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP, le bailleur étant autorisé à requérir l'évacuation par la force publique une fois ce délai échu, cas échéant. En outre, le défendeur a été condamné à payer mensuellement en faveur du demandeur un montant de CHF 1'333.-, dès le 1er janvier 2020 et jusqu'à libération de la chose affermée, pour occupation illicite de celle-ci. Celui-là a également été condamné à payer mensuellement en faveur de celui-ci un montant de CHF 73.45, dès le 1er octobre 2019 et jusqu'à libération de la chose affermée, à titre de frais accessoires d'eau, le tout avec suite de frais judiciaires et dépens à la charge du défendeur. Par mémoire de son conseil du 1er février 2021, A. \_\_\_\_\_ a fait appel de cette décision. Il conclut, principalement, à l'admission de son appel et à la réformation de la décision attaquée, en ce sens que les conclusions, tant principales que subsidiaires, prises à son encontre par B. \_\_\_\_\_ le 10 mars 2020 soient rejetées. Subsidiairement, il conclut à l'admission de son appel et à l'annulation de la décision attaquée, la cause étant renvoyée à la Présidente pour nouvelle décision dans le sens des considérants, le tout avec suite de frais. B. \_\_\_\_\_ a déposé une réponse en date du 12 mars 2021. Il conclut au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision attaquée, frais à la charge de A. \_\_\_\_\_. en droit 1. 1.1. La décision attaquée qui tranche le litige divisant les parties au fond 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). La décision attaquée n'arrête pas de valeur litigieuse, si bien qu'il appartient à la Cour de la déterminer. Le litige qui divise les parties porte notamment sur la validité du congé donné par le bailleur à ferme en raison du non-paiement par le fermier des frais accessoires d'eau, sur le

Tribunal cantonal TC Page 4 de 8 paiement des arriérés de frais accessoires d'eau qui s'élèvent à un montant total de CHF 6'170.35, sur le paiement d'une indemnité mensuelle de CHF 1'333.- pour occupation illicite dès les 1er janvier 2020 et sur le paiement d'un montant mensuel de CHF 73.45 à titre de frais accessoires d'eau dès le 1er octobre 2019. Il s'agit là d'un cumul d'actions (art. 90 CPC), lequel commande d'additionner les prétentions dans le cas particulier, dès lors qu'elles ne s'excluent pas (art. 93 al. 1 CPC). Ainsi, si le congé devait être annulé, un (nouveau) congé ne pourra pas intervenir avant le terme du contrat de bail à ferme agricole liant les parties, soit au 31 mai 2022 (cf. ATF 144 III 346 et

réf. citées). Le prochain terme contractuel étant dans 13 mois, la valeur litigieuse s'élève donc à CHF 47'633.70 au total, soit 13 mois d'affermage par 17'333.35, les arriérés de frais accessoires d'eau par CHF 6'170.35, une indemnité de pour occupation illicite de 17 mois par CHF 22'661.- (17 x 1'333.-) et une indemnité de 20 mois par CHF 1'469.- (20 x 73.45) à titre de frais accessoires d'eau. Par conséquent, il y a lieu d'admettre que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse devant la Cour est identique, de sorte qu'un recours en matière civile peut être introduit au Tribunal fédéral contre le présent arrêt (art. 72, 74 al. 1 let. b LTF).

1.2. La décision attaquée ayant été notifiée au conseil de l'appelant le 29 décembre 2020, l'appel interjeté le 1er février 2021 l'a été dans le délai légal de trente jours compte tenu de la suspension des délais (art. 145 al. 1 let. b CPC et 311 al. 1 CPC).

1.3. La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière, en fait comme en droit (art. 310 CPC).

1.4. Selon l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. En l'espèce, puisque toutes les pièces nécessaires au traitement de l'appel figurent au dossier, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience.

1.5. L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces conditions étant cumulatives (COLOMBINI, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, art. 317 CPC n. 1.2.1 et les réf. citées). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1 / JdT 2017 II 342 ; arrêt TF 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2). Ces exigences sont applicables même lorsque la cause est soumise à la maxime inquisitoire sociale (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.2 ; ATF 138 III 625 consid. 2.2). En l'espèce, la pièce 3 du bordereau de l'appel a été produite pour la première fois, à ce stade de la procédure seulement. Elle est antérieure à l'audience du 27 août 2020 et aurait donc pu – et dû – être produite en première instance déjà. De plus, l'appelant n'explique pas pour quelles raisons il ne l'a pas fait, sauf à prétexter qu'il n'était alors pas représenté par un avocat, ce qui n'est pas pertinent. Cette pièce et les allégués qui s'y rapportent 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.

2. L'appelant invoque une violation de la maxime inquisitoire sociale. Selon lui, dès lors qu'il était la « partie faible » et qu'il n'était pas représenté par un mandataire professionnel en première

Tribunal cantonal TC Page 5 de 8 instance, la Présidente aurait non seulement dû le rendre attentif au fait qu'il devait désigner précisément, pièces à l'appui, quelle part des frais accessoires d'eau il entendait contester et pour quelle raison, mais bien plus encore, il aurait fallu qu'elle instruisse d'office la question. Dans ce contexte, il énumère un certain nombre de déclarations qui, selon lui, auraient dû interpellier la Présidente et qui, cumulées aux autres éléments qui ressortent du dossier, auraient dû la conduire à instruire davantage le contexte du litige qui opposait les parties. En particulier, elle aurait dû chercher à connaître le contenu du courrier du 25 février 2019 qu'il a évoqué dans son écrit du 29 novembre 2019. L'ensemble de ces éléments auraient ainsi dû amener la Présidente à approfondir d'office les points lacunaires du dossier, ce qu'elle n'a pas fait, en violation de la maxime inquisitoire sociale qui exigeait d'elle qu'elle fasse toute la lumière sur la contestation dont elle était saisie (cf. mémoire d'appel, ad motivation, ch. IV., p. 11 ss).

2.1. Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse,

notamment aux litiges portant sur un bail à ferme en ce qui concerne la protection contre les congés. Selon l'art. 247 al. 1 CPC, le tribunal amène les parties, par des questions appropriées, à compléter les allégations insuffisantes et à désigner les moyens de preuve. Selon l'alinéa 2 de cette dernière disposition, le tribunal établit les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC, à savoir notamment dans les litiges en matière de protection contre les congés d'un bail à ferme. Cette disposition reprend la règle de l'art. 274d al. 3 aCO, abrogé au 1er janvier 2011. Selon la jurisprudence rendue sous l'égide de l'art. 274d al. 3 aCO, applicable à l'aune de l'art. 247 al. 2 CPC (CR CPC-TAPPY, 2018, art. 247 n. 22), 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). Le juge ne doit ainsi pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. Il doit en particulier s'assurer que leurs allégations de parties et leurs offres de preuve sont complètes, mais il n'est tenu de le faire que s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point (ATF 125 II 231 consid. 4a / JdT 2000 1194). L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner leurs moyens de preuve et de les présenter (SJ 2001 1278 consid. 2a; ATF 136 III 74 consid. 3.1; arrêt TF 4A\_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4). La maxime inquisitoire sociale ne permet pas d'étendre à bien plaisir l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles, étant relevé que des exigences plus sévères quant au devoir de collaboration des parties peuvent être attendues de celles qui sont représentées par un avocat (arrêt TF 4C\_185/2003 du 14 octobre 2003 consid. 4.1). Par ailleurs, la maxime inquisitoire laisse le juge libre dans sa manière d'apprécier les preuves et ne lui interdit pas de renoncer à un moyen de preuve par appréciation anticipée des preuves. Au surplus, la maxime inquisitoire n'impose pas au juge d'administrer un genre de preuve déterminé, sous réserve des cas dans lesquels la loi le prévoit expressément (arrêt TF 5C\_228/2003 du 6 janvier 2004 consid. 3.1 et les réf. citées). Enfin, la maxime inquisitoire sociale ne modifie pas la répartition du fardeau de la preuve (arrêt TF 4C\_441/2006 du 23 mars 2007 consid. 4.3.1). Il ne découle pas du devoir d'interpeller la partie, lorsque les preuves de celles-ci sont incomplètes, que le juge devrait, à réception des pièces dont la production a été requise, indiquer si les pièces en question suffisent ou non à rapporter la preuve du fait invoqué et interpeller la partie à nouveau afin qu'elle complète sa production (arrêt TF 4C\_255/2000 du 3 janvier 2001; arrêt TF 4C\_50/2000 du 17 juillet 2000). 2.2. En l'espèce, par ordonnance du 5 juin 2020, la Présidente a imparti au défendeur un délai au 10 juillet 2020 pour déposer une réponse conforme au prescrit de l'art. 244 CPP. A. \_\_\_\_\_

Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 n'a déposé aucune réponse dans le délai qui lui a été imparti à cet effet, si bien que la Présidente lui a imparti un bref délai supplémentaire expirant le 27 juillet 2020 pour ce faire, tout en soulignant, une nouvelle fois, que la réponse devait être conforme au prescrit de l'art. 244 CPC. Le défendeur s'est finalement manifesté par courrier du 22 juillet 2020. A cette occasion, il a implicitement contesté l'intégralité des faits allégués par le demandeur, tout en informant la Présidente qu'il avait pris contact avec son avocat et qu'une réponse conforme aux exigences de l'art. 244 CPC lui parviendrait prochainement. Toutefois, aucun mémoire de réponse n'a été déposé par un mandataire professionnel, ni dans le délai supplémentaire expirant le 27 juillet 2020, ni ultérieurement du reste. A. \_\_\_\_\_ a ensuite attendu le jour d'audience fixée au 27 août 2020 pour solliciter, par l'entremise du conseil qu'il venait de mandater le même jour, le renvoi des débats, ce qui lui a été refusé en l'absence de motifs suffisants au sens de l'art. 135 CPC, ce

qu'il ne conteste d'ailleurs pas en appel. Au stade des questions préjudicielles, la Présidente a attiré son attention sur le fait qu'une contestation globale, en bloc, des allégués du demandeur n'était pas conforme aux exigences posées par le CPC en la matière. Elle l'a donc formellement invité à se déterminer, point par point, sur les conclusions de la demande, ce qu'il a fait en concluant, tour à tour, au rejet de l'ensemble des chefs de conclusions du demandeur. Il a ensuite été entendu au sujet du litige qui l'oppose à ce dernier. A cette occasion, il a notamment confirmé ne pas s'être acquitté des frais accessoires d'eau litigieux, tout en précisant qu'il ne les conteste pas en intégralité, mais seulement partiellement, soit environ 30% de la facture de frais accessoires d'eau qui lui a été adressée par son bailleur (cf. PV du 27 août 2020, p. 5 ; DO/57). Sur la base des propres déclarations du défendeur, la Présidente a ainsi considéré et retenu qu'il était bien en demeure de s'acquitter des frais accessoires d'eau litigieux, lesquels étaient échus, si bien que la résiliation du bail à ferme agricole qui lui a été signifiée était parfaitement valable. L'appelant ne le conteste d'ailleurs pas véritablement, mais excipe qu'il incombait à la Présidente de l'inviter à compléter les allégations qu'elle jugeait insuffisantes et à désigner les moyens de preuve propres à établir celles-ci, dès lors qu'il ressortirait de ses déclarations qu'il entendait faire valoir un certain nombre de créances en compensation des arriérés de frais accessoires litigieux. 2.3. Cette argumentation ne saurait être suivie. Quoiqu'en pense l'appelant, dès lors que la question de la demeure du locataire était scellée, la Présidente n'avait pas à étendre tous azimuts l'administration des preuves, dans la mesure où le litige qui opposait les parties était circonscrit à cette seule question et à ses conséquences. Pour admettre qu'il incombait au premier juge d'instruire davantage d'office le litige, encore aurait-il fallu que le défendeur évoque, à tout le moins succinctement, le contenu de son courrier du 25 février 2019, qu'il invoque au demeurant clairement la compensation et qu'il prenne également des conclusions reconventionnelles suffisamment précises, autant de choses qu'il n'a pas faites et auxquelles la Présidente n'était pas tenue de remédier d'office. En tout état de cause, il suffit de relever que le courrier du 25 février 2019 – autour duquel l'appelant articule l'essentiel de son argumentation – a été produit pour la première fois, à ce stade de la procédure seulement, soit tardivement au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (cf. supra, consid. 1.5.). Par ailleurs, le contenu du courrier en question ne ressort d'aucune autre pièce versée au dossier et force est de constater que l'appelant lui-même n'a ni évoqué l'existence de ce courrier ni de son contenu au cours des débats de première instance. Par conséquent, le premier juge n'a pas violé la maxime inquisitoire sociale. 2.4. Par surabondance de motifs, la Cour est d'avis que l'appelant a été empêché de bénéficier d'une défense effective et efficace par sa propre faute, de sorte qu'il est à présent malvenu de s'en plaindre. C'est le lieu de souligner qu'il a été cité à comparaître pour l'audience fixée au 27 août

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 2020 au début du mois de juin 2020, qu'il a donc bénéficié de 3 mois pour organiser sa défense – et même 5 mois, si on y ajoute la durée de la procédure de conciliation à laquelle il ne s'est d'ailleurs même pas donné la peine de participer – et qu'il a attendu le jour de l'audience de première instance pour finalement mandater un avocat. Or, s'il y a lieu d'admettre que les manquements d'une personne qui procède seule peuvent être le fruit de son ignorance juridique – et pas nécessairement de sa négligence –, il n'en demeure pas moins que le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales (cf. arrêt 4D\_57/2013 et réf. citées), comme celles du cas d'espèce. Prétendre le contraire tient de la mauvaise foi, respectivement de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), ce qui ne mérite aucune protection. Il s'ensuit le rejet de

l'appel. 3. Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 3.1. Ils comprennent les frais judiciaires, fixés globalement à CHF 1'500.-, qui seront prélevés sur l'avance de frais du même montant effectuée le 25 février 2021. 3.2. Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ; RSF 130.11). L'art. 63 al. 3 RJ dispose qu'en cas de fixation détaillée, comme en l'espèce, l'autorité tiendra compte notamment du temps nécessaire à la conduite du procès dans des circonstances ordinaires ainsi que des intérêts en jeu. Le tarif horaire est de CHF 250.- (art. 65 RJ). Dans les causes de nature pécuniaire, les honoraires sont majorés selon l'échelle figurant à l'art. 66 al. 2 RJ. A défaut d'une indication particulière sur la liste de frais, sont admises la correspondance et les conférences utiles et en relation directe avec un acte de la procédure (mémoires, séances), qui sortent d'une simple gestion administrative du dossier : la correspondance et les communications téléphoniques nécessaires à la bonne conduite du procès donnent exclusivement droit à un paiement forfaitaire maximal de CHF 500.-, voire exceptionnellement de CHF 700.- (art. 67 RJ). Selon l'art. 68 RJ, les débours nécessaires à la conduite du procès sont remboursés au prix coûtant, sous réserve de ce qui suit: les frais de copie, de port et de téléphone sont fixés forfaitairement à 5 % de l'indemnité de base sans majoration (art. 68 al. 2 RJ). Le taux de la TVA est de 7.7 % depuis le 1er janvier 2018. En l'espèce, Me Dominique Morard conclut à ce que les dépens de l'intimé soient fixés à CHF 2'815.80, TVA comprise. Il indique avoir consacré utilement à la défense de son client une durée totale d'environ 10 heures, correspondance usuelle comprise. Il est globalement fait droit à ses prétentions qui sont raisonnables, sauf en ce qui concerne le temps consacré à la rédaction du courrier du 19 avril 2021 adressé au Service de l'agriculteur qui ne constitue pas un acte utile à la présente procédure à proprement parler. Il convient également de retrancher des honoraires le temps consacré aux correspondances usuelles équivalant à 90 minutes et de le remplacer par un montant forfaitaire de CHF 200.-, conformément à l'art. 67 RJ. Ainsi, au tarif horaire de CHF 250.-, majoré de 16.80% compte tenu de la valeur litigieuse (art. 66 RJ et annexe 2), les honoraires sont fixés à CHF 2'331.60 pour 438 minutes de travail, y compris le forfait correspondance de CHF 200.-. Compte tenu des débours par CHF 116.60 (5% de CHF 2'331.60) et de la TVA par CHF 188.50, il se justifie d'allouer à l'intimé le montant de CHF 2'636.70 à charge de l'appelant.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 la Cour arrête : I. L'appel est rejeté. Partant, la décision de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Gruyère du 27 août 2020 est confirmée. II. Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de A.\_\_\_\_\_. Les frais judiciaires sont fixés à CHF 1'500.-. Ils sont prélevés sur l'avance de frais du même montant versée le 25 février 2021. Les dépens dus à B.\_\_\_\_\_ sont fixés au montant de CHF 2'636.70, TVA par CHF 188.50 incluse. 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 17 mai 2021/lda La Vice-Présidente : Le Greffier-rapporteur :

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