

FR_GERICHTE 102 2021 201 vom 9. Februar 2022

FR Kantonsgericht, 2022-02-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2021_201

FR: FR_GERICHTE 102 2021 201 du 9 février 2022

IT: FR_GERICHTE 102 2021 201 del 9 febbraio 2022

Regeste

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

Erwägungen

E. 30

jours, faute de quoi son bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. D._____ n'a toutefois pas reçu ce courrier, ce dernier ayant été renvoyé à l'expéditeur suite à une distribution infructueuse. Par formule officielle envoyée en courrier recommandé à chacun des locataires le 21 septembre 2021, A._____ a résilié le contrat de bail pour le 31 octobre 2021. B. Par acte du 12 novembre 2021, A._____ a déposé une requête d'expulsion à l'encontre de C._____ et de D._____, basée sur la procédure sommaire du cas clair (art. 257 CPC). Par décision du 17 novembre 2021, statuant sans frais, la Présidente du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine a déclaré la requête déposée le 12 novembre 2021 irrecevable. C. Par acte du 19 novembre 2021, A._____ a interjeté un appel contre cette décision, duquel on comprend que la baillesse conclut à ce que sa requête d'expulsion du 12 novembre 2021 soit admise. Dans sa détermination du 2 décembre 2021, C._____ expose qu'elle a quitté le logement loué en mai 2021 et qu'elle partage malgré elle les conséquences du manque de réactivité de son ancien compagnon D._____. Elle ajoute qu'il lui est impossible d'intervenir auprès de ce dernier et laisse entendre qu'elle n'est pas opposée à l'admission de la requête d'expulsion déposée par la baillesse. Dans sa détermination du 24 décembre 2021, D._____ expose qu'il a souffert de problèmes de santé, mais qu'il souhaite rester dans l'appartement et reprendre le bail à son nom, au même titre que de régler par acomptes les arriérés de loyer. Par acte du 28 décembre 2021, D._____ a requis la suspension de la procédure.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 5 en droit 1. 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). 1.2. En l'espèce, la valeur litigieuse est de CHF 10'320.- (6 x CHF 1'720.-) (cf. ATF 144 III 346 c. 1.2.) de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 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). 1.3. La procédure sommaire est applicable (cas clair ; art. 257 CPC). L'appel du 19 novembre 2021 a été interjeté dans le délai légal de 10 jours à compter de la notification de la décision attaquée survenue le 18 novembre 2021 (art. 314 al. 1 CPC). Dûment motivé et doté de conclusions, l'appel est pour le surplus recevable en la forme. 1.4. La cognition de

la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC). 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. 2. 2.1. Aux termes de l'art. 257c CO le locataire doit payer le loyer et les frais accessoires à la fin de chaque mois. Lorsque ce dernier a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail (art. 257d al. 1 CO). Si malgré la fixation de ce délai comminatoire, le locataire ne paie pas la somme due, le bailleur peut résilier le contrat, plus précisément le bail d'habitation, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). Si à la fin du bail le locataire ne remet pas le logement (art. 267 CO), le bailleur peut alors engager une procédure d'expulsion. La fixation du délai comminatoire prévu à l'art. 257d CO est une déclaration de volonté soumise à réception, à laquelle s'applique la théorie de la réception relative. La date de la réception du pli contenant l'avis comminatoire doit être prouvée par le bailleur, de sorte qu'il convient de le lui adresser par recommandé avec « avis de réception » (cf. LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 876 et les références citées aux notes infrapaginales n. 80-81). 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 (cf. ATF 137 III 208 consid. 3.1.3).

Tribunal cantonal TC Page 4 de 5 Si le bail porte sur un logement de famille, le délai comminatoire doit être donné sous pli séparé à chacun des deux époux ou des partenaires enregistrés, même si seul l'un d'eux est titulaire du bail (cf. LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 873 et les références citées à la note infrapaginale n. 55). On entend par logement de famille l'appartement ou la maison qui sert de domicile aux conjoints mariés ou aux partenaires enregistrés et à leurs éventuels enfants, à l'exclusion du domicile des concubins ou des personnes vivant dans une communauté de vie analogue (cf. LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 139 et les références citées aux notes infrapaginales n. 88-89). Dans ces hypothèses, l'avis comminatoire doit être notifié à tous les colocataires, sous peine de nullité. Pour autant que le nom de tous les locataires figure dans le même courrier, un seul pli suffit (cf. LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 101 et les références citées à la note infrapaginale n. 80). 2.2. A la lecture de l'appel interjeté par la bailleuse on comprend qu'elle reproche à la Présidente du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine d'avoir déclaré sa requête d'expulsion irrecevable. Elle allègue qu'on ne saurait considérer que la distribution infructueuse de l'avis comminatoire adressé à D. _____ s'oppose à son expulsion. En effet, non seulement la mise en demeure a été adressée à chacun des intimés, comme il sied de le faire pour des conjoints, mais la gérance a essayé de contacter D. _____ à maintes reprises sans succès. L'intimé a systématiquement refusé tout appel et ce dernier aurait au demeurant pris des dispositions de sorte à ce qu'aucun courrier ne puisse lui parvenir. En l'espèce, la Présidente du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine a jugé la requête d'expulsion du 12 novembre 2021 irrecevable au motif que seul un des deux ex-concubins, considérés comme des colocataires, s'est vu notifier l'avis comminatoire. Pour sa part, la Cour retient que cette motivation ne prête pas le flanc à la critique. En effet, les concubins sont considérés comme des colocataires et l'ensemble de ces derniers doit recevoir l'avis comminatoire sous peine de nullité. Or, bien qu'un seul pli

suffise, on ne saurait considérer que tel est le cas en l'espèce. L'avis comminatoire du 10 août 2021, envoyé séparément aux intimés en courrier A+, n'a pas pu être distribué à D._____. Le pli en question est en effet revenu en retour à la bailleresse avec la mention « distribution infructueuse » le 11 août 2021 (cf. pièce 3 du bordereau de pièces de la requête du 12 novembre 2021). Quant à l'avis reçu par C._____, le courrier en question lui était exclusivement adressé (cf. pièces 2 et 3 du bordereau de pièces de la requête du 12 novembre 2021). Partant, force est d'admettre que l'avis comminatoire a uniquement été notifié à l'un des deux concubins et que la résiliation du bail du 21 septembre 2021 est donc nulle. Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que la Présidente du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine a considéré que la requête d'expulsion du 12 novembre 2021 était irrecevable. L'appel doit donc être rejeté dans la mesure où la décision attaquée ne comporte en définitive aucune erreur, que ce soit dans l'application du droit et/ou dans sa justification en fait. 3. Compte tenu du sort de l'appel, la requête de suspension déposée le 28 décembre 2021 par D._____ est sans objet. 4. 4.1. 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. 4.2. Il n'est pas alloué de dépens.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 5 la Cour arrête : I. L'appel est rejeté. Partant, la décision rendue le 17 novembre 2021 par la Présidente ad hoc du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine est confirmée. II. Il n'est pas perçu de frais judiciaire ni 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 9 février 2022/sag La Présidente : La Greffière-rapporteuse :

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