

FR_GERICHTE 102 2021 33 vom 8. Juni 2021

FR Kantonsgericht, 2021-06-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2021_33

FR: FR_GERICHTE 102 2021 33 du 8 juin 2021

IT: FR_GERICHTE 102 2021 33 del 8 giugno 2021

Regeste

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

Erwägungen

E. 30

novembre 2018 et 11 décembre 2018, A._____ et B._____ se sont jointes à d'autres locataires sis à E._____, à F._____, afin de se plaindre auprès de l'entreprise de gérance – K._____ SA – des nuisances sonores régulières subies depuis mi-mars 2018 en raison de l'exploitation du club I._____. Le groupe de locataires a requis l'amélioration de la situation et l'octroi d'une réduction de loyer de 15%, à défaut de quoi ils consigneraient leurs loyers respectifs. A cela, la gérance a répondu qu'une procédure visant l'expulsion de l'exploitant du club I._____ était en cours et que ce dernier avait été mis en demeure de tout mettre en œuvre pour cesser les nuisances sonores. De plus, la gérance a demandé aux membres du groupe de locataires de lui adresser individuellement leurs demandes de réduction de loyer respectives, en indiquant le montant de la baisse demandée et en listant les défauts constatés, dès lors que les critères à prendre en compte ne sont pas les mêmes d'un locataire à un autre. Dès le 18 janvier 2019, A._____ et B._____ ont commencé à consigner leurs loyers auprès de la Banque cantonale de Fribourg à hauteur de CHF 2'020.- par mois sur le compte no III. F. Le 8 février 2019, A._____ et B._____ ont déposé une requête de conciliation à l'encontre de "C._____, repr. D._____, [...], v.d. M._____ SA, [...]". Par acte du 8 mars 2019, C._____ a déposé une réponse, concluant au rejet intégral des prétentions de A._____ et B._____ formulées dans la requête de conciliation.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 9 Lors de l'audience qui s'est tenue le 10 avril 2019 et à laquelle Me Claire Ducrot a participé au nom de C._____, la Commission de conciliation a vainement tenté de concilier les parties, avant de délivrer une autorisation de procéder aux locataires. G. Par acte du 27 mai 2019 – soit dans les 30 jours qui ont suivi l'échec de la conciliation (art. 209 al. 4 CPC), étant précisé que les délais sont suspendus durant les fêtes de Pâques (art. 145 al. 1 let. a CPC) –, A._____ et B._____ ont porté le litige devant le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine. Dans leur demande non motivée à l'encontre de C._____, elles ont conclu, avec suite de frais et dépens, à la réparation du défaut de la chose louée en raison des nuisances phoniques causées par le club de nuit I._____, à la réduction du loyer de 15% par mois, soit CHF 330.-, et ce rétroactivement au 1er août 2016 et jusqu'à réparation complète du défaut, à la confirmation de la consignation des loyers dès le 1er février 2019 sur le compte bloqué no III auprès de la Banque cantonale de Fribourg, au remboursement par C._____ de 15% du loyer net, soit CHF 330.- par mois dès le 1er août 2016 ainsi qu'au remboursement par C._____ de leurs frais d'avocat pour la procédure de conciliation par CHF 951.-. En date

du 13 septembre 2019, C. _____ a dénoncé l'instance à l'exploitant du club I. _____, H. _____, dans le cadre du litige qui l'oppose à A. _____ et B. _____. Par courrier du 28 octobre 2019 au Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine, H. _____ a refusé la dénonciation d'instance de C. _____. Les parties, assistées de leurs mandataires, ont comparu à la séance du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine en date du 8 janvier 2020. A l'issue de cette séance, le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine a imparti un délai à C. _____ pour produire la mise en demeure adressée par écrit à l'exploitant du club H. _____ ainsi que la réponse de ce dernier. Les pièces requises ont été produites en date du 31 janvier 2020. Dans la nuit du 20 au 21 janvier 2020, un incendie a ravagé le club I. _____ qui n'a, par la suite, jamais ouvert à nouveau ses portes. Les parties, assistées de leurs mandataires, ont comparu à la séance du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine en date du 25 juin 2020. A titre préliminaire, C. _____ a indiqué que, selon l'arrêt du Tribunal cantonal entré en force (arrêt TC FR 102 2019 248 du 5 mai 2020), seule D. _____, en tant qu'usufruitière, a la qualité de bailleuse, à l'exclusion de C. _____. Par conséquent, ce dernier, faute de qualité de bailleur, a conclu, avec suite de frais, à l'irrecevabilité de la demande déposée par A. _____ et B. _____ en date du 27 mai 2019. Pour leur part, A. _____ et B. _____ ont conclu principalement à ce que le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine constate que le contrat a été conclu avec C. _____ et subsidiairement, à un changement de dénomination de la partie défenderesse au nom de D. _____. Pour le reste, la séance a été consacrée à l'instruction de la cause. A l'issue de cette audience, un délai a été imparti à C. _____ pour produire le contrat de gérance caviardé et aux parties pour déposer leurs notes de plaidoirie sur la question limitée à la légitimation passive, ainsi que leurs listes de dépens. Dites pièces ont été produites en date du 6 juillet 2020 et du 15 octobre 2020. H. Par décision du 8 janvier 2021, le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine (ci-après : le Tribunal des baux) a rejeté l'action en réduction du loyer déposée le 27 mai 2019 par A. _____ et B. _____, en raison de l'absence de légitimation passive du défendeur C. _____ et du fait que les conditions d'une rectification de la désignation inexacte de la partie

Tribunal cantonal TC Page 4 de 9 défenderesse ne sont pas réunies. Pour le surplus, il a statué sans percevoir de frais judiciaires et décidé que chacune des parties supporterait ses propres dépens. I. En date du 12 février 2021, A. _____ et B. _____ (ci-après : les appelantes) ont interjeté appel contre cette décision. Elles concluent, sous suite de frais et dépens, à l'admission de l'appel et à l'annulation de la décision du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine du 8 janvier 2021. A titre principal, elles concluent au rejet de l'exception de l'absence de légitimation passive soulevée par C. _____ en date du 25 juin 2020 et à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine pour la poursuite de la procédure principale. A titre subsidiaire, elles concluent à ce que le changement de dénomination de la partie défenderesse au nom de D. _____ soit admis, de même que la demande du 27 mai 2019. De plus, A. _____ et B. _____ concluent à ce que les frais de la procédure de première instance soient mis à la charge de C. _____. Le 22 mars 2021, C. _____ a déposé sa réponse à l'appel doublée d'un appel joint. Il conclut au rejet de l'appel et à l'admission de l'appel joint en ce sens que la demande déposée le 27 mai 2019 soit rejetée, ainsi que, principalement, à ce que les dépens de C. _____ soient fixés à CHF 5'818.45 (TVA par CHF 416.- incluse) et mis solidairement à la charge de A. _____ et B. _____, et subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine pour fixation des

dépens de la procédure de première instance en faveur de C. _____ et mise à la charge de A. _____ et B. _____. De surcroît, C. _____ conclut à ce que les frais judiciaires et les dépens de la procédure d'appel – y compris ceux de l'appel joint – soient mis à la charge de A. _____ et B. _____. Par acte du 26 avril 2021, A. _____ et B. _____ ont déposé une détermination spontanée sur la réponse à l'appel et l'appel joint. Elles confirment les conclusions prises le 12 février 2021 et concluent au rejet de l'appel joint, pour autant que l'appel principal soit rejeté, en tout ou en partie. 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). Dans le cas d'espèce, les parties s'accordent, au dernier état des conclusions, sur une valeur litigieuse de CHF 11'623.50 (cf. ch. 3 ad "préliminaires" de l'appel du 12 février 2021 et de la réponse doublée de l'appel joint du 22 mars 2021), de sorte que la voie de droit contre la décision attaquée est l'appel (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse devant la Cour est inférieure à CHF 15'000.-. Par conséquent, seule la voie du recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral est ouverte (art. 113 ss LTF), à l'exclusion de la voie du recours en matière civile (art. 51 al. 1 let. a, 72 et 74 al. 1 let. a LTF). 1.2. L'appel du 12 février 2021 a été déposé en temps utile, soit dans le délai légal de 30 jours à compter de la notification de la décision attaquée survenue le 13 janvier 2021 (art. 311 al. 1 CPC).

Tribunal cantonal TC Page 5 de 9 Il en va de même de l'appel joint déposé le 22 mars 2021, soit dans le délai légal de 30 jours à compter de la notification de l'appel survenue le 19 février 2021 (art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC). 1.3. Dûment motivés et dotés de conclusions, l'appel et l'appel joint sont pour le surplus recevables en la forme. 1.4. La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC). 1.5. Selon l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. En l'espèce, comme toutes les pièces nécessaires au traitement de l'appel figurent au dossier, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience. 2. Les parties sont divisées quant à la signification à donner au point 1 du contrat de bail du 8 juin 2016 qui concerne la désignation du bailleur. Selon le contrat de bail, le bailleur est "C. _____, repr. D. _____, [...]". Les locataires soutiennent que "repr." est l'abréviation de "représenté par", alors que l'intimé assure qu'il s'agit de l'abréviation de "représentant de". 2.1. En matière de bail à loyer, il est constant que le bailleur n'est pas nécessairement le propriétaire de la chose louée (arrêt TF 4D_128/2011 du 1er mars 2011 consid. 2.2). Il peut notamment s'agir d'un usufruitier, comme c'est le cas en l'espèce, du titulaire d'un droit de superficie ou d'un locataire en cas de sous-location. Il faut qu'un droit réel ou obligationnel autorise la partie bailleuse à remettre l'objet à bail (CPra Bail – BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, 2ème éd. 2017, art. 253 n. 3). L'usufruit étant un droit incessible mais pas éminemment personnel, son exercice est transférable à un tiers (art. 758 al. 1 CC). Seul l'usufruitier peut dès lors donner à bail l'immeuble que greève son droit réel limité et en percevoir le loyer (ATF 113 II 121 consid. 2b/aa ; arrêt TF 4C.235/2005 du 24 octobre 2005, consid. 3.1 ; 4A_1/2014 du 26 mars 2014, consid. 2.1). 2.2. In casu, la question de savoir qui, de C. _____ ou de sa mère D. _____, est le bailleur de l'immeuble sis à E. _____, à F. _____, a déjà été jugée par la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal. La Cour a considéré que c'est l'usufruitière et non le nu-propriétaire qui peut louer la chose grevée d'usufruit et que c'est dès lors celle-ci qui peut faire valoir en justice des prétentions issues du contrat de bail (arrêt TC FR 102 2019 248

du 5 mai 2020 consid. 3.2). Partant, c'est bien D. _____ qui a la qualité de bailleuse, et par conséquent la légitimation passive. La décision du Tribunal des baux du 8 janvier 2021 ne prête dès lors pas le flanc à la critique sur ce point. 3. Même si la qualité de bailleuse ainsi que la légitimation passive appartiennent à D. _____, il convient d'examiner si les conditions d'une rectification de la désignation inexacte de la partie défenderesse sont remplies. 3.1. Le Tribunal des baux a retenu qu'en l'espèce, les conditions d'une rectification de la désignation inexacte de la partie défenderesse au nom de D. _____ n'étaient pas réunies. Selon lui, il n'y a jamais eu de doute sur l'identité de la partie désignée par les locataires, dès lors que ces dernières ont désigné de manière claire, précise et exclusive C. _____ comme étant la partie défenderesse. De plus, il a considéré qu'avant l'audience du 25 juin 2020, il ne pouvait en aucune façon être clair ni pour les parties, ni pour le Tribunal des baux que, malgré la désignation de C. _____ dans la demande, c'était en fait sa mère, D. _____ qui était visée par l'action, qu'il ne ressort aucunement de la cause que le mandataire de l'intimé serait aussi le mandataire

Tribunal cantonal TC Page 6 de 9 dûment autorisé de sa mère et que l'autorisation de procéder délivrée par l'autorité de conciliation n'était pas valable, dès lors que c'est l'intimé, représenté par l'entreprise de gérance, qui a comparu à l'audience de conciliation. Le Tribunal des baux a finalement conclu qu'une rectification n'entraîne donc pas en considération, car le fait que l'action ait été ouverte à l'encontre du nu-propriétaire et pas à l'encontre de l'usufruitière ne constituait pas une simple inexactitude purement formelle, mais un défaut d'une condition matérielle de l'action, introduite contre une personne dépourvue de légitimation passive. 3.2. Les appelantes font valoir que c'est à tort que le Tribunal des baux a retenu que les conditions d'une rectification de la désignation inexacte de la partie défenderesse ne sont pas remplies. Elles soutiennent en effet avoir agi contre la personne qui, par son comportement procédural ainsi que selon le contrat de bail, s'est conduit comme le bailleur et qu'il n'existait pas de raison de supposer que C. _____ n'aurait pas été lié par le contrat de bail. Les appelantes considèrent que, comme la désignation du bailleur était déjà erronée dans le contrat de bail et que l'erreur de désignation de la partie défenderesse, soit celle du bailleur, a été constatée en cours d'instance, la rectification de la désignation de la partie défenderesse doit être admise. C. _____ fait quant à lui valoir qu'il s'est prévalu de l'existence de l'usufruitière dès qu'il a eu la certitude que c'était à elle uniquement qu'appartenait la qualité de bailleuse ainsi que, par conséquent, la légitimation passive. A son sens, la demande des locataires est de ce fait irrecevable. 3.3. Il est vrai que toutes les parties à la procédure ont considéré que C. _____ est le bailleur. Celui-ci, même s'il pouvait avoir des doutes quant à sa qualité de bailleur, s'est comporté comme tel, notamment au début de la procédure. De plus, le fait qu'il soit inscrit en qualité de propriétaire au Registre foncier a comme conséquence que, à défaut pour lui de signaler d'emblée dans toute procédure judiciaire l'existence de l'usufruit, ses interlocuteurs peuvent de bonne foi partir de l'idée qu'ils doivent agir contre lui et contre personne d'autre. De surcroît, personne hormis le nu-propriétaire pouvait indiquer à la partie adverse ainsi qu'au tribunal qu'il y avait un usufruit sur l'immeuble et que la qualité de bailleur appartenait de ce fait à l'usufruitière et non au nu-propriétaire. Ainsi, les locataires pouvaient raisonnablement croire que le contrat de bail a été conclu avec C. _____, raison pour laquelle les conditions d'une rectification de la désignation inexacte de la partie défenderesse doivent être examinées. 3.4. La désignation inexacte d'une partie – que ce soit de son nom ou de son siège – ne vise que l'inexactitude purement formelle qui affecte sa capacité d'être partie, même si la désignation erronée correspond à un tiers qui existe

réellement (cf. ATF 142 III 782 consid. 3.2.1). Elle peut être rectifiée lorsqu'il n'existe dans l'esprit du juge et des parties aucun doute raisonnable sur l'identité de la partie, notamment lorsque l'identité résulte de l'objet du litige (cf. arrêt TF 4A_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.4, non publié in ATF 142 III 623 ; 4A_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.2 ; 4A_116/2015 du 9 novembre 2015 consid. 3.5.1, non publié in ATF 141 III 539). Cela présuppose que la requête de conciliation, respectivement la demande, aient été effectivement communiquées à la partie qui a la qualité pour défendre, et non à un tiers, en d'autres termes qu'elle en ait eu connaissance, à défaut de quoi, il n'est évidemment pas possible de lui imputer qu'elle aurait compris ou dû comprendre, selon les règles de la bonne foi, que l'action a été ouverte contre elle (ATF 142 III 782 consid. 3.2.1 ; arrêt TF 4A_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.3.1). Une rectification n'est dès lors possible qu'à la condition que, dans un cas particulier, tout risque de confusion soit exclu (cf. PC CPC – HEINZMANN, 2021, art. 221 n. 5 ;

Tribunal cantonal TC Page 7 de 9 LIENHARD, in : Fachhandbuch Zivilprozessrecht, 2020, n. 10.97). Ce qui est décisif, c'est que la partie réellement visée par la demande reconnaisse l'erreur dans la désignation des parties (cf. ATF 136 III 545 consid. 3.4.1 ; LIENHARD, n. 10.97). Sous l'empire du CPC, il faut encore, pour que la désignation inexacte soit susceptible d'être rectifiée dans la procédure pendante, que la partie demanderesse inexactement désignée ait comparu personnellement à l'audience de la conciliation (art. 204 CPC), à défaut de quoi l'autorisation de procéder délivrée n'est pas valable et la demande déposée doit être déclarée irrecevable, une condition de recevabilité faisant défaut (ATF 142 III 782 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 70 consid. 5). Lorsqu'il n'est plus possible de rectifier l'inexactitude dans la procédure en cours, il ne restera plus au demandeur que la possibilité d'introduire une nouvelle action (ATF 142 III 782 consid. 3.2.1). 3.4. En l'espèce, la requête de conciliation et la demande en justice subséquente auraient dû désigner l'usufruitière D. _____ comme partie défenderesse au lieu du nu-propriétaire C. _____, puisque seule l'usufruitière a la qualité de bailleresse. Celle-ci, par l'intermédiaire de l'entreprise de gérance mandatée, a pris connaissance du fait que les locataires avaient l'intention de s'en prendre à elle sur la base du contrat de bail du 8 juin 2016. Elle ne pouvait en effet pas ignorer que les prétentions en réduction de loyer figurant dans la requête de conciliation ainsi que dans la demande en justice étaient dirigées contre la bailleresse partie au contrat de bail, et non contre l'intimé non partie au contrat. En effet, il ne fait aucun doute que la requête de conciliation ainsi que la demande subséquente tendant à la réduction du loyer étaient dirigées contre le bailleur et non spécifiquement contre la personne de C. _____. L'identité de la partie résulte donc de l'objet du litige, de telle sorte qu'il n'existe aucun doute à ce sujet. La première condition pour une rectification de la désignation de la partie adverse, soit l'absence de doute sur l'identité de la partie, est dès lors remplie. Deuxièmement, il doit s'agir d'une inexactitude purement formelle. Cette condition est également remplie dans le cas d'espèce, dès lors que dite inexactitude porte sur le prénom de la partie défenderesse, les noms de famille du nu-propriétaire et de l'usufruitière, mère de ce dernier, étant les mêmes. Troisièmement, la requête de conciliation, respectivement la demande en justice, doivent avoir été communiquées à la partie qui a la qualité pour défendre, de sorte que cette dernière a eu connaissance de l'action ouverte. En l'espèce, l'usufruitière D. _____ a la qualité de bailleresse et dès lors la qualité pour défendre dans la procédure concernant la réduction de loyer requise concernant le contrat de bail du 8 juin 2016. Cette dernière a chargé l'entreprise K. _____ SA en tant que mandataire de la gestion de l'immeuble sur lequel porte son

usufruit. Le mandataire agit donc comme représentant de la bailleresse. Dès lors, comme l'intimé était représenté par l'entreprise de gérance de l'immeuble durant la procédure de conciliation ainsi que durant la procédure de première instance, et que dite entreprise représente la bailleresse, on peut admettre que la requête de conciliation ainsi que la demande en justice ont été communiquée à la partie qui a qualité pour défendre, soit la bailleresse, par l'intermédiaire de son mandataire. Enfin, la partie inexactement désignée doit avoir comparu personnellement à l'audience de conciliation (art. 204 CPC). Toutefois, selon l'art. 204 al. 3 let. c CPC, est dispensé de comparaître personnellement et peut se faire représenter, dans les litiges soumis à la procédure simplifiée au sens de l'art. 243 CPC, le bailleur qui délègue le gérant de l'immeuble, à condition que celui-ci soit habilité, par écrit, à transiger. En l'espèce, il s'agit d'un cas de bail soumise à la procédure simplifiée au sens de l'art. 243 al. 2 let. c CPC. Lors de la procédure de conciliation, C. _____

Tribunal cantonal TC Page 8 de 9 n'a pas comparu personnellement, mais s'est fait représenter par l'entreprise de gérance de l'immeuble sur lequel porte l'usufruit. Cette condition est dès lors remplie. Au vu de ce qui précède, les conditions pour procéder à une rectification de la désignation inexacte de la partie défenderesse au nom de D. _____ sont réunies. C'est donc à tort que le Tribunal des baux a retenu que lesdites conditions n'étaient pas remplies. Partant, l'appel doit être admis sur ce point. 4. Les appelantes ont principalement conclu à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour la poursuite de la procédure principale. Subsidiairement, elles ont conclu à l'admission de la demande du 27 mai 2019. Certes, l'appel ordinaire de l'art. 308 CPC déploie principalement un effet réformatoire, l'effet cassatoire étant l'exception (art. 318 al. 1 CPC). Cependant, en l'espèce, dans la mesure où le Tribunal des baux s'est limité à rejeter la demande en raison du défaut de légitimation passive et n'a pas statué sur l'action en réduction du loyer, il convient d'annuler cette décision et de lui renvoyer la cause pour qu'il statue sur l'action en réduction de loyer (art. 318 al. 1 let. c CPC ; CR CPC-JEANDIN, 2ème éd., 2019, art. 318 n. 4). Cette solution a en outre l'avantage de permettre aux parties de bénéficier de deux instances de recours. Il s'ensuit l'admission de l'appel et l'annulation de la décision attaquée. La cause est renvoyée à l'autorité de première instance pour reprise de la procédure et nouvelle décision. 5. 5.1. Vu l'issue de l'appel, la répartition des dépens de première instance est annulée et sera rejugée par le Tribunal des baux dans sa nouvelle décision. Partant, la Cour ne peut pas entrer en matière sur l'appel joint qui concerne la répartition des dépens de la procédure de première instance. En effet, la décision du Tribunal des baux ayant été annulée et renvoyée à l'instance précédente pour poursuite de la procédure, il ne peut être statué sur la répartition des dépens, dès lors que l'instance précédente devra statuer à nouveau sur ce point. 5.2. Pour la procédure d'appel, les frais doivent être fixés conformément aux art. 106 ss CPC. Compte tenu de l'issue de l'appel, les frais sont mis à la charge de l'intimé (art. 106 al. 1 CPC) qui succombe. En application des art. 116 CPC et 130 al. 1 de la loi fribourgeoise sur la justice du 31 mai 2010 (LJ ; RSF 130.1), il n'est pas perçu de frais judiciaires, la procédure en matière de bail étant en principe gratuite. Selon les art. 105 al. 2 et 96 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif cantonal, soit le règlement fribourgeois sur la justice du 30 novembre 2010 (RJ ; RSF 130.11). En cas de fixation globale comme en l'espèce (art. 64 al. 1 let. b et f 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 et de la situation économique des parties (art. 63 al. 2 RJ), le montant maximal ne pouvant dépasser CHF 6'000.- (art. 64 al. 1 let. b et f RJ). En l'espèce, compte tenu de ces critères, il se justifie

de fixer les dépens des appelantes à la somme de CHF 3'554.10, TVA par CHF 254.10 incluse (7.7% de CHF 3'300.-).

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9 la Cour arrête : I. L'appel est admis. Il n'est pas entré en matière sur l'appel joint du 22 mars 2021. Partant, la décision du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine du 8 janvier 2021 est annulée. II. La cause est renvoyée au Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine pour la poursuite de la procédure. III. Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de C._____. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. Les dépens de la procédure d'appel de A._____ et B._____ dus par C._____ sont fixés à CHF 3'554.10, TVA par CHF 254.10 comprise. IV. 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 8 juin 2021/mpy La Présidente : La Greffière :

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