

FR_GERICHTE 102 2022 22 vom 21. Februar 2022

FR Kantonsgericht, 2022-02-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2022_22

FR: FR_GERICHTE 102 2022 22 du 21 février 2022

IT: FR_GERICHTE 102 2022 22 del 21 febbraio 2022

Regeste

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

Erwägungen

E. 19

janvier 2022. Il demande la révision de la transaction du 27 octobre 2021, qui ne reflèterait pas "la décision" de la Présidente de la Commission, et conteste le loyer fixé par cette dernière. La Cour n'a pas ordonné d'échange d'écritures. en droit 1. 1.1. Aux termes de l'art. 332 CPC, la décision sur la demande de révision peut faire l'objet d'un recours, par quoi il faut entendre le recours au sens des art. 319 ss CPC (arrêt TF 5A_366/2016 du

E. 21

novembre 2016 consid. 4). En l'espèce, la décision querellée a été notifiée au recourant le 20 janvier 2022 et celui-ci a remis son recours à la poste le 25 janvier 2022, de sorte que le délai de recours a été respecté, qu'il soit de 30 jours ou de 10 jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). Le recours est, de plus, sommairement motivé. 1.2. La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière en droit ; s'agissant des faits, elle est limitée à leur constatation manifestement inexacte (art. 320 CPC). Conformément à l'art. 326 al. 1 CPC, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 4 1.3. La Cour statue sans débats (art. 327 al. 2 CPC). De plus, le recours étant manifestement infondé, il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures (art. 322 al. 1 in fine CPC). 1.4. Vu la baisse de loyer litigieuse, à savoir CHF 60.- par mois (soit la différence entre CHF 90.- et CHF 30.- ; infra, consid. 2.1), la valeur litigieuse se monte à CHF 14'400.- (60 x 12 x 20 ; art. 51 al. 1 let. b, 51 al. 4 et 74 al. 1 let. a LTF). 2. 2.1. Le recourant critique le rejet de sa demande de révision. Il fait valoir que le nouveau loyer convenu correspond à une baisse de CHF 90.- par mois, alors que les locataires demandaient une diminution de CHF 50.- et que la Présidente de la Commission, lors de l'audience de conciliation, avait calculé une baisse de CHF 30.- par mois. Il explique qu'il a signé le procès-verbal sous pression, n'étant pas habitué à une telle situation et la secrétaire attendant à côté de lui qu'il ait signé, et qu'il a fait confiance à la Présidente de la Commission. 2.2. Aux termes de l'art. 328 al. 1 let. c CPC, une partie peut demander la révision d'une décision entrée en force notamment lorsqu'elle fait valoir que la transaction judiciaire n'est pas valable, par exemple en raison d'une erreur lors de sa conclusion (arrêt TF 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 4.1.2). Le délai pour demander la révision est de 90 jours dès la découverte du motif de révision (art. 329 al. 1 CPC), délai respecté in casu. Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. L'art. 24 al. 1 CO précise différents cas dans lesquelles une erreur est essentielle, notamment lorsque la partie qui s'en prévaut entendait faire un autre

contrat que celui auquel elle a déclaré consentir (ch. 1), lorsqu'elle avait en vue une autre chose ou un autre partenaire (ch. 2), lorsque la prestation promise est notablement plus étendue ou la contre-prestation l'est notablement moins que ce qu'elle voulait en réalité (ch. 3) ou lorsque l'erreur porte sur des faits que la loyauté commerciale lui permettait de considérer comme des éléments nécessaires au contrat (ch. 4). Il peut s'agir d'une erreur de déclaration ou d'une erreur de base ; cette dernière concerne la motivation du contractant, en ce sens qu'il déclare ce qu'il voulait effectivement déclarer, mais que cette déclaration ne correspond pas à sa véritable intention contractuelle (CR CO I – SCHMIDLIN, 2e éd. 2012, art. 23/24 n. 5 et 7). Cela étant, selon l'art. 24 al. 2 CO, l'erreur qui concerne uniquement les motifs du contrat n'est pas essentielle : en effet, les raisons extérieures ne visent pas le consentement réciproque des parties, mais relèvent de la motivation personnelle de chacun. Ainsi, celui qui achète une nouvelle montre parce qu'il croit par erreur avoir perdu la sienne, oui qui loue une maison de vacances qu'il ne peut utiliser parce qu'il s'est trompé de date, ne peut faire valoir son motif erroné (CR CO I – SCHMIDLIN, art. 23/24 n. 94-95). De plus, lorsque l'erreur invoquée porte sur un point douteux, sur lequel les parties ont précisément entendu transiger et qui, selon leur volonté, devait être définitivement réglé (caput controversum), une invalidation pour erreur est exclue parce que cela reviendrait à revenir sur les questions qui ont conduit à la conclusion de la transaction (arrêt TF 4A_441/2015 du 24 novembre 2015 consid. 4.1). 2.3. En l'espèce, le recourant ne conteste pas avoir signé le procès-verbal de l'audience du 27 octobre 2021, qui prévoit que le loyer net serait nouvellement fixé à CHF 1'294.- par mois depuis le 1er avril 2022. Dans la mesure où il a consenti à un loyer déterminé, et non à une certaine diminution mensuelle, et où il a signé un document mentionnant expressément l'objet de l'accord, qui porte sur une question qui était auparavant litigieuse, il ne saurait se prévaloir d'un vice de la volonté. Au demeurant, aucun élément au dossier n'établit que, comme il le soutient, la Présidente de la Commission aurait calculé la diminution de loyer admissible à CHF 30.- par mois. Certes, les locataires demandaient à l'origine une baisse de CHF 50.- par mois et il est ainsi un peu surprenant Tribunal cantonal TC Page 4 de 4 que le nouveau loyer net ait été fixé à CHF 1'294.-, ce qui représente une différence de CHF 90.- par mois par rapport au loyer actuel de CHF 1'384.55. Il n'en demeure pas moins que le bailleur a consenti à la transaction consignée au procès-verbal, quelle qu'ait été sa motivation. Or, comme évoqué ci-avant, une éventuelle erreur portant sur les motifs de son acceptation n'est pas essentielle, ce qui scelle le sort de sa demande de révision. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que la Commission a rejeté cette demande. Le recours, manifestement infondé, ne peut être que rejeté. 3. Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 116 al. 1 CPC et 130 al. 1 LJ), ni alloué de dépens aux intimés, qui n'ont pas été invités à déposer une réponse. la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Partant, la décision prononcée le 19 janvier 2022 par la Commission de conciliation en matière de bail à loyer pour le district de la Sarine est confirmée. II. Il n'est pas perçu de frais judiciaires, 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 21 février 2022/lfa La Présidente : Le Greffier-rapporteur :