

# **FR\_GERICHTE 102 2022 76 vom 17. August 2022**

FR Kantonsgericht, 2022-08-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2022\\_76](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2022_76)

FR: FR\_GERICHTE 102 2022 76 du 17 août 2022

IT: FR\_GERICHTE 102 2022 76 del 17 agosto 2022

## **Regeste**

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

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Devant le Tribunal cantonal, la procédure a lieu dans la langue de la décision attaquée (art. 115 al. 4 de la loi sur la justice du 31 mai 2010 [LJ; RSF 130.1]), soit en l'occurrence le français. Nonobstant cela, les parties peuvent déposer leurs actes dans la langue officielle de leur choix, sans égard à la langue de la procédure (ATF 145 I 297 consid. 2.6), ce que l'appelante a choisi de faire en l'espèce en déposant son écriture en langue allemande.

### **E. 1.2**

L'appel est recevable notamment contre les décisions incidentes de première instance, pour autant que, dans les causes patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit supérieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

#### **E. 1.2.1**

Aux termes de l'art. 237 al. 1 CPC, le tribunal peut rendre une décision incidente lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable. Ainsi, les décisions incidentes sont des décisions qui ne mettent pas fin au procès, mais tranchent une question qui pourrait entraîner cette fin s'il était statué en sens inverse. Sont en particulier incidentes au sens de l'art. 237 CPC les décisions séparées écartant une éventuelle irrecevabilité pour un motif de procédure selon l'art. 59 CPC (CR CPC – TAPPY, 2e éd. 2019, art. 237 CPC n. 3). Il existe dès lors une décision incidente lorsque le tribunal décide si une condition de recevabilité est donnée et dès lors s'il peut être entré en matière sur la demande (BK ZPO – STECK / BRUNNER, 3e éd. 2017, art. 237 CPC n. 8). En l'espèce, la décision du 11 avril 2022 tranche la question de la compétence matérielle de la Présidente du Tribunal des baux et admet la recevabilité de la demande du 4 novembre 2021. Il s'agit ainsi d'une décision incidente susceptible d'un appel ou d'un recours immédiat en deuxième instance cantonale. La décision attaquée n'arrête toutefois pas de valeur litigieuse, si bien qu'il appartient à la Cour de la déterminer.

#### **E. 1.2.2**

Aux termes de l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur du litige est déterminée par les conclusions. Selon l'art. 93 al. 1 CPC, en cas de cumul d'actions, les prétentions sont additionnées, à moins qu'elles ne s'excluent. S'agissant de la requête d'expulsion, selon la jurisprudence, lorsque seule cette question est litigieuse, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la

procédure. A cet égard, il faut partir d'une durée de six mois pour une procédure sommaire ordinaire. En revanche, lorsque le principe de la résiliation est aussi contesté, le congé constitue lui-même l'objet du litige. Conformément au principe valant pour l'estimation de la valeur litigieuse, à savoir la prise en compte de la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, il faut ainsi tenir compte de la possible période de protection jusqu'à la première opportunité de résilier, mais pas de la durée prévisible de la procédure. Partant, si la résiliation du rapport de bail fait également partie de l'objet du litige, et que son invalidité pourrait faire naître une période de protection, la valeur litigieuse correspond en principe à trois ans de loyer (ATF 144 III 346, JdT 2019 II 235 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3).

Tribunal cantonal TC Page 4 de 6 En l'espèce, la demanderesse dépose une demande d'expulsion (267 CO), d'exécution (236 al. 3 CPC) et de paiement d'une indemnité pour occupation illicite (97 CO). Il s'agit dès lors d'un cumul d'actions. Comme le relève à juste titre la Présidente du Tribunal des baux, afin de déterminer le bien-fondé de la demande d'expulsion, il s'agira avant tout d'établir si le contrat de bail du 19 mars 1987, complété par avenants des 28 octobre 1992 et 28 mars 2011, a été valablement résilié par F. \_\_\_\_\_ le 2 décembre 2020. Si une telle résiliation n'a pas eu lieu, la demande d'expulsion devra vraisemblablement être rejetée. Ainsi, la question de l'expulsion n'est pas seule litigieuse, le principe de la résiliation étant également controversée. Partant, la valeur litigieuse correspond à la durée pendant laquelle se poursuivra l'utilisation de l'objet loué si la résiliation devait être invalidée, qui doit tenir compte de la durée de protection triennale de l'art. 271a al. 1 let. e CO qui résulterait de l'éventuelle invalidation de la résiliation, soit trois ans de loyer. Il doit dès lors être retenu que la valeur litigieuse pour la demande d'expulsion s'élève à CHF 63'036.- (1751 x 12 x 3). Cumulée aux valeurs litigieuses afférant à la demande en paiement d'une indemnité pour occupation illicite (art. 97 CO) et d'exécution (art. 236 al. 3 CPC), la valeur litigieuse totale dépasse largement CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

Le délai pour faire appel contre la décision attaquée est de 30 jours à compter de sa notification (art. 321 al. 1 CPC). En l'espèce, la date de la notification de la décision attaquée est inconnue (DO 60). Celle-ci étant datée du 11 avril 2022, et ayant été notifiée à la partie adverse le 13 avril 2022, il peut être supposé qu'elle a été notifiée au mandataire de l'appelante le 13 avril 2022 au plus tôt. Déposé le 12 mai 2022, l'appel a dès lors été interjeté en temps utile.

### **E. 1.4**

La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC). Mais, hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite de l'appel (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). Dans les cas soumis à la procédure simplifiée, comme tel est le cas en l'espèce (art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 142 III 402 consid. 2.5.4), la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 CPC; arrêt TC FR 102 2021 19 du 17 mai 2021 consid. 2.1).

### **E. 1.5**

Selon l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. En l'espèce, vu l'objet de la procédure et le fait 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. 1.6**

L'appel concluant à l'annulation de la décision de première instance, la valeur litigieuse pour un recours au Tribunal fédéral paraît dépasser CHF 15'000.-. La voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral semble ainsi ouverte (art. 74 al. 1 let. a LTF et 92 al. 1 LTF).

## **E. 2**

L'appelante conteste la compétence matérielle de la Présidente du Tribunal des baux.

### **E. 2.1**

Fondée sur les art. 200 al. 1 CPC et 56 LJ ainsi que sur la doctrine, la décision du 11 avril 2022 a retenu que la compétence des autorités en matière de bail devait être interprétée largement et ne dépendait pas de l'existence d'un rapport contractuel de bail entre les parties au procès. En l'espèce, elle a considéré que les prétentions formulées par la demanderesse étaient en relation directe avec l'existence, la teneur et l'éventuelle résiliation du contrat de bail du 19 mars 1987, la bien-fondé de la demande dépendant avant tout de l'existence et de la validité de la résiliation. Elle

Tribunal cantonal TC Page 5 de 6 en a conclu que le litige objet du procès s'inscrivait clairement dans le cadre d'un état de fait relevant du droit du bail, si bien que la Présidente du Tribunal des baux de la Sarine était compétente et que la demande du 4 novembre 2021 était recevable.

### **E. 2.2**

L'appelante conteste ce raisonnement. Elle fait valoir qu'aucun contrat de bail ne la lie à l'intimée, ce que cette dernière confirme d'ailleurs dans ses écritures. Elle soutient ensuite que la jurisprudence du Tribunal cantonal retient, depuis 1996 déjà, que l'art. 200 CPC est une dérogation au droit ordinaire, qui doit s'interpréter de manière restrictive, ce qui est confirmé par une partie de la doctrine. Elle en conclut ainsi que l'intimée devait passer par le biais de l'art. 641 al. 2 CC et que la Présidente du Tribunal des baux n'est dès lors pas compétente pour connaître de ce litige. Elle souligne encore que le transfert du logement familial à l'appelante par décision du 21 février 2022 n'y change rien puisque la compétence matérielle doit être donnée au moment du dépôt de la demande.

### **E. 2.3**

Tant selon la doctrine que selon la jurisprudence, la compétence matérielle des autorités de conciliation et des tribunaux en matière de bail à loyer doit être interprétée largement (ATF 120 II 112, JdT 1995 I 203 consid. 3c; arrêt TF 4C.17/2004 du 2 juin 2004 consid. 3.3.1; CPra Bail – BOHNET, 2e éd. 2017, art. 3/200 CPC n. 16; voir aussi ATF 146 III 47 consid. 4.1). En effet, la loi ne rattache pas la compétence au rapport contractuel, mais bien à l'état de fait soumis au droit du bail. Cette dernière notion doit être comprise extensivement. Pour la compétence, il importe peu que la prétention déduite en justice soit contractuelle, quasi-contractuelle ou extra-contractuelle. Il serait contraire aux traditions du droit suisse de rattacher la procédure au droit de fond, soit à la cause de l'obligation litigieuse. Le droit suisse table sur des états de fait clairs, faciles à contester. Il faut éviter au surplus que la compétence dépende du résultat de l'administration des preuves (ATF 120 II 112, JdT 1995 I 203 consid. 3c). La compétence de l'autorité paritaire doit ainsi être admise pour toute prétention formulée dans le cadre d'un rapport de bail à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux. Tel est en particulier également le cas pour un litige fondé sur un

quasi-contrat de bail, par exemple en cas d'occupation illicite des locaux après la fin du contrat de bail (CPra Bail – BOHNET, art. 3/200 CPC n. 16).

#### **E. 2.4**

En l'espèce, comme relevé plus haut, afin de déterminer le bien-fondé de la demande d'expulsion, il s'agira avant tout d'établir si le contrat de bail du 19 mars 1987, complété notamment par avenant du 28 mars 2011, a été valablement résilié par F. \_\_\_\_\_ le 2 décembre 2020. Si une telle résiliation n'a pas eu lieu, la demande d'expulsion devra vraisemblablement être rejetée. Et si elle a été effectuée valablement, il s'agira de statuer sur l'indemnité pour occupation illicite. Il en découle que l'état de fait objet du présent litige est indéniablement soumis au droit du bail. La compétence matérielle des tribunaux en matière de bail à loyer devant être interprétée largement, il importe peu de savoir si les parties sont liées par un rapport contractuel de droit du bail ou par un autre rapport de nature quasi-contractuelle ou extracontractuelle. Partant, la Présidente du Tribunal des baux de la Sarine est compétente pour connaître de la présente cause. Il s'ensuit le rejet de l'appel.

#### **E. 3.1**

Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 116 al. 1 CPC et art. 130 LJ).

#### **E. 3.2**

Il n'est pas alloué de dépens à l'intimée, qui n'en a pas requis (ATF 139 III 334 consid. 4.3) et qui a renoncé à se déterminer.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 6 la Cour arrête : I. L'appel de A. \_\_\_\_\_ est rejeté. Partant, la décision du 11 avril 2022 de la Présidente du Tribunal des baux de l'arrondissement 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 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 août 2022/jei La Présidente : La Greffière :

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