

FR_GERICHTE 102 2023 122 vom 19. Juli 2023

FR Kantonsgericht, 2023-07-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2023_122

FR: FR_GERICHTE 102 2023 122 du 19 juillet 2023

IT: FR_GERICHTE 102 2023 122 del 19 luglio 2023

Regeste

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

Erwägungen

E. 5

à 8, 10 et 11 produites par les recourants et, principalement, au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée, sous suite de frais et dépens. Elle a également conclu à l'irrecevabilité de la requête d'effet suspensif, subsidiairement à son rejet. G. Par courrier du 14 juillet 2023, les recourants ont déposé une réplique spontanée. H. Par ordonnance du 17 juillet 2023, le Juge délégué de la Cour a admis la requête d'effet suspensif. I. Par courrier du 18 juillet 2023, l'intimée a déposé une détermination spontanée. en droit 1. 1.1. La décision attaquée, qui porte sur l'expulsion de locataires, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 du Code de procédure civile (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 se monte à CHF 9'600.- (cf. décision attaquée, p. 3), de sorte que seule la voie du recours est ouverte contre la décision de la Présidente du 21 juin 2023 (art. 308 al. 2 a contrario et 319 let. a CPC). 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). La décision attaquée a été notifiée aux recourants le 22 juin 2023, de sorte que le recours, interjeté le 29 juin 2023, l'a été en temps utile (art. 314 al. 1 CPC). 1.4. Conformément à l'art. 326 al. 1 CPC, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. En effet, en procédure de recours, le tribunal de deuxième instance doit statuer sur un état de fait identique à celui examiné par le premier juge. Cette règle, stricte, s'explique par le fait que l'instance de recours a pour mission de contrôler la conformité au droit de la décision entreprise, mais pas de poursuivre la procédure de première instance; à l'instar du Tribunal fédéral, l'instance de recours doit contrôler la juste application du droit à un état de fait arrêté définitivement (cf. arrêt TF 5A_950/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.5). En l'espèce, les recourants ont produit plusieurs récépissés postaux à l'appui de leur recours. La Cour constate que les récépissés postaux des 28 octobre 2020, 28 décembre 2020 et 4 juin 2022

Tribunal cantonal TC Page 4 de 8 (cf. bordereau du recours, pièces 5, 6, 11) ne ressortent pas du dossier de première instance, de sorte qu'ils sont produits tardivement au regard de l'art. 326 al. 1 CPC, et sont, partant, irrecevables. Pour le surplus, les autres récépissés postaux produits en procédure de recours avaient déjà été versés au dossier de première instance (cf. bordereau de la demande, pièce 19 ; bordereau de la réponse, pièce 2) et sont

donc recevables dès lors que la Cour statue sur la base des pièces produites en première instance. 2. 2.1. Les recourants allèguent que la décision de la Présidente est erronée car ils ont payé tous les loyers faisant l'objet de l'avis comminatoire du 8 février 2023 et ils ont produits les récépissés de leurs paiements prouvant leurs allégations de sorte que la procédure du cas clair aurait dû être déclarée irrecevable. 2.2. De son côté, l'intimée soutient que les recourants sont de mauvaise foi. En substance, elle relève qu'ils n'ont pas produit les pièces démontrant qu'ils ont payé tous les loyers. 2.3. 2.3.1. La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3). Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert und schlüssig), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités ; arrêt TF 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). Si la partie adverse conteste les faits, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections. En revanche, des allégations manifestement dénuées de fondement ou vouées à l'échec, sur lesquelles il peut être statué immédiatement, ne suffisent pas à exclure un cas clair. Seul est déterminant selon la loi qu'il y ait un état de fait clair, et non que le défendeur rende ou non vraisemblables ses objections. En conséquence, pour nier l'existence d'un état de fait clair, il suffit que le défendeur présente des objections motivées et convaincantes, qui sur le plan factuel, ne peuvent pas être réfutées immédiatement et qui sont propres à ébranler la conviction du juge. En revanche, il faut admettre que le cas est clair lorsqu'au vu du dossier, le tribunal acquiert la conviction que la prétention du demandeur est établie et qu'un examen approfondi des arguments du défendeur n'y changerait rien (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et 6.2, SJ 2013 I 283 ; arrêts TF 4A_550/2020 consid. 5.1 ; 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (arrêt TF 4A_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3). Il ne suffit donc pas que le défendeur se

Tribunal cantonal TC Page 5 de 8 limite à signaler les objections ou exceptions qui pourraient contredire la liquidité de la situation en fait et en droit, de telles exceptions devant être motivées et concluantes (arrêt TF 5A_19/2015 du 27 juillet 2016 consid. 2.3.1). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois arrêt TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme

nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_376/2021 consid. 4.1.2 ; arrêt TF 4A_550/2020 consid. 5.1). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les références citées ; arrêts TF 4A_376/2021 consid. 4.1.3 ; 4A_550/2020 consid.

E. 5.1

; 4A_422/2020 consid. 4.1). 2.3.2. Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire 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. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition légale, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (arrêt TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (LCHAT/STASTNY, Le bail à loyer, 2019, n. 2.3.5 p. 879). 2.4. La Présidente a retenu que les locataires n'avaient ni prouvé ni rendu vraisemblable leurs allégations selon lesquelles ils étaient à jour dans le paiement des loyers, en particulier, qu'ils n'avaient pas produit de pièces (par exemple, des récépissés de paiements postaux ou des avis de débit bancaires), desquelles il ressortirait qu'en date du 8 février 2023, les loyers de septembre 2022 à février 2023 avaient déjà été acquittés, ni a fortiori à quelles dates, qu'ils n'avaient pas non plus produit de pièces desquelles il ressortirait que les deux comptes « locataire » de la requérante comportaient des erreurs, notamment que des versements n'auraient pas été comptabilisés dans les décomptes de la requérante, alors qu'il ressort clairement des deux comptes « locataire » de la requérante qu'en date du 8 février 2023, les intimés étaient en demeure de payer les loyers de septembre 2022 à février 2023. 2.5. En l'espèce, selon les relevés de compte des locataires produits par la bailleuse, les locataires auraient accumulé des retards de loyers à partir du mois de novembre 2020 (cf. bordereau de la demande, pièce 6 p. 3). Or, il ressort des récépissés postaux produits par la bailleuse lors de la procédure de première instance (cf. bordereau de la demande, pièce 19) que certains

Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 paiements effectués par les locataires n'ont pas été pris en compte dans les relevés de compte de la bailleuse (cf. bordereau de la demande, pièces 6 et 7). En effet, les paiements des 27 février 2021, 30 mars 2021 et 6 juillet 2021 (3 x CHF 1'600.-) ne ressortent pas des décomptes de la régie, alors que des récépissés postaux prouvent que ces montants ont bien été payés en faveur de la bailleuse à ces dates (cf. bordereau de la demande, pièce 6, 7 et 19). De plus, les recourants soutiennent qu'ils ont effectué des versements de CHF 1'600.- les 28 octobre 2020 et 28 décembre 2020. Ils ne

ressortent toutefois pas non plus des relevés de compte établis par la régie. Etant donné l'absence de prise en compte de trois versements qui ont été prouvés par titre (ceux des 27 février 2021, 30 mars 2021 et 6 juillet 2021), même sans preuve des versements des 28 octobre 2020 et 28 décembre 2020, la Présidente aurait dû avoir un doute quant à la véracité du décompte concernant ces deux autres versements. Bien qu'irrecevables au stade du recours, les recourants ont du reste produit les quittances de ces deux paiements en procédure de recours (cf. bordereau du recours, pièces 5 et 6). La bailleresse prétend toutefois que le paiement du 28 octobre 2020 a été comptabilisé dans son relevé de compte le 2 décembre 2020. Il semble toutefois curieux que le paiement soit comptabilisé plus d'un mois après que l'ordre postal ait été passé. A l'évidence, la situation n'est pas claire. A cela s'ajoute que la Présidente avait déjà constaté que le paiement effectué le 3 février 2023 par les locataires et comptabilisé le 6 février 2023 dans les relevés de compte, n'avait pas été pris en compte dans les avis comminatoires, sans que cela n'ait toutefois eu d'impact sur l'efficacité de l'avis comminatoire. Quant au dernier loyer reproché impayé, soit celui de février 2023, il a, selon le relevé de la régie, été payé le 7 mars 2023, soit dans le délai comminatoire qui avait été imparti aux locataires et qui courait jusqu'au 12 mars 2023 (cf. bordereau de la demande, pièces 6, 7 et 9). A la réception des avis comminatoires, l'avocat des locataires a en outre pris contact avec la régie, indiquant que ces derniers étaient à jour avec leurs paiements, et lui a transmis « un certain nombre de documents censés prouver que ses clients étaient à jour dans le paiement des loyers » (cf. demande, allégué n. 27 et 28 ; bordereau de la demande, pièces 8, 10 et 19), de sorte qu'on ne saurait reprocher aux locataires de n'avoir pas contesté l'avis comminatoire et de vouloir tirer profit d'une erreur dans celui-ci à ce stade. Dans la mesure où les locataires ont présenté des objections sérieuses et documentées partiellement par titres, selon lesquelles la comptabilisation des paiements effectués n'était pas complète et que, partant, ils auraient payé l'entier des loyers dus avant l'échéance du délai comminatoire, l'état de fait ne peut être immédiatement prouvé. Partant, les conditions d'application de la procédure du cas clair ne sont pas remplies et la demande de la bailleresse doit être déclarée irrecevable. Il s'ensuit l'admission du recours.

3. 3.1. Il n'y a pas lieu de percevoir de frais judiciaires (art. 116 CPC et 130 LJ). 3.2. Compte tenu de l'issue du recours, les dépens de la procédure de recours sont mis à la charge de l'intimée qui succombe. Si l'instance d'appel statue à nouveau, ce qui est le cas en l'espèce, compte tenu de l'admission du recours, elle se prononce également sur les frais – exclusivement sur les dépens en l'occurrence – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). En l'espèce, les dépens de première instance doivent être mis à la charge de la demanderesse qui succombe, les conclusions des défendeurs ayant été admises.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 3.3. Les dépens sont fixés de manière globale (art. 64 al. 1 let. e RJ), compte tenu 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 économiques des parties, mais pour un montant maximal de CHF 3'000.-, hors circonstances spéciales non présentes en l'espèce (art. 63 al. 1 et 2 et 64 al. 2 RJ). S'agissant des dépens des locataires pour la procédure de première instance, ils sont arrêtés au montant de l'indemnité globale de CHF 1'077.-, TVA par CHF 77.- comprise. Pour la procédure de recours, l'indemnité due par C. _____ SA à A. _____ et B. _____ est fixée à CHF 1'077.-, TVA par CHF 77.- comprise. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 la Cour arrête : I. Le recours est admis. Partant, la décision de la Présidente du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine est réformée et prend la teneur suivante :

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