

# FR\_GERICHTE 102 2023 33 vom 23. Mai 2023

FR Kantonsgericht, 2023-05-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2023\\_33](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2023_33)

FR: FR\_GERICHTE 102 2023 33 du 23 mai 2023

IT: FR\_GERICHTE 102 2023 33 del 23 maggio 2023

## Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal | Aufhebung und Einstellung der  
Betreibung (Art. 85 und 85a SchKG)

## Erwägungen

### E. 3

pièces au rez-de-chaussée et le bail y relatif reste en vigueur. (...) ». Le lundi 30 septembre 2019, les locataires ont quitté l'appartement et la place de parc extérieure. Par courrier recommandé du 26 novembre 2019, les locataires ont, « par mesure de précaution », résilié le contrat de bail de l'appartement 3 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis F.\_\_\_\_\_, pour le prochain terme de résiliation, soit au plus tard le 31 mars 2020. Ils ont précisé que le litige de la période du 30 septembre 2019 au 31 mars 2020 restait ouvert. Le 29 novembre 2019, C.\_\_\_\_\_ SA a accusé réception de la résiliation du contrat de bail de l'appartement, relevant que l'échéance légale du contrat était le 29 février 2020.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 11 L'état des lieux a eu lieu le vendredi 28 février 2020, à 10h00. Par courriel et courrier recommandé du 30 octobre 2020, D.\_\_\_\_\_ a contesté le décompte de sortie de l'appartement relevant que celui-ci n'avait pas été occupé depuis le 30 septembre 2019, si bien que les loyers d'octobre 2019 à février 2020 n'étaient pas à la charge des locataires, le montant contesté s'élevant à CHF 7'475.-. Le 11 novembre 2020, C.\_\_\_\_\_ SA a répondu à D.\_\_\_\_\_ que le bail à loyer avait été résilié au 30 septembre 2019, avec responsabilité jusqu'au 29 février 2020, que la remise des clés avait été effectuée le 28 février 2020 et que les loyers restaient dû jusqu'au mois de février 2020 inclus. B. Le 15 avril 2021, le commandement de payer n°jjj de l'Office des poursuites de la Sarine, portant sur le montant de CHF 8'219.50, à titre de « Facture débiteur du 01.10.2020 de CHF 8'219.50, Décompte de sortie pour l'appartement F.\_\_\_\_\_, réf. kkk », plus intérêts à 5% l'an dès le 31 mars 2021, et sur les frais de poursuite, a été notifié à B.\_\_\_\_\_ à l'instance de A.\_\_\_\_\_ AG. B.\_\_\_\_\_ y a formé opposition totale le même jour. Le 31 août 2021, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine a partiellement admis la requête de mainlevée de A.\_\_\_\_\_ AG à l'encontre de B.\_\_\_\_\_ et a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par ce dernier au commandement de payer n°jjj, notifié à l'instance de A.\_\_\_\_\_ AG, pour le montant de CHF 509.20 (frais de serrure et clés ainsi que remplacement du flexible admis par l'opposant), plus intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 2021, pour les frais de poursuite, ainsi que pour les frais judiciaires de la procédure. Le 22 octobre 2021, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine a déclaré irrecevable la requête de mainlevée provisoire déposée par A.\_\_\_\_\_ AG à l'encontre de B.\_\_\_\_\_ en tant qu'elle porte sur un montant de CHF 509.20 dont l'opposition a déjà été levée par décision de la Présidente du 31 août 2021. En revanche, il a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par

B. \_\_\_\_\_ au commandement de payer n°jjj notifié à l'instance de A. \_\_\_\_\_ AG à concurrence de CHF 7'475.-, plus intérêt à 5% l'an dès le 31 mars 2021, ainsi que pour les frais de poursuite. Les frais judiciaires et l'équitable indemnité en faveur de la requérante ont été mis à la charge de l'opposant. C. Par mémoire du 14 juillet 2022, B. \_\_\_\_\_ a déposé une requête superprovisionnelle de suspension de la poursuite et une action en constatation de l'inexistence d'une dette au sens de l'art. 85a LP à l'encontre de A. \_\_\_\_\_ AG. Il a conclu, à titre superprovisionnelle, au prononcé de la suspension de la poursuite n°jjj de l'Office des poursuites de la Sarine et, à titre principal, à ce que l'inexistence de la créance objet de la poursuite n°jjj soit constatée et, partant, à ce qu'il soit constaté qu'il ne doit pas à A. \_\_\_\_\_ AG le montant de CHF 7'475.-, plus intérêts à 5% dès le 31 mars 2021 et les frais de poursuite, ainsi qu'à l'annulation de la poursuite n°jjj, avec suite de frais judiciaires et dépens. Par décision du 15 juillet 2022, la Présidente du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine (ci-après : la Présidente) a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles. Par mémoire du 11 août 2022, complété le 19 août 2022, A. \_\_\_\_\_ AG a déposé sa réponse, concluant au rejet de la demande, frais de procédure à la charge du demandeur. D. Par décision du 9 février 2023, la Présidente a constaté que la requête de mesures provisionnelles, déposée par B. \_\_\_\_\_ était devenue sans objet et a rayé la cause du rôle. De plus, elle a partiellement admis la demande en constatation de l'inexistence d'une dette et en annulation de la poursuite de B. \_\_\_\_\_ et a, partant, constaté que B. \_\_\_\_\_ n'est pas débiteur

Tribunal cantonal TC Page 5 de 11 du montant de CHF 7'475.-, plus intérêts à 5% dès le 31 mars 2021, que lui réclame A. \_\_\_\_\_ AG à titre de loyers relatifs à l'appartement pour les mois d'octobre 2019 à février 2020. De plus, elle a annulé la poursuite n°jjj de l'Office des poursuites de la Sarine dans la mesure où elle concerne le montant de CHF 7'475.-.

Enfin, elle a rejeté toute autre ou plus ample conclusion. Les dépens alloués à B. \_\_\_\_\_ ont été fixés globalement à CHF 3'064.05 (TVA comprise) et ils ont été mis à la charge de A. \_\_\_\_\_ AG, qui supporte également ses propres dépens. E. Par mémoire du 10 mars 2023, A. \_\_\_\_\_ AG a interjeté un recours contre cette décision, concluant à son annulation et au rejet de l'action en constatation de l'inexistence d'une dette et en annulation de la poursuite, à ce qu'il soit constaté que l'intimé lui est débiteur du montant de CHF 7'475.- correspondant aux loyers relatifs à l'appartement de 3 pièces sis

F. \_\_\_\_\_, pour les mois d'octobre 2019 à février 2020 (5 x CHF 1'495.-), plus intérêts à 5% l'an dès le 31 mars 2021, à ce que les dépens de la procédure de première instance soient mis à la charge du demandeur, les dépens de A. \_\_\_\_\_ AG étant fixés à CHF 4'287.95. De plus, elle a conclu à ce que frais de la procédure de recours soient à la charge de l'intimé, ses dépens étant fixés à CHF 3'251.20, TVA comprise. F. Le 14 avril 2023, B. \_\_\_\_\_ a déposé sa réponse, concluant au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée, frais de la procédure de recours à la charge de la recourante. 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). En l'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à CHF 10'000.- (cf. décision attaquée, p. 8), de sorte que seule la voie du recours est ouverte. La valeur litigieuse devant la Cour est également inférieure à CHF 15'000.-. Partant, seule la voie du recours constitutionnel subsidiaire est ouverte au Tribunal fédéral (art. 74 al. 1 let. a et 113 ss LTF). 1.2. Le délai pour faire appel contre la décision de la Présidente est de 30 jours à

compter de sa notification (art. 321 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision attaquée ayant été notifiée à la recourante le 13 février 2023, le recours, déposé le 10 mars 2023, respecte ce délai. Le mémoire est de plus dûment motivé et doté de conclusions. Il s'ensuit la recevabilité du recours. 1.3. 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. 1.4. La Cour peut statuer sur pièces (art. 327 al. 2 CPC).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 11 2. 2.1. La recourante reproche à la Présidente une violation de l'art. 18 CO lors de l'interprétation de la résiliation selon l'art. 266 ss CO. Elle relève qu'il n'est pas contesté que les parties avaient une volonté différente, respectivement une compréhension de la résiliation différente. Elle se plaint toutefois du fait que la Présidente aurait uniquement recherché quelle était la volonté des locataires qui ont rédigé la lettre de résiliation plutôt que de se demander comment la lettre de résiliation pouvait être comprise de bonne foi, en fonction de l'ensemble des circonstances, par la recourante. Elle estime que, par son raisonnement, la Présidente a violé les principes de l'interprétation d'une déclaration unilatérale selon la théorie de la confiance. La recourante fait également valoir une violation de l'art. 266a CO en ce sens qu'après que la Présidente a justifié sa conclusion sur plus de 10 pages, que le terme « le contrat » signifiait en réalité « les contrats » et que le terme d'« immeuble » était synonyme d'« appartement », elle aurait dû constater que la lettre de résiliation n'était pas claire et compréhensible et que la résiliation était par conséquent inefficace. 2.2. La résiliation d'un contrat de bail est une manifestation unilatérale de volonté, soumise à réception, par laquelle une partie met fin au contrat pour un certain terme (CPra Bail- BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, 2ème éd. 2017, art. 266a CO n. 3). Celui qui résilie un contrat exerce un droit formateur; ce faisant, il modifie unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie. En raison des effets qu'il entraîne pour le cocontractant, l'exercice du droit formateur doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes. Le congé doit exprimer clairement l'intention de mettre fin au bail à une date déterminée ou facilement déterminable; il doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable, faute de quoi il sera inefficace (wirkungslos). Si les parties ne s'accordent pas sur le sens à donner à cette manifestation de volonté, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt TF 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 8.2. non publié in ATF 137 III 389). En effet, la recherche du sens et de la portée d'une déclaration de résiliation du bail s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (arrêt TF 4A\_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 3.2. et les références citées ; ATF 127 III 444 consid. 1a et les références citées). Le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art. 18 al. 1 CO, interprétation subjective). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 considé 5.2.2. et les références citées). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation concrète des preuves par le juge, selon son expérience générale de la vie, et relève du fait (arrêt TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 ; arrêt TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid 10.2 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1). Si le juge ne parvient pas

à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance. D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas

Tribunal cantonal TC Page 7 de 11 seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime. Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue sur la base du contenu des manifestations de volonté et des circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3. et les références citées). 2.3. 2.3.1. En l'espèce, la recourante ne conteste pas que les parties avaient une volonté différente, respectivement une compréhension de la résiliation différente, comme l'a constaté la Présidente. Elle reproche toutefois à la Présidente d'avoir violé la théorie du principe de la confiance en se fondant uniquement sur la volonté des locataires qui ont rédigé la lettre de résiliation plutôt que de se demander comment la lettre de résiliation pouvait être comprise de bonne foi par la recourante. Il est vrai que lors de son analyse selon le principe de la confiance, la Présidente a mis en évidence des éléments de faits et des circonstances ayant trait à la volonté des locataires lorsqu'ils ont rédigé leur lettre de résiliation, lesquelles n'étaient, pour certaines, pas dénuées de pertinence dans ce contexte. Il n'en demeure pas moins que la Présidente a bien examiné les faits sous l'angle de la compréhension que la bailleuse devait se faire de la lettre de résiliation d'après les règles de la bonne foi, en se fondant en premier lieu sur le contenu du courrier de résiliation puis sur les circonstances qui ont précédé la résiliation ; en aucun cas son interprétation objective est basée sur la volonté des locataires (cf. décision attaquée, p. 14 ss). Il ressort simplement de l'analyse de la Présidente que son interprétation de la résiliation selon le principe de la confiance coïncide dans son résultat avec la volonté des locataires de résilier les deux contrats, raison pour laquelle les éléments se recourent. En outre, les déclarations des parties en audience, qui ont été reprises dans la décision, sont certes des faits postérieurs à la manifestation de volonté. Il s'agit toutefois de déclarations concernant des faits antérieurs à celle-ci. On ne saurait ainsi reprocher à la Présidente une violation de l'art. 18 al. 1 CO sous cet angle. 2.3.2. A l'instar de la Présidente, la Cour considère que tant l'interprétation littérale de la lettre de résiliation que les circonstances qui l'entourent et qui ont accompagné la rédaction de celle-ci devaient conduire la recourante à retenir que la résiliation portait sur les deux contrats de bail. Il est vrai, et c'est un élément prépondérant dans l'interprétation du courrier de résiliation selon le principe de la confiance, que les locataires n'ont fait état dans leur courrier du 21 juin 2021 que de la résiliation du « contrat de bail du 10 avril 2017 » au singulier. Or, l'en-tête du courrier de résiliation et les circonstances relatives à la conclusion des contrats devaient conduire la recourante à constater que les locataires résiliaient non pas un seul contrat de bail, mais les deux contrats de bail qui les liaient. Tout d'abord, les locataires ont mentionné dans la

première ligne de l'en-tête de leur courrier : « Résiliation du contrat de bail ». On comprend donc qu'il s'agit d'une résiliation d'un contrat de bail. Il est ensuite mentionné à la deuxième ligne de l'en-tête : « Immeuble F. \_\_\_\_\_ » et à la troisième ligne : « Place de parc extérieur no 22, également sis à F. \_\_\_\_\_ ». Comme l'a souligné la Présidente, les locataires ont repris textuellement dans la deuxième ligne de l'en-tête la formulation exacte qui figure à la 1ère page du contrat de bail relatif à l'appartement, à savoir « Immeuble : F. \_\_\_\_\_ », alors que dans le contrat relatif à la place de parc, il est mentionné sur la première page de celui-ci : « Immeuble : H. \_\_\_\_\_ ». Enfin, la troisième ligne indique explicitement que la

Tribunal cantonal TC Page 8 de 11 résiliation porte sur la place de parc, mais pas uniquement. En effet, la mention : « également sis à F. \_\_\_\_\_ » est déterminante dès lors qu'elle indique que la résiliation porte également sur un autre objet situé à F. \_\_\_\_\_, soit l'appartement, seul autre objet loué par les locataires et qui se trouve à cette adresse, lequel est désigné à la deuxième ligne de l'en-tête par le terme « immeuble » suivi de son adresse. Certes, il ne s'agit pas de la désignation exacte de l'objet loué qui est un « appartement ». Cela s'explique toutefois par le fait qu'il s'agit, comme on l'a vu, du libellé exact figurant sur la première page du contrat de bail de l'appartement, mais également par le fait que les locataires n'avaient pas de formation juridique et que pour une personne sans connaissance particulière dans ce domaine les termes d'« immeuble » et d'« appartement » peuvent être synonymes et être utilisés sans distinction dans le langage courant, ce que l'intimé a confirmé (cf. PV du 2 février 2023, p. 3). Ainsi, même si le 2ème objet locatif n'était pas intitulé tel qu'il figure à la page 3 du contrat, la recourante pouvait comprendre, de bonne foi, qu'il s'agissait de l'appartement loué puisque l'intimé n'avait pas loué l'immeuble en entier. A cela s'ajoute que les dates et délais mentionnés dans le courrier de résiliation pouvaient concerner les deux contrats de bail qui liaient les parties puisqu'ils étaient identiques. A ces constatations littérales s'ajoutent les circonstances entourant la signature des contrats. Les parties ont certes bien conclu deux contrats de bail. Ils ont toutefois été signés le même jour, avec la même date d'entrée en vigueur et les mêmes délais de résiliation. L'un était un contrat de « bail à loyer pour objets d'habitation », portant sur un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à « F. \_\_\_\_\_ », et l'autre était un contrat de « bail à loyer pour objets accessoires » portant sur une place de parc extérieure n° 22 sise à « H. \_\_\_\_\_ ». Pour des locataires sans connaissances juridiques, ces similitudes dans les dates, les délais et les termes, ainsi que de l'adresse qui était partiellement identique dans les deux contrats, pouvaient sans aucun doute porter à confusion. De même, le fait que le contrat relatif à la place de parc était intitulé « bail à loyer pour objets accessoires », pouvait légitimement laisser à penser à un locataire lambda que la place de parc n'est qu'un accessoire de l'appartement, c'est-à-dire une chose dont l'usage est cédé avec le bail principal du logement et dont le sort lui est lié, ce qui est au demeurant souvent le cas, idée qui pouvait être confortée par le fait que les dates et délais des deux contrats étaient identiques. Ces éléments confusionnels pour des locataires sans expérience dans le domaine immobilier ni juridique ne pouvaient pas échapper à la recourante, qui est une gérante immobilière au bénéfice de plusieurs années d'expérience professionnelle en matière de gestion d'immeubles de sorte qu'elle aurait dû en tenir compte lors de la lecture de la lettre de résiliation et envisager que les locataires, en utilisant le singulier, se référaient à la relation contractuelle au sens large qui les unissait à la bailleuse et qui englobait les deux objets (appartement et place de parc). Quant au fait que les locataires n'ont pas réagi suite aux deux confirmations écrites de résiliation dont il

ressortait que C.\_\_\_\_\_ SA avait compris que la lettre de résiliation portait sur un seul contrat, force est de constater que les circonstances postérieures à la manifestation de volonté ne sont pas pertinentes dans le cadre de l'analyse de celle-ci selon le principe de la confiance. Ainsi, le contenu littéral du courrier ainsi que les circonstances antérieures à la manifestation de volonté évoqués ci-avant, auraient pu et dû conduire la gérance, en application du principe de confiance, à conclure que la volonté des locataires était de résilier les deux contrats de bail et non pas uniquement celui relatif à la place de parc. Si la manifestation pouvait à première vue sembler équivoque en raison du fait que les locataires parlaient du « contrat de bail » au singulier, la volonté des locataires de résilier les deux contrats de bail était reconnaissable puisqu'elle ressortait bien du courrier de résiliation et la recourante était à même de la percevoir après une lecture attentive de celui-ci et en tenant compte des circonstances.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 11 Si malgré les constatations relevées la recourante avait encore des doutes sur l'interprétation à donner à cette résiliation, alors que selon les règles du principe de la confiance le contenu du courrier reflétait la volonté des locataires de résilier les deux contrats, il lui incombait, en sa qualité de gérance immobilière et de partie forte au contrat, en application du principe de la bonne foi, de prendre contact avec les locataires afin de déterminer leur volonté exacte et de dissiper tout malentendu.

### **E. 3.1**

La recourante fait également valoir une constatation manifestement inexacte des faits. Elle allègue qu'il est arbitraire de retenir que l'appartement et la place de parc n'avaient pas la même adresse car une place de parc extérieure ne peut pas avoir d'adresse officielle. Il s'agit d'une surface extérieure d'une parcelle sur laquelle peuvent se trouver plusieurs entrées d'immeubles, comme c'est le cas ici. Elle considère également que l'interprétation du courriel de la locataire du 14 juillet 2019 est arbitraire lorsque la Présidente retient qu'elle parle de l'appartement et pas de la place de parc. Pour le surplus, la recourante allègue que la décision est globalement insoutenable, relevant qu'étant donné que les parties étaient liées par deux contrats de bail, elle était en droit de supposer, de bonne foi, que seul le contrat de bail de la place de parc sur le parking extérieur avait été résilié.

### **E. 3.2**

La notion de "faits établis de façon manifestement inexacte" se recoupe avec celle d'arbitraire dans l'appréciation des preuves ou d'arbitraire dans l'établissement des faits (ATF 138 III 232 consid. 4.1.2). Il n'y a pas arbitraire du seul fait qu'une autre solution entre également en considération, ou serait même préférable, mais seulement si la décision attaquée est manifestement insoutenable, est clairement en contradiction avec la situation de fait, viole de manière crasse une norme ou un principe juridique incontesté ou contrevient de manière choquante aux considérations de justice (arrêt TF 4A\_304/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.2.1 et les réf. citées). Dès lors, l'appréciation des preuves n'est pas déjà arbitraire lorsqu'elle ne concorde pas avec la présentation du recourant, mais seulement lorsqu'elle est manifestement insoutenable (ATF 140 III 264 consid. 2.3), et ce non seulement dans sa motivation mais aussi dans son résultat (ATF 139 III 334 consid. 3.2.5).

### **E. 3.3.1**

S'agissant de l'adresse de la place de parc et de l'appartement, il n'y a rien d'arbitraire dans le fait de retenir, comme l'a fait la Présidente, qu'ils n'avaient pas la même adresse. Même si une place de parc n'a pas d'adresse officielle, il n'en demeure pas moins que les adresses

de ces deux objets mentionnées dans les contrats étaient différentes, soit « F.\_\_\_\_\_ » pour l'appartement et « H.\_\_\_\_\_ » pour la place de parc. Cela ressort également des déclarations des parties, lesquelles ont été citées par la Présidente (cf. décision attaquée, p. 14).

### **E. 3.3.2**

S'agissant de l'interprétation du courriel du 14 juillet 2019 de D.\_\_\_\_\_ à C.\_\_\_\_\_ SA, intitulé « Signature – Résiliation Bail F.\_\_\_\_\_ », ayant la teneur suivante : « Dans tous les cas, soyez assuré de la volonté mutuelle de résilier le contrat de bail susmentionné. », la Présidente s'est fondée sur celui-ci, et sur d'autres écrits ainsi que sur le comportement des locataires pour conclure qu'ils entendaient résilier le contrat de l'appartement mais aussi de la place de parc, et non pas comme l'allègue la recourante, pour conclure qu'ils parlaient de l'appartement mais pas de la place de parc. Au demeurant, l'interprétation de la Présidente n'a rien d'arbitraire puisqu'elle s'est fondée sur plusieurs écrits et comportements (cf. décision attaquée, p. 11 s.). Quoi qu'il en soit, la recourante admet que telle était bien la volonté des locataires.

### **E. 3.3.3**

Enfin, on ne saurait conclure, comme le fait la recourante, que la décision de la Présidente est globalement insoutenable au motif que les parties étaient liées par deux contrats de bail de sorte

Tribunal cantonal TC Page 10 de 11 qu'elle était en droit, de bonne foi, de supposer que seul le contrat de bail de la place de parc avait été résilié. Comme on l'a vu, la Cour, après analyse, arrive à la même conclusion que la Présidente (cf. supra consid. 2.5.). Au demeurant, le fait qu'une autre solution soit aussi possible, voire préférable, ne suffit pas à établir l'arbitraire ; il faut encore qu'elle soit manifestement insoutenable, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

## **E. 4**

Il s'ensuit que le recours est rejeté et que l'admission partielle de la demande en constatation de l'inexistence d'une dette et en annulation de la poursuite de B.\_\_\_\_\_, prononcée par la Présidente, est confirmée.

### **E. 5.1**

Conformément à l'art. 106 al. 1 CPC, les frais de la procédure de recours doivent être mis à la charge de la recourante, qui succombe.

### **E. 5.2**

En application des art. 116 CPC et 130 al. 1 LJ, il n'est pas perçu de frais judiciaires.

### **E. 5.3**

Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ ; RSF 130.11). En cas de fixation globale, comme en l'espèce (art. 64 al. 1 let. 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 économiques des parties (art. 63 al. 2 RJ).

L'indemnité maximale en cas de recours contre une décision rendue en procédure simplifiée est de CHF 6'000.-, montant pouvant être doublé si des circonstances particulières le justifient (art. 64 al. 1 let. f et b et al. 2 RJ), ce qui n'est toutefois pas le cas en l'espèce.

Compte tenu de ces critères, les dépens de l'intimé sont arrêtés globalement à la somme de CHF 1'723.20, TVA par CHF 123.20 comprise (7.7 % de CHF 1'600.-). (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 11 de 11 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Partant, la décision de la Présidente du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine du

**E. 9**

février 2023 est confirmée. II. Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de A. \_\_\_\_\_ AG. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. Les dépens de B. \_\_\_\_\_, pour la procédure de recours, sont fixés globalement à CHF 1'723.20, TVA par CHF 123.20 comprise. 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 23 mai 2023/say La Présidente La Greffière-rapporteure

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