

FR_GERICHTE 102 2024 142 vom 6. Januar 2025

FR Kantonsgericht, 2025-01-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2024_142

FR: FR_GERICHTE 102 2024 142 du 6 janvier 2025

IT: FR_GERICHTE 102 2024 142 del 6 gennaio 2025

Regeste

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

Erwägungen

E. 19

mars 2024 est complet, en ce sens qu'il contient tous les éléments objectivement essentiels nécessaires à la conclusion d'un contrat de bail. L'appelante a certes apporté des modifications manuscrites au contrat qui lui a été transmis, mais elle n'a contesté ni la chose louée, ni la durée du contrat, ni le loyer. La Cour est ainsi d'avis que les parties sont tombées d'accord sur les éléments précités. L'appelante prétend que le bailleur, par D._____ Sàrl et son courriel du 25 mars 2024, lui a signifié qu'il ne pouvait accepter de signer ce contrat à cause de la suppression de points importants et non négociables, et que de ce fait les parties ne sont pas liées contractuellement, chacune ayant refusé la proposition de l'autre. Or, il transparaît des pièces au dossier, et notamment du courrier du

E. 24

avril 2024, adressé à l'appelante par le conseil de B._____, que ce dernier, pour donner suite à l'absence de réponse de la part de l'appelante, s'est accommodé du contrat du 19 mars 2024 et l'a ratifié à postériori tel que modifié par l'appelante. 4.3. La Cour rejoint l'avis de la Présidente, qui a considéré que l'appelante et l'intimé sont bel et bien liés contractuellement par le contrat du 19 mars 2024, de sorte que le grief soulevé par l'appelante doit être rejeté. 5. L'appelante soutient encore que la Présidente a fait une application erronée de l'art. 266 CO en estimant que le contrat n'avait pas été reconduit tacitement au-delà du 14 juin 2024. L'art. 266 al. 1 CO dispose que lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. En l'espèce, la teneur du contrat du 19 mars 2024 est claire. De plus, l'intimé a toujours été clair dans sa volonté de voir l'appartement libéré à la mi-juin 2024. La Présidente a donc à juste titre considéré que le contrat arrivait à terme le 14 juin 2024 et qu'aucune reconduction tacite ne pouvait en être déduite, le grief soulevé par l'appelante étant ainsi également infondé. 6. Enfin, l'appelante invoque l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 CC). Elle reproche à la Présidente d'avoir accordé à l'intimé une indemnité bien trop élevée (soit CHF 100.- par jour d'occupation illicite) en se fondant sur un loyer abusif car elle n'a pas tenu compte des arguments invoqués dans ses déterminations, soit que le montant du loyer était abusif et que l'intimé cherchait à tirer profit de sa situation de partie faible. Ce grief confine à la témérité. L'appelante est en effet malvenue de se prévaloir d'une situation d'abus de droit dans la mesure où, lorsqu'elle a modifié unilatéralement le contrat du 19 mars 2024,

Tribunal cantonal TC Page 8 de 9 elle a elle-même proposé un montant d'indemnité de CHF 100.- par jour d'occupation illicite de l'appartement au lieu des CHF 200.- proposés par l'intimé (pièce no 13 de la requête). De plus, elle a elle-même décidé de rester dans l'appartement litigieux, malgré le fait qu'un appartement moins cher à H. _____ lui ait été proposé par D. _____ Sàrl dans le courriel du 4 mars 2024 (pièce no 7 de la requête). Au surplus, comme mentionné par la Présidente, l'appelante ne déploie pas d'efforts notables pour trouver une solution de relogement, malgré la disponibilité de logements du même type dans la région fribourgeoise (<https://fr.airbnb.ch>) (décision attaquée p. 9). Pour le reste, la Cour se réfère à la motivation de la Présidente (décision attaquée p. 11), qui ne prête pas le flanc à la critique et qu'elle fait sienne. 7. Pour tous ces motifs, l'appel doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. En revanche, compte tenu du fait que le délai fixé au chiffre 3 a) du dispositif de la décision attaquée du 20 août 2024 a entretemps expiré, il y a lieu de fixer un nouveau délai à l'appelante pour quitter la chose louée. Un délai au samedi, 18 janvier 2025, à 12.00 heures, semble justifié. 8. 8.1. Conformément à l'art. 106 al. 1 CPC, les frais d'appel doivent être mis à la charge de A. _____, qui succombe. 8.2. Le logement litigieux ne constitue pas le domicile principal de A. _____ puisqu'elle est domiciliée à I. _____, de sorte que les art. 116 al. 1 CPC et 130 LJ ne trouvent pas application et que les frais judiciaires de CHF 1'200.- doivent être mis à sa charge. Ils seront prélevés sur l'avance versée par l'appelante. 8.3. Les frais de la procédure comprennent également les dépens dans la mesure où l'intimé est assisté d'un mandataire professionnel et en a requis au sens de l'art. 95 al. 3 let. b CPC. Les mandataires ont déposé leur liste de frais. Or, dans le cadre d'un recours contre un jugement rendu par un juge unique, comme en l'espèce, les dépens sont fixés de manière globale, 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. 1 let. e RJ). En l'espèce, Me Elson Trachsel indique dans sa liste de frais avoir consacré au total 15:07 heures pour la procédure d'appel y compris 7:30 heures pour la rédaction de la réponse à l'appel, ce qui paraît légèrement excessif. L'activité de Me Elson Trachsel a consisté en substance en l'étude de l'appel (17 pages) et de son bordereau, en la rédaction d'une opposition à la demande de prolongation de délai de l'appelante pour le dépôt de l'avance de frais (1,5 page), en la rédaction d'une réponse à l'appel (17 pages), et en la prise de connaissance du présent arrêt. Partant, compte tenu de la nature et de la difficulté de la cause, une indemnité globale de CHF 2'702.50, TVA par CHF 202.50 comprise (8.1 % x CHF 2'500.-) est justifiée.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9 la Cour arrête : I. L'appel est rejeté. Partant, la décision de la Présidente du Tribunal des baux de la Sarine du 20 août 2024 est confirmée, le délai fixé au chiffre 3 a) du dispositif étant toutefois modifié comme suit : 3. a) Un délai expirant le samedi, 18 janvier 2025, à 12.00 heures est fixé à A. _____ pour quitter et vider de tous ses effets personnels et de tout occupant s'y trouvant l'appartement de 2½ pièces, ainsi que ses dépendances, qu'elle occupe à C. _____, et pour remettre toutes les clés à B. _____, représenté par D. _____ Sàrl, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP qui a la teneur suivante : « Quiconque ne se conforme pas à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents est puni d'une amende. ». II. Les frais judiciaires d'appel, par CHF 1'200.-, sont mis à la charge de A. _____. Ils seront prélevés sur l'avance de frais du même montant. III. Les dépens de B. _____ pour la procédure d'appel sont arrêtés à de CHF 2'702.50,

TVA par CHF 202.50 comprise, et sont mis à la charge de A._____. IV. 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 6 janvier 2025/nse La Présidente Le Greffier

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