FR_GERICHTE 102 2024 146 vom 18. März 2025

FR Kantonsgericht, 2025-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2024_146

FR: FR_GERICHTE 102 2024 146 du 18 mars 2025

IT: FR_GERICHTE 102 2024 146 del 18 marzo 2025

Regeste

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

Erwägungen

E. 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 de première instance est supérieure à CHF 10'000.-, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. La valeur litigieuse devant la Cour s'élève à CHF 18'348.05, si bien que la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouverte (art. 74 al. 1 let. a et 72 ss LTF).

E. 1.2

Le délai pour faire appel contre le jugement du Tribunal des baux du 13 juin 2024 est de 30 jours à compter de sa notification (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision attaquée ayant été notifiée à l'appelante le 4 juillet 2024, l'appel du 4 septembre 2024 a été interjeté en temps utile compte tenu des féries judiciaires. Dûment motivé et doté de conclusions, l'appel est pour le surplus recevable en la forme.

E. 1.3

La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC).

E. 1.4

En application de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience. En l'espèce, puisque 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. 2

L'appelante invoque une violation du droit et une constatation inexacte des faits (appel, ch. III ad moyens, p. 2 ss).

E. 2.1

C'est le lieu de rappeler que l'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.

citées; CR CPC-JEANDIN, 2e éd. 2019, art. 310 n. 2 ss). Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que l'autorité d'appel soit tenue, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, elle peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). A cet égard l'appel doit être motivé. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influer sur la solution retenue par les premiers juges (arrêt TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 459; arrêt TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, in RSPC 2013 p. 29; arrêt TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, in RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231). Pour satisfaire à cette exigence, sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et réf. cit.; arrêt TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1).

Tribunal cantonal TC Page 5 de 9 Dans une jurisprudence vaudoise, il a été considéré que l'appelant doit ainsi expliquer les motifs pour lesquels le jugement doit être modifié notamment en raison d'une constatation inexacte des faits. Il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces du dossier », sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 6 février 2012/59 consid. 3c/aa). De même, il a été jugé que, lorsque la partie appelante retranscrit ce qu'elle considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 11 avril 2022/203 consid. 4.2; CACI 11 avril 2022/194 consid. 3; CACI 30 novembre 2021/557 consid. 7.1).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante fonde toute son argumentation sur un état de fait qu'elle a elle-même dressé. Or, non seulement elle n'indique pas clairement sur quels points l'état de fait du jugement entrepris est contesté, mais bien plus encore et surtout, l'état de fait qu'elle présente ne repose le plus souvent sur aucun élément concret et précis du dossier. Autrement dit, il s'agit de simples allégations de partie qui ne reposent au demeurant sur aucune offre de preuve. Ainsi, force est de constater qu'elle se contente essentiellement de donner sa propre version des faits – en mêlant d'ailleurs faits et droit –, tout en laissant le soin aux membres de la Cour de distinguer en quoi cet état de fait diffère ou non de celui retenu par les premiers juges ou encore de chercher quel élément au dossier pourrait étayer son point de vue. Un tel procédé ne satisfait donc pas aux exigences de motivation qui viennent d'être rappelées (cf. supra consid. 2.1.). Par conséquent, dans la mesure où il n'appartient pas à la Cour de comparer l'état de fait présenté par l'appelante avec celui retenu par les premiers juges pour y déceler d'éventuelles divergences, ni, le cas échéant, de supputer les motifs pour lesquels il y aurait lieu de modifier l'état de fait dans le sens indiqué par ces divergences, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur l'état de fait présenté par l'intéressée.

E. 2.3

En tout état de cause, il semble utile de rappeler que la Cour revoit les faits librement et sans restriction (art. 310 let. b CPC; cf. supra consid. 1.3), en fonction de sa propre appréciation des preuves administrées.

E. 3

En bref, l'appelante reproche au Tribunal des baux d'avoir retenu à tort qu'elle n'avait pas établi avoir fait montre de diligence pour relouer les locaux à la suite de la résiliation anticipée du bail. Elle conteste en particulier l'appréciation des premiers juges selon laquelle elle n'aurait pas tout mis en œuvre pour limiter au maximum son préjudice. Dans ce contexte, elle fait notamment grief aux premiers juges de lui avoir refusé toute indemnité au titre de perte locative, alors qu'il leur incombait de la réduire en conséquence.

E. 3.1

Les premiers juges ont correctement exposé les énoncés de faits légaux, la doctrine et la jurisprudence relatifs aux dispositions topiques pour l'issue du litige (cf. décision attaquée, ad considérants en droit, p. 5 ss), si bien qu'il suffit d'y renvoyer, tout en soulignant que, de jurisprudence constante, le bailleur peut, selon les circonstances, prétendre aux loyers échus depuis le départ effectif du locataire fautif jusqu'à la relocation des locaux, ou au plus tard jusqu'à la prochaine échéance contractuelle, pour autant qu'il démontre qu'il s'est efforcé de limiter au maximum son préjudice conformément à l'art. 44 CO, applicable par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (LACHAT, Le droit du bail à loyer, 2019, p. 884; DUCROT, Des usages indésirables dans les locaux d'habitations ou commerciaux : le locataire après la fin du bail et le sous-locataire non autorisé, in

Tribunal cantonal TC Page 6 de 9 14ème séminaire sur le droit du bail, 2006, p. 24). Le bailleur supporte donc le fardeau de la preuve de la durée pendant laquelle l'objet remis à bail ne pouvait pas être reloué (ATF 127 III 548 consid. 5). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, s'agissant d'un cas d'application de l'art. 44 al. 1 CO (ATF 128 III 390 consid. 4.5 / JT 2004 I 339).

E. 3.2

S'agissant de la perte locative litigieuse réclamée par la demanderesse, les premiers juges ont en substance retenu qu'elle n'avait pas fait montre de toute la diligence requise pour relouer les locaux. En bref, ils ont relevé que l'intéressée s'était bornée à alléguer qu'une annonce avait été publiée sur internet par la gérance qui représentait ses intérêts en vue de relouer les locaux et que malgré ses recherches actives, les locaux en question n'avaient pas pu être reloués jusqu'à l'incendie survenu le 27 novembre 2019. Le Tribunal des baux a dès lors considéré que la demanderesse n'avait produit aucune pièce relative à ses allégations et ne s'est pas non plus référée à un quelconque moyen de preuve. Dans ces circonstances, après avoir considéré qu'il ne leur appartenait pas de chercher eux-mêmes dans les pièces au dossier compte tenu de la maxime des débats applicable à la présente procédure, les premiers juges ont retenu que la demanderesse n'a pas effectué une quelconque démarche en vue de relouer les locaux et qu'elle n'a ainsi pas établi que, malgré sa diligence, les locaux en question n'auraient pas pu être reloués à compter du 1er mars 2018. Dans une motivation subsidiaire, quand bien même ils n'avaient pas à le faire, les premiers juges ont constaté et retenu qu'aucune des pièces versées au dossier par la demanderesse ne permet d'établir, comme elle le voudrait, qu'elle aurait effectivement fait diligence afin de relouer les locaux à compter du 1er mars 2018. A cet égard, après avoir relevé qu'elle n'avait produit qu'une simple capture d'écran d'une annonce publiée sur un site internet à une date

indéterminée, les premiers juges ont considéré qu'on ne pouvait pas raisonnablement exclure que cette annonce ait été mise en ligne postérieurement à la réfection des locaux effectuée après l'incendie du 27 novembre 2019. Pour l'ensemble de ces motifs, les premiers juges ont considéré et retenu que la demanderesse n'avait pas établi avoir entrepris tout ce qu'on pouvait attendre d'elle pour relouer au plus vite les locaux, ni, dès lors, l'existence ainsi que l'importance du dommage qu'elle prétend avoir subi en raison d'une faute imputable au défendeur (cf. décision attaquée, consid. 3.d), p. 9 ss).

E. 3.3

En l'espèce, cette appréciation est parfaitement conforme à la doctrine et à la jurisprudence rappelées plus haut (cf. supra consid. 3.1), si bien qu'elle ne peut qu'être confirmée. L'appelante ne le conteste d'ailleurs pas véritablement. En particulier, elle ne conteste pas véritablement qu'il lui incombait de démontrer avoir entrepris toutes les démarches qu'on pouvait raisonnablement attendre d'elle pour diminuer son dommage. En réalité, elle se borne dans une large mesure à faire valoir, qui plus est de manière toute générale, que les premiers juges auraient versé dans l'arbitraire en considérant qu'elle n'avait produit aucune pièce visant à établir qu'elle avait fait diligence afin de relouer ses locaux ou encore qu'ils étaient tenus de diminuer d'office l'indemnité pour perte locative litigieuse plutôt que de purement et simplement écarter toute indemnité sur le principe. Ce faisant, elle ne formule aucune critique, ayant un minimum de consistance, à l'encontre du contenu de la décision querellée elle-même, ne remettant pas en cause la motivation du Tribunal conformément au prescrit de l'art. 311 CPC, si bien que la recevabilité de son appel apparaît d'emblée douteuse sous cet angle (cf. (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et arrêt TF 5A_82/2013 du 18 mars 2013 consid. 3.2 notamment). Cette problématique peut toutefois souffrir de demeurer indécise, dès lors que l'argumentation de l'appelante est totalement inconsistante, pour ne pas dire qu'elle frise la témérité. En effet, comme on vient de le voir (cf. supra consid. 3.2), après avoir relevé que l'allégation de la demanderesse

 selon laquelle elle aurait prétendument fait montre de toute la diligence requise pour relouer ses locaux n'était suivie d'aucune offre de preuve idoine – ce qui, en soi, suffisait déjà à écarter les prétentions de l'intéressée –, les premiers juges ont considéré et retenu à juste titre, dans une motivation subsidiaire, qu'aucune des pièces versées au dossier, pas même la capture d'écran litigieuse, n'était propre à établir son allégation. Autrement dit, non seulement la demanderesse a failli à son devoir d'allégation, mais bien plus encore et surtout, elle a échoué à supporter le fardeau de la preuve. Quant à son argumentation consistant à dire que les premiers juges étaient tenus de diminuer d'office l'indemnité pour perte locative litigieuse plutôt que de purement et simplement écarter toute indemnité sur le principe, l'argumentation de l'appelante est à nouveau totalement inconsistante et, là encore, frise la témérité. En effet, s'il est admis, compte tenu du large pouvoir d'appréciation qui leur est reconnu en la matière, que les premiers juges étaient habilités à faire application de l'art. 44 CO pour justifier une éventuelle réduction de l'indemnité pour perte locative réclamée par la bailleresse, il n'en reste pas moins que cette indemnité est conditionnée au fait que l'intéressée doit avoir fait diligence pour relouer le logement et ainsi limiter au maximum son préjudice (cf. supra consid. 3.1). Or, dans le cas particulier, non seulement l'intéressée a échoué à en faire la démonstration, mais bien plus encore et surtout, elle a échoué à démontrer avoir entrepris une quelconque démarche en ce sens, ce qui suffit à écarter toute indemnité sur le principe.

E. 3.4

Pour le surplus, en tant que l’appelante fonde son argumentation non sur la base des faits retenus par les premiers juges – et repris à son compte par la Cour –, dont elle n'a pourtant pas démontré le caractère erroné (cf. supra consid. 2.), mais sur la base de faits qu’elle invoque librement, elle n'articule aucun grief recevable tiré de l'application erronée du droit matériel, de sorte que son grief tombe à faux. Par conséquent, en tant que l’appelante s’en prend à nouveau à l’établissement des faits, la Cour se limitera à renvoyer à ce qui a été dit plus haut à ce sujet, dès lors que l’intéressée se borne, une nouvelle fois, à répéter des griefs déjà soulevés (cf. supra consid. 2).

E. 3.5

Au vu de l’ensemble de ce qui précède, c’est à juste titre que les premiers juges ont considéré que la demanderesse avait échoué à démontrer avoir entrepris une quelconque démarche visant à diminuer la perte locative qu’elle prétend avoir subie. Il s’ensuit le rejet de l’appel sur ces différents points, ce qui scelle le sort de l’appel dans son ensemble, lequel est rejeté.

E. 4

Compte tenu de l’issue de l’appel, les frais de procédure sont mis à la charge de l’appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils comprennent, d'une part, les frais judiciaires dus à l’Etat par un émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC; art. 124 LJ; art. 10 s. et 19 RJ) et, d'autre part, les dépens, fixés en l'occurrence de manière détaillée (art. 65 RJ).

E. 4.1

Les frais judiciaires de la procédure d'appel, fixés forfaitairement à CHF 1’000.-, sont mis à la charge de A._____. Ils seront prélevés sur l’avance de frais du même montant effectuée le 10 octobre 2024.

E. 4.2

Dans la mesure où l’octroi de dépens prime sur l’assistance judiciaire totale, la requête d’assistance judiciaire déposée par l’intimé devient sans objet.

E. 4.3

Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif cantonal. L'art. 63 al. 3 RJ dispose qu'en cas de fixation détaillée, comme en l'espèce, l'autorité tiendra compte notamment du temps nécessaire à la conduite du procès dans des circonstances ordinaires ainsi que des intérêts en jeu. Le tarif horaire est de CHF 250.- (art. 65 RJ) avec majoration en fonction de la valeur litigieuse lorsqu'elle est supérieure ou égale à CHF 42'000.- (art. 66 RJ). A défaut d'une indication particulière sur la liste de frais, sont admises la correspondance et les conférences utiles et en relation directe avec un acte de la procédure (mémoires, séances), qui sortent d'une simple gestion administrative du dossier : la correspondance et les communications téléphoniques nécessaires à la bonne conduite du procès donnent exclusivement droit à un paiement forfaitaire maximal de CHF 500.-, voire exceptionnellement de CHF 700.- (art. 67 RJ). Selon l'art. 68 RJ, les débours nécessaires à la conduite du procès sont remboursés au prix coûtant, hormis pour les frais de copie, de port et de téléphone qui sont fixés forfaitairement à 5 % de l'indemnité de base sans majoration (art. 68 al. 2 RJ). Enfin, le taux de la TVA est de 8.1 % (art. 25 al. 1 LTVA).

Pour la procédure d’appel, sur la base de la liste de frais produite le 27 février 2025, la Cour fait globalement droit aux prétentions de Me Alain Ribordy et retient que 305 minutes ont été utilement consacrées à la présente cause, ce qui correspond à des honoraires de CHF 1'270.90. S’y ajoutent les débours par CHF 63.55 (5 % de CHF 1'270.90) et la TVA (8.1 % de 1'334.45) par CHF 108.10. Par conséquent, les dépens d’appel de B._____ sont fixés à CHF 1’442.55 pour l’appel. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9 la Cour arrête : I. L’appel est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Partant, la décision rendue le 13 juin 2024 par le Tribunal des baux de la Broye est confirmée. II. Les frais de la procédure d’appel sont mis à la charge de A._____. Les frais judiciaires dus à l’Etat, fixés forfaitairement à CHF 1’000.-, sont prélevés sur l’avance de frais du même montant effectuée le 10 octobre 2024. Les dépens dus en faveur de B._____ par A._____ pour la procédure d’appel sont fixés à CHF 1’442.55, TVA par CHF 108.10 comprise. III. La requête d’assistance judiciaire de B._____ est sans objet. 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 18 mars 2025/lda La Présidente Le Greffier-rapporteur

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