

FR_GERICHTE 102 2024 33 vom 13. März 2024

FR Kantonsgericht, 2024-03-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2024_33

FR: FR_GERICHTE 102 2024 33 du 13 mars 2024

IT: FR_GERICHTE 102 2024 33 del 13 marzo 2024

Regeste

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

Erwägungen

E. 27

avril 2023. C. Le 30 mai 2023, A._____ a déposé une requête de conciliation à l'encontre de la bailleresse pour contester la résiliation des baux du 27 avril 2023. Suite à l'échec de la conciliation, il a saisi le Tribunal des baux de la Sarine (ci-après : le Tribunal) le 27 septembre 2023 pour contester le congé du 27 avril 2023. La bailleresse a conclu au rejet de la demande et, par demande reconventionnelle, à l'expulsion du locataire avec autorisation à faire appel à la force publique et autorisation d'évacuer le mobilier et autres biens garnissant les objets. Par décision du 25 janvier 2024, après avoir tenu séance le 18 janvier 2024, le Tribunal a rejeté la demande de A._____ tendant à contester la résiliation de bail du 27 avril 2023. Il a admis la demande reconventionnelle en expulsion et exécution de la bailleresse et a prononcé l'expulsion de A._____ dans un délai fixé au 29 février 2024 à midi. Le Tribunal a statué sans frais judiciaires ni dépens. D. Le 23 février 2024, A._____ a interjeté un appel contre cette décision dont il demande l'annulation. Il conclut à la nullité de la résiliation du 27 avril 2023, subsidiairement à son annulation. Il a complété son appel le 26 février 2024 et a produit une pièce le 11 mars 2024. Compte tenu du sort réservé à l'appel, l'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 5 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 fixée par les premiers juges et admise par les parties s'élève CHF 81'900.-, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Compte tenu de cette valeur litigieuse, la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouverte (art. 74 al. 1 let. a et 72 ss LTF). 1.2. La décision attaquée ayant été notifiée à l'appelant le 26 janvier 2024, l'appel du 23 février 2024 a été interjeté en temps utile. 1.3. L'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 CPC), ce qui signifie qu'un simple renvoi au dossier ne suffit pas, et inversement, l'appelant doit s'abstenir de développements prolixes. Par motivation, il faut comprendre que l'appelant doit définir les modifications qui devraient être apportées au jugement attaqué et décrire les raisons qui justifieraient de telles modifications. En d'autres termes, cela signifie qu'il a le fardeau d'expliquer pourquoi le jugement attaqué doit être annulé et modifié. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs. Le défaut de motivation n'est pas d'ordre purement formel et affecte l'appel de

façon irréparable (cf. arrêt TF 5A_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3; arrêt TF 5D_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.4.1). En l'espèce, le Tribunal a retenu que toutes les conditions de l'art. 257d CO étaient manifestement remplies et que la résiliation du 27 avril 2023 n'était ni nulle ni annulable de sorte que les contrats de bail ont valablement pris fin le 31 mai 2023. Il a soigneusement examiné tous les griefs de A. _____ que ce dernier se contente de reprendre dans son appel sans critiquer les considérations pertinentes des premiers juges. Ce faisant, il n'expose pas en quoi le Tribunal se serait mépris en retenant que les exigences légales de l'art. 257d CO étaient remplies dans le cas particulier et n'énonce aucune critique à l'encontre du contenu de la décision querellée elle-même, de sorte que son appel, qui ne satisfait pas aux exigences de motivation (cf. art. 311 al. 1 CPC), devrait être déclaré irrecevable. Néanmoins, la question de la recevabilité de l'appel peut rester ouverte dans la mesure où il est manifestement infondé. 2. L'appelant se plaint d'une instruction insuffisante. Il indique que l'ordre de paiement a été donné le 24 avril 2023 et que I. _____ AG n'avait aucune raison de refuser le paiement du loyer (cf. appel du 23 février 2024 p. 1 et 2). Il estime aussi que le délai de paiement a été respecté et que c'est C. _____ SA qui mentionne que le délai de paiement était le 26 avril 2023 (cf. complément à l'appel du 26 février 2024). Le Tribunal a détaillé de manière pertinente les raisons pour lesquelles A. _____ est réputé avoir reçu l'avis comminatoire daté du 15 mars 2023 à l'échéance du délai de garde, soit le 24 mars 2023. Par conséquent, il avait jusqu'au lundi 24 avril 2023 pour s'acquitter du montant de CHF 2'275.- qui

Tribunal cantonal TC Page 4 de 5 lui était réclamé à titre de loyers du mois de mars 2023 mais il ne s'est exécuté que le 26 avril 2023, soit deux jours trop tard (cf. jugement p. 5 et 6 let. F et p. 7 al. 1). L'appelant ne le conteste pas. Il se contente de rejeter la faute sur I. _____ AG qui n'aurait pas exécuté l'ordre de paiement qu'il avait transmis le 24 avril 2023, sans démontrer pourquoi le Tribunal aurait eu tort de retenir que c'était vraisemblablement faute de liquidités que A. _____ ne s'était pas acquitté du montant réclamé à hauteur de CHF 2'275.- dans le délai comminatoire qui lui avait été imparti pour ce faire. Quoi qu'il en soit, le loyer est une dette qualifiée de portable, si bien que c'est au locataire de s'assurer que le paiement est fait correctement; par prudence, il appartenait à l'appelant de vérifier que le paiement serait effectué dans le délai. En outre, A. _____ ne saurait raisonnablement prétendre que le délai de paiement était le 26 avril 2023 selon ce qu'a reconnu C. _____ SA (cf. complément à l'appel du 26 février 2024). D'une part, ce délai ne correspond pas à la jurisprudence fédérale sur la théorie de la réception relative correctement exposée par le Tribunal sur la base de laquelle le délai de paiement au 24 avril 2023 doit être retenu, et, d'autre part, dans sa réponse du 11 octobre 2023, la bailleresse a précisé que le début du délai comminatoire était bien le 24 mars 2023 de sorte que le délai de paiement expirait le 24 avril 2023 (DO 25 2023 15 P. 013 al. 3). Le grief de A. _____ est manifestement infondé. 3. L'appelant estime que la bailleresse a violé sa promesse de réexaminer sa situation financière et de conclure un nouveau contrat aux mêmes conditions. Il allègue avoir reçu des promesses de la bailleresse d'annuler la résiliation si les loyers étaient payés. Il estime que le paiement du loyer de mars est arrivé sur le compte de C. _____ SA très peu de temps après le pli recommandé de sorte que le retard est insignifiant, voire inexistant (cf. appel du 23 février 2024 p. 2 à 5). Le Tribunal s'est attaché à analyser les arguments présentés par le demandeur qui sont les mêmes que ceux exposés dans son appel. Tout comme le Tribunal, la Cour ne peut que constater que A. _____ n'a pas prouvé que la bailleresse lui aurait promis une quelconque annulation de la résiliation

de bail du 27 avril 2023 (cf. jugement p. 9 al. 1). Quant au réexamen de sa situation financière, force est de constater que la bailleresse n'a reçu aucun renseignement à ce sujet de la part de A. _____ qui ne prétend pas l'avoir informée. Par conséquent, ce grief doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. 4. L'appelant se plaint que la séance du 18 janvier 2024 s'est déroulée en son absence car des engagements importants ne lui ont pas permis d'y assister. Le demandeur était représenté par son avocat à la séance du 18 janvier 2024. Aucune demande de report ne figure au dossier alors que la citation a été notifiée le 15 novembre 2023 à l'avocat du demandeur. Par conséquent, l'appelant est mal venu de se plaindre du fait qu'il n'a pas pu assister à la séance. En outre, il n'allègue pas en quoi son absence l'aurait préterité, étant précisé encore une fois qu'il était dûment représenté par son avocat au bénéfice d'une procuration (DO 25 2023 15 P. 018). La Cour ne décèle aucune violation de son droit d'être entendu et son grief doit être rejeté.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 5 5. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable. La décision rendue le 25 janvier 2024 par le Tribunal des baux de la Sarine est par conséquent confirmée. Néanmoins, la Cour doit fixer un nouveau délai à A. _____ pour quitter l'appartement et la place de parc : ce délai est fixé au mardi

E. 30

avril 2024 à midi. 6. La procédure étant gratuite (art. 116 al. 1 CPC et art. 130 al. 1 LJ), il ne sera pas perçu de frais judiciaires; il ne sera pas non plus alloué de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel, conformément au prescrit de l'art. 312 CPC. la Cour arrête : I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable. Partant, la décision rendue le 25 janvier 2024 par le Tribunal des baux de la Sarine est confirmée, sous réserve que le délai imparti à A. _____ pour quitter et vider de tous les biens et occupants s'y trouvant l'appartement de 5½ pièces avec cave qu'il occupe au 4ème étage de l'immeuble sis à E. _____, ainsi que la place de parc intérieure n° fff qu'il occupe dans le parking de l'immeuble sis à E. _____ et pour remettre toutes les clés à B. _____ SA, représentée par C. _____ SA est fixé au mardi 30 avril 2024 à midi. 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 13 mars 2024/cov La Vice-Présidente Le Greffier-rapporteur

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