

FR_GERICHTE 102 2025 61 vom 25. August 2025

FR Kantonsgericht, 2025-08-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2025_61

FR: FR_GERICHTE 102 2025 61 du 25 août 2025

IT: FR_GERICHTE 102 2025 61 del 25 agosto 2025

Regeste

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

Erwägungen

E. 1.1

La décision attaquée constitue une décision incidente au sens de l'art. 237 CPC, dès lors qu'une décision contraire en appel mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciables. Selon l'art. 237 al. 2 CPC, la décision incidente est sujette à appel ou recours immédiat (CR CPC-BOHNET, 2ème éd. 2019, art. 237 n. 9).

Tribunal cantonal TC Page 3 de 9 En l'espèce, la valeur litigieuse admise par les parties est supérieure à CHF 10'000.-, de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Dite valeur litigieuse étant supérieure à CHF 15'000.-, la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est, le cas échéant, ouverte contre le présent arrêt (art. 74 al. 1 let. a et 72 ss LTF).

E. 1.2

Déposé en temps utile et dans les formes requises par la loi (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable en la forme.

E. 1.3

La Cour peut ordonner des débats ou y renoncer et statuer sur pièces (art. 316 al. 1 CPC), comme en l'espèce.

E. 2.1

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, 2ème 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 elle. 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 influencer 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). 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 se plaint d'une constatation inexacte des faits ayant eu pour conséquence de conduire à une violation des art. 55 CPC et 8 CC. Toutefois, à la lecture de son argumentation, il appert qu'elle entend avant tout dénoncer une violation de la maxime des débats (art. 55 CPC et 8 CC), puisqu'elle considère en substance que les éléments de fait sur lesquels se

Tribunal cantonal TC Page 4 de 9 sont fondés les premiers juges pour admettre la légitimation active de la demanderesse n'ont pas été suffisamment allégués et prouvés par celle-ci. Or, de tels griefs relèvent en réalité du droit, comme on y reviendra plus avant (cf. infra consid. 3). D'une manière générale, l'appelante fonde l'essentiel de son argumentation sur un état de fait qu'elle a elle-même dressé. Or, non seulement elle n'indique pas toujours 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, selon cette jurisprudence, 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'appelante. Pour le surplus, il suffit de rappeler que la Cour revoit les faits librement et sans restriction (art. 310 let. b CPC ; *ibidem*), en fonction de sa propre appréciation des preuves administrées.

E. 3

L'appelante invoque une violation de la maxime des débats, singulièrement des art. 55 CPC et 8 CC, reprochant aux premiers juges d'avoir établi les éléments factuels qui fondent la légitimation active de la demanderesse en violation des dispositions précitées. En bref, elle fait valoir que la présente procédure est régie par la maxime des débats et qu'il ne serait dès lors pas admissible que les premiers juges se soient substitués à la demanderesse en examinant d'office sa légitimation active, en particulier en l'invitant à produire d'office différentes pièces pour compléter des allégués et des moyens de preuves jugés lacunaires. Un tel procédé est d'autant moins admissible qu'il incombait, selon elle, à l'intimée d'alléguer et de prouver tous les éléments de fait permettant de fonder sa légitimation active, ce qu'elle n'a pas fait à satisfaction de droit, si bien qu'elle doit en subir les conséquences. Tout comme en première instance déjà, elle en déduit notamment que les pièces produites par l'intéressée le 7 octobre 2024 à la demande expresse du Président du Tribunal des baux étaient irrecevables, de sorte que les premiers juges ne pouvaient pas en tenir compte dans leur décision, sauf à violer le prescrit des dispositions en cause.

E. 3.1

L'art. 55 al. 1 CPC prévoit que les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent (maxime des débats). L'art. 55 al. 2 CPC réserve les dispositions prévoyant l'établissement des faits et l'administration des preuves d'office (maxime inquisitoire). Ainsi, dans le cadre d'une procédure régie – comme en l'espèce – par la maxime des débats, c'est aux parties qu'il incombe d'invoquer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et d'en proposer la preuve (ATF 142 III 462 consid. 4.1 ; arrêt TF 4A_217/2017 du

E. 3.2

Le principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) sont des principes fondamentaux de l'ordre juridique suisse (art. 5 al. 3 Cst.). Ils s'appliquent aussi en procédure civile (ATF 132 I 249 consid. 5 ; ATF 128 III 201 consid. 1c). Le principe de la bonne foi est codifié pour la procédure civile à l'art. 52 CPC. Il s'adresse à tous les participants au procès, parties et juge. Il leur impose d'agir de bonne foi et, partant, de ne pas commettre d'abus de droit (ATF 132 I 249, *ibidem* ; arrêt TF 4A_590/2016 du 26 janvier 2017 consid. 2.1).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 9 L'art. 2 al. 2 CC sanctionne des actes qui sont certes conformes aux normes légales correspondantes, mais qui constituent objectivement une violation du standard minimum de la bonne foi et qui déçoivent ainsi la confiance des parties en un comportement honnête et adapté aux circonstances. Il peut y avoir abus de droit, notamment, lorsqu'une institution juridique est détournée de son but (ATF 125 IV 79 consid. 1b), lorsqu'un justiciable tend à obtenir un avantage exorbitant, lorsque l'exercice d'un droit ne répond à aucun intérêt ou, à certaines conditions, lorsqu'une personne adopte un comportement contradictoire (arrêt TF 4C.88/2003 du 1er juillet 2003 consid. 3.1). L'application de la règle de l'abus de droit doit cependant demeurer restrictive et se concilier avec la finalité, telle que l'a voulue le législateur, de la norme matérielle applicable au cas concret (ATF 107 Ia 206 consid. 3b). Constitue notamment un abus de droit l'attitude contradictoire d'une partie. Lorsqu'une partie adopte une certaine position, elle ne peut pas ensuite soutenir la position contraire, car cela revient à tromper l'attente fondée qu'elle a créée chez sa partie adverse (*venire contra factum proprium* ; cf. not. arrêt TF 4A_590/2016 du 26 janvier 2017 consid. 2.1). La prétention de la partie adoptant un tel

comportement contradictoire ne mérite pas de protection en droit (ATF 89 II 287 consid. 5).

E. 3.3

Aux termes de l'art. 263 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (al. 1) ; le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (al. 2) ; si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (al. 3) ; le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur (al. 4, 1^{re} phrase). Ces règles sont absolument impératives (arrêt TF 4A_130/2015 du 2 septembre 2015 consid. 4.1 ; arrêt TF 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1 ; CR CO I-LACHAT, 2^{ème} éd. 2012, art. 263 n. 10). L'art. 263 al. 4, 2^e phrase, CO prévoit que le transférant reste solidairement responsable avec le tiers des obligations du contrat jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi, mais au plus tard durant deux ans ; cette disposition est relativement impérative, et les parties peuvent libérer de suite le transférant de cette responsabilité (arrêt TF 4A_75/2015 consid. 3.1.1 précité ; CR CO I-LACHAT, art. 263 n. 11). Le transfert du bail commercial est un accord tripartite : le locataire initial passe un contrat avec le locataire reprenant à l'effet d'opérer un changement de locataire ; une fois que le bailleur a consenti au transfert, le locataire reprenant est subrogé aux droits du locataire initial (art. 263 al. 3 CO) ; il reprend l'ensemble des droits et obligations du locataire initial, c'est-à-dire prend sa place dans le contrat de bail (arrêt TF 4A_130/2015 et 4A_75/2015 loc. cit.). Cette substitution modifie de façon fondamentale le rapport contractuel initial, de sorte qu'on ne saurait concevoir qu'il intervienne à l'insu du bailleur (ATF 139 III 353 consid. 2.1.1 ; ATF 125 III 226 consid. 2b). Le consentement du bailleur suppose qu'une demande de transfert lui ait été présentée par le locataire, demande dont celui-ci doit apporter la preuve (ATF 125 III 226 consid. 2b ; arrêt TF 4A_130/2015 loc. cit. ; arrêt TF 4A_87/2013 du 22 janvier 2014 consid. 2.1 publié in SJ 2014 I p. 384 ; arrêt TF 4A_352/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.3). Le bailleur doit ensuite consentir au transfert ; son consentement est une condition suspensive du transfert (ATF 125 III 226 consid. 2b ; arrêt TF 4A_352/2012. Il convient dès lors d'interpréter le silence du bailleur (consécutif à la demande du locataire sortant) comme un refus (cf. art. 6 al. 1 CO ; arrêt TF 4A_87/2013 loc. cit.). Selon la jurisprudence, le fait que le bailleur ait accepté des versements par le débit d'un compte n'appartenant pas au locataire ou dont celui-ci n'est pas le seul titulaire n'emporte pas consentement par actes concluants ; en effet, le loyer ne doit pas nécessairement être payé par le locataire personnellement, ce dernier pouvant en charger un tiers, notamment par contrat (ATF 125 III 226 consid. 2c ; arrêt TF 4A_130/2015 loc. cit.).

Tribunal cantonal TC Page 7 de 9 Pour des raisons de preuve, l'art. 263 al. 1 CO exige que ce consentement soit donné en la forme écrite. Il ne faut toutefois pas confondre l'exigence du consentement et l'exigence de la forme écrite. Il ne peut y avoir abus de droit à invoquer l'absence de forme écrite que si le consentement a été donné, oralement ou par actes concluants (art. 2 al. 2 CC ; ATF 125 III 226 consid. 2b) ; dès lors que l'art. 263 al. 1 CO prescrit explicitement l'exigence de la forme écrite pour l'octroi du consentement, l'existence d'un abus de droit ne doit être admise qu'avec retenue (arrêt TF 4A_130/2015 et 4A_352/2012 loc. cit.). Concrètement, il faut donc examiner tout d'abord si le locataire a demandé au bailleur de consentir au transfert du bail, puis, dans l'affirmative, si le bailleur y a consenti oralement ou par actes concluants, et enfin seulement, dans l'affirmative, si le bailleur commet un abus de droit en se prévalant de l'absence de forme écrite (arrêt TF 4A_130/2015 loc. cit.).

E. 3.4

Certes, comme cela vient d'être exposé (cf. supra consid. 3.1), il incombait indubitablement à la demanderesse d'alléguer et de prouver les éléments de fait qui lui permettent de fonder sa légitimation active, puisque celle-ci était contestée par la défenderesse. Certes encore, quand bien même les premiers juges étaient tenus d'examiner cette problématique d'office, ils n'étaient en revanche toutefois pas habilités à combler d'office d'éventuelles lacunes d'allégation et de preuve y relatives (ibidem), contrairement à ce qui semble ressortir çà et là des motifs de la décision attaquée (cf. décision entreprise, consid. 8, p. 3 notamment). On peut – et doit – donc raisonnablement admettre, avec l'appelante, qu'en toute logique et sauf exceptions non remplies en l'espèce, les premiers juges n'étaient pas en droit d'ordonner l'administration d'office des moyens des preuves qu'ils jugeaient nécessaires, a fortiori en invitant la demanderesse à produire les pièces utiles à cet effet, sauf à violer la maxime des débats. La recevabilité des pièces produites par la demanderesse le 15 octobre 2024 à la demande du Président du Tribunal des baux apparaît ainsi d'emblée douteuse.

E. 3.5

Cela étant, en l'espèce, il n'en demeure pas moins que l'ensemble des faits retenus par les premiers juges pour admettre la légitimation active de la demanderesse ont été allégués par celle-ci dans ses différentes écritures. L'appelante ne prétend d'ailleurs pas véritablement le contraire ni a fortiori ne le démontre conformément aux exigences de motivation en la matière – alors qu'il lui incombait pourtant de le faire (cf. supra consid. 2) –, ce qui suffit à écarter son grief. Reste à savoir si ces différents éléments factuels ont été suffisamment prouvés par l'intimée en première instance, ce que l'appelante conteste avec véhémence. Or, quoi que celle-ci en dise ou pense, il y a lieu de répondre par l'affirmative à cette question.

E. 3.6

En effet, à l'exception notable des faits qui ressortent des pièces litigieuses versées au dossier par la demanderesse le 15 octobre 2024 évoquées plus haut (cf. supra consid. 3.4), il y a lieu d'admettre que l'ensemble des allégués de l'intéressée, soit ont été prouvés par les pièces qu'elle a produites à l'appui de ses différentes écritures – et en particulier sa demande –, soit ont été admis sans réserve par la défenderesse – de sorte qu'ils pouvaient être retenus (art. 150 al. 1 CPC ; cf. supra consid. 3.1.) –, soit encore reposent sur des faits notoires qui n'avaient pas à être allégués ni prouvés (ibidem). Autrement dit, les éléments de faits sur lesquels se sont fondés les premiers juges juge pour admettre la légitimation active de la demanderesse – et c'est ce qui est en l'occurrence décisif – reposent dans une large mesure sur des faits pertinents qui ont été allégués et prouvés satisfaction de droit par la demanderesse.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 9

E. 3.7

Dans ces circonstances et pour éviter d'inutiles redites, il suffit de renvoyer à la décision entreprise par adoption de motifs, tout en soulignant que la demanderesse a allégué et prouvé à satisfaction de droit qu'elle était légitimée à se prévaloir d'un transfert de bail par actes concluants, puisqu'il ressort des pièces produites à l'appui de sa demande du 29 avril 2022 que toute la correspondance utile et topique concernant le contrat de bail litigieux – à l'instar des décomptes de charges ou encore des bordereaux relatifs au paiement du loyer – était adressée à la demanderesse à D. _____ directement, et ce, depuis 2017 à tout le

moins et non pas – plus – à E. _____ à F. _____ (cf. pièces 5 ss du bordereau de la demande). On peut donc raisonnablement inférer de cette correspondance la manifestation d'un consentement à un transfert de bail, à tout le moins par actes concluants. Aucune autre explication ne trouve d'ancrage au dossier. On est par ailleurs loin du cas de figure appréhendé par la jurisprudence citée par l'appelante – qui ne lui est d'ailleurs d'aucun secours – selon laquelle le fait que le bailleur ait accepté des versements par le débit d'un compte n'appartenant pas au locataire n'emporte pas, à lui seul, consentement par actes concluants. D'une manière générale, l'ensemble des éléments au dossier vient renforcer la position de la demanderesse qui soutient qu'il y a abus de droit à invoquer l'absence de forme écrite au transfert du bail dans les circonstances du cas d'espèce.

E. 3.8

A cela s'ajoute que le fait de nier la légitimation active de la demanderesse dans le cadre de la présente procédure – et, de ce fait, sa qualité de locataire – pour s'opposer à ses prétentions découlant du contrat de bail litigieux, mais dans le même temps, de continuer à encaisser les loyers versés par sa locataire sans même tenter de dénoncer le contrat de bail en cause est pour le moins contradictoire, et constitutif d'un abus de droit, ce qui ne mérite aucune protection. En réalité, la défenderesse ne conteste pas véritablement la légitimation active de la demanderesse sous l'angle matériel – et pour cause –, mais uniquement sous l'angle procédural, puisque toute son argumentation se résume à tenter de faire écarter les pièces qui mettent à mal sa ligne de défense, ce qui, on le répète, tient de la mauvaise foi, est constitutif d'un abus de droit et ne mérite de ce fait aucune protection.

E. 3.9

C'est en définitive à bon droit que la demanderesse s'est vu reconnaître la légitimation active, si bien que la décision attaquée ne peut qu'être confirmée. Il s'ensuit le rejet de l'appel dans la mesure de sa recevabilité.

E. 4

Compte tenu du rejet de l'appel, il se justifie de mettre les frais de procédure à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 4.1

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, qui auraient dû être fixés en l'occurrence de manière détaillée (art. 65 RJ).

E. 4.2

Cela étant, en l'espèce, l'intimée demande une indemnité de CHF 3'000.- pour ses frais de défense pour la procédure d'appel, TVA par CHF 224.80 comprise, ce qui est raisonnable compte tenu du travail accompli et des intérêts en jeu.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9 la Cour arrête: I. L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable. Partant, la décision rendue par le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Veveyse le 28 février 2025 est confirmée. II. Pour la procédure d'appel, les frais sont mis à la charge de la société A. _____ SA. Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés forfaitairement à CHF 1'200.- et seront prélevés sur l'avance de frais du même montant effectuée le 24 avril 2025. Les dépens de B. _____ sont fixés à CHF 3'000.- (TVA par CHF 224.80 comprise) pour la procédure d'appel. 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 25 août 2025/lda La Présidente Le Greffier-rapporteur

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