

VS_GERICHTE C1 22 145 vom 2. Oktober 2024

VS Kantonsgericht, 2024-10-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1 22 145](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_22_145)

FR: VS_GERICHTE C1 22 145 du 2 octobre 2024

IT: VS_GERICHTE C1 22 145 del 2 ottobre 2024

Erwägungen

E. 3

Il est constant que les parties sont liées par un contrat de bail au sens des articles 253 ss CO. Dans ce cadre, il n'est pas contesté que l'appelé est titulaire d'une créance de 336 fr. 15 envers l'appelante en raison des défauts de la chose louée (cf. décision querellée consid.

E. 7

En définitive, l'appel est partiellement admis.

- 27 - Par conséquent, le jugement dont appel est confirmé en ce qu'il admet la demande en réduction de loyer à concurrence de 336 fr. 15 et qu'il prononce la libération des loyers consignés à hauteur de 336 fr. 15 en faveur du locataire et à hauteur de 5'163 fr. 85 en faveur de la bailleresse. Il est annulé pour le surplus, en ce qu'il rejette la demande en reconvention de la bailleresse et qu'il libère la garantie de loyer en faveur du locataire (sur la possibilité de procéder de la sorte, cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_670/2015 du 4 février 2016 consid. 3.3 ; SPÜHLER, op. cit., 3ème éd., 2017, n. 4). Le dossier de la cause est ainsi renvoyé au juge de district pour qu'il instruisse d'office la question des dommages occasionnés au logement remis à bail, qu'il invite la bailleresse à préciser sa conclusion en paiement d'un loyer de 1'000 fr. et qu'il statue sur les prétentions élevées par cette dernière en lien avec la perte de la possibilité de louer une partie des locaux réservés à son propre usage.

E. 8

Il reste à se prononcer sur les frais.

E. 8.1

L'issue de la procédure de première instance apparaissant incertaine (cf. RÜEGG/RÜEGG, Commentaire bâlois, 3e éd., 2017, n. 7 ad art. 104 CPC), il se justifie de déléguer au juge de district la répartition des frais de la procédure d'appel (art. 104 al. 4 CPC), dont la quotité doit cependant être fixée par la cour de céans (art. 105 CPC ; TAPPY, op. cit., n. 20 ad art. 104 CPC ; RÜEGG/RÜEGG, loc. cit.).

E. 8.2

Compte tenu de la valeur litigieuse, du degré usuel de difficulté de la cause, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 al. 1 et 2 LTar), l'émolument forfaitaire de la présente décision (art. 95 al. 2 let. b CPC) est arrêté à 1'200 fr. (art. 16 al. 1 et 19 LTar). Au vu des mêmes critères et de l'activité utilement exercée en appel par le mandataire de l'appelante, qui a rédigé un mémoire de recours de 33 pages en élevant de multiples griefs à l'encontre de la décision querellée, accompagné d'un bordereau de pièces pour parties irrecevables, ses dépens (art. 95 al. 3 let. b CPC) sont fixés, débours et TVA inclus, à 1'700 fr. (art. 27, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar). Quant à ceux de

l'appelé, dont le mandataire a rédigé un mémoire de réponse certes plus concis que l'écriture de l'appelante, mais en prenant la peine de se déterminer sur chacun des nombreux griefs soulevés par elle, ses dépens (art. 95 al. 3 let. b CPC) sont fixés, débours et TVA inclus, à 1'500 fr. (art. 27, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar).

- 28 -

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