



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00
tribunalcantonal@fr.ch
www.fr.ch/tc

102 2020 172

Arrêt du 1^{er} décembre 2020

II^e Cour d'appel civil

Composition

Présidente : Dina Beti
Juges : Markus Ducret, Michel Favre
Greffière : Silvia Aguirre

Parties

A._____, **requérante** et **recourante**, représenté par
Me Jacques Piller, avocat

contre

B._____, **intimé**

Objet

Bail à loyer – Expulsion (cas clair)

Recours du 5 octobre 2020 contre la décision de la Présidente ad hoc du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine du 22 septembre 2020

considérant en fait

A. Le 10 septembre 2014, A. _____, en qualité de bailleuse, représentée par la gérance immobilière C. _____ SA, d'une part, et B. _____, en qualité de locataire, d'autre part, ont signé un contrat de bail à loyer ayant pour objet un appartement de 2 ½ pièces, sous les combles de l'immeuble sis à la Rue D. _____, à E. _____. Le bail a débuté le 1^{er} octobre 2014 et prévoyait un loyer mensuel brut de CHF 1'010.-. Par formule officielle du 16 juin 2020, adressée sous pli recommandé au locataire, la bailleuse a résilié le contrat de bail pour le 31 juillet 2020.

La résiliation de bail n'ayant pas pu être notifiée au locataire, le pli recommandé du 16 juin 2020 a été retourné à l'expéditeur le jour même.

B. B. _____ n'ayant pas libéré l'appartement le 31 juillet 2020, par acte daté du 6 juillet 2020, remis à la poste le 6 août 2020, la bailleuse a déposé une requête d'expulsion à l'encontre de B. _____, basée sur la procédure sommaire du cas clair (art. 257 CPC).

Par décision du 22 septembre 2020, statuant sans frais, la Présidente ad hoc du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine a déclaré la requête déposée le 6 août 2020 irrecevable.

C. Par acte du 5 octobre 2020, A. _____ ont interjeté un recours contre cette décision. La bailleuse conclut, sous suite de frais, à ce que B. _____ soit condamné à libérer immédiatement l'appartement, de même qu'à payer, dès le 1^{er} août 2020 et ce aussi longtemps qu'il occupera les lieux de manière illicite, la somme totale de CHF 1'143.- par mois au titre d'indemnité. Subsidiairement, A. _____ concluent au renvoi de la cause au Tribunal des baux de la Sarine.

Par publication dans la Feuille officielle du 9 octobre 2020, le Vice-Président de la Cour a imparti à B. _____ un délai de 10 jours pour déposer une réponse.

B. _____ ne s'est pas déterminé.

en droit

1.

1.1. La décision attaquée, qui porte sur l'expulsion d'un locataire, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 du Code de procédure civile (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).

1.2. En l'espèce, la valeur litigieuse se monte à CHF 8'001.-, de sorte que seule la voie du recours est ouverte contre la décision de la Présidente du 22 septembre 2020 (art. 308 al. 2 *a contrario* et 319 let. a CPC).

La valeur litigieuse est par ailleurs inférieure à CHF 15'000.-, si bien que seul un recours constitutionnel subsidiaire peut être introduit au Tribunal fédéral contre le présent arrêt (art. 51 al. 1 let. a, 74 al. 1 let. a, 113 ss LTF).

1.3. La procédure sommaire est applicable (cas clair ; art. 257 CPC). La décision attaquée a été notifiée à la recourante le 24 septembre 2020, de sorte que le recours, interjeté le 5 octobre 2020, l'a été en temps utile.

1.4. Conformément à l'art. 326 al. 1 CPC, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. En effet, en procédure de recours, le tribunal de deuxième instance doit statuer sur un état de fait identique à celui examiné par le premier juge. Cette règle, stricte, s'explique par le fait que l'instance de recours a pour mission de contrôler la conformité au droit de la décision entreprise, mais pas de poursuivre la procédure de première instance; à l'instar du Tribunal fédéral, l'instance de recours doit contrôler la juste application du droit à un état de fait arrêté définitivement.

En l'espèce, la recourante a produit, au stade du recours seulement, une attestation de résidence délivrée par la Ville de E._____ qui ne figurait pas dans le dossier de première instance, et allégué en sus à ce propos avoir pris des renseignements auprès du contrôle des habitants pour vérifier que l'intimé était toujours domicilié à la même adresse. De même, dans son recours du 5 octobre 2020, la bailleuse a allégué pour la première fois que l'avis de commination du 11 mars 2020, au même titre que la résiliation de bail du 16 juin 2020, avaient été notifiés à l'intimé non seulement par pli recommandé, mais également sous pli simple. Ces nouveaux moyens, tardifs au regard de l'art. 326 al. 1 CPC, sont donc irrecevables. Il n'en sera dès lors pas tenu compte et la Cour statuera sur la base des allégués et des pièces produites en première instance.

2.

2.1. Aux termes de l'art. 257c CO le locataire doit payer le loyer et les frais accessoires à la fin de chaque mois. Lorsque ce dernier a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail (art. 257d al. 1 CO). Si malgré la fixation de ce délai comminatoire, le locataire ne paie pas la somme due, le bailleur peut résilier le contrat, plus précisément le bail d'habitation, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). Si à la fin du bail le locataire ne remet pas le logement (art. 267 CO), le bailleur peut alors engager une procédure d'expulsion.

La fixation du délai comminatoire prévu à l'art. 257d CO est une déclaration de volonté soumise à réception, à laquelle s'applique la *théorie de la réception relative*. Ainsi, si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai (cf. ATF 137 III 208 consid. 3.1.3).

Quant à la résiliation du bail, sa notification est soumise au *principe de la réception absolue*. C'est-à-dire que la notification du congé déploie ses effets dès le moment où celui-ci entre dans la sphère d'influence du destinataire, à savoir dans la boîte aux lettres, la case postale, la demeure ou le domicile professionnel du locataire, et que ce dernier est à même d'en prendre connaissance (cf. ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). La preuve de la réception du congé, quant à son existence et à son moment, appartient au bailleur. Ainsi, en cas d'envoi par pli recommandé, il convient d'apporter la preuve que le locataire a bel et bien reçu l'avis de retrait. A cet effet, le bailleur pourra requérir de la poste la production du « carnet de distribution » du facteur qui, si l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du locataire absent, devrait contenir la mention « avisé », avec l'indication de la date de dépôt (cf. ATF 137 III 208 consid. 3.1.2; arrêt TF 4A_350/2014 du

16 septembre 2014 consid. 2.2). Lorsque le destinataire ne reçoit pas le congé, ou à tout le moins un avis de la poste l'invitant à retirer le pli, le congé est nul (cf. arrêt TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2).

2.2. La recourante fait grief à la Présidente ad hoc d'avoir déclaré irrecevable la requête d'expulsion du 6 août 2020. Elle allègue qu'on ne saurait considérer que la distribution infructueuse de la mise en demeure et de la résiliation du bail, expédiées l'une et l'autre en recommandé, s'opposent à l'expulsion du locataire. En effet, non seulement il appartient au locataire de vider sa boîte aux lettres, mais elle était en droit de conclure que ses missives avaient bien été notifiées à l'intimé.

En l'espèce, la baillesse a bien requis de la poste la production du « carnet de distribution » du facteur, mais aussi bien pour l'avis comminatoire que pour la résiliation du bail, la mention « avisé » fait défaut. En effet, à la lecture du suivi des envois (cf. pièces 4.1 et 5.1 du bordereau de pièces de la requête du 6 août 2020), il apparaît que l'intimé ne s'est pas vu distribuer l'avis comminatoire ni la résiliation de bail, respectivement aux motifs que la boîte aux lettres était pleine et que le destinataire était introuvable à cette adresse. Aucun avis de retrait n'a donc été déposé dans la boîte aux lettres du locataire. Le pli contenant la résiliation du bail a au demeurant été renvoyé à la recourante le jour même de la tentative de notification infructueuse (cf. pièce 5.1 du bordereau de pièces de la requête du 6 août 2020), de sorte qu'il ne fait aucun doute que le courrier n'est pas entré dans la sphère d'influence de l'intimé et que ce dernier n'a jamais été en mesure d'en prendre connaissance, conditions auxquelles le déploiement des effets de la résiliation est pourtant subordonné (cf. consid. 2.1 ci-avant). Ainsi, quel qu'il en soit de la notification de la mise en demeure, force est de constater que le congé signifié le 16 août 2020 à l'intimé est nul, faute pour celui-ci de l'avoir reçu.

Quant aux allégations de la baillesse selon lesquelles elle était en droit de conclure que l'avis de résiliation avait été notifié à l'intimé, la Cour ne saurait suivre cette argumentation. En effet, sans compter qu'il appartient au bailleur de le prouver et que cette preuve n'a pas été apportée en l'espèce, rien ne permettait à la recourante de penser que son deuxième pli avait bien été notifié à l'intimé. Etant entendu que sa première missive lui était revenue en retour au motif que l'intimé ne relevait pas son courrier et que la résiliation du bail lui avait été réexpédié le jour même de sa notification, en tout état de cause, la recourante ne pouvait pas retenir que l'intimé avait reçu et pris connaissance de la résiliation du bail.

Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que la Présidente ad hoc a considéré que la requête d'expulsion du 6 août 2020 était irrecevable. Le recours est donc rejeté dans la mesure où la décision attaquée ne comporte en définitive aucune erreur, que ce soit dans l'application du droit et/ou dans sa justification en fait.

3.

3.1. La procédure étant gratuite (art. 116 al. 1 CPC et art. 130 al. 1 de la loi sur la justice [LJ]), il ne sera pas perçu de frais judiciaires.

3.2. L'intimé ne s'étant pas déterminé, il ne sera donc pas non plus alloué de dépens.

la Cour arrête :

I. Le recours est rejeté.

Partant, la décision rendue le 22 septembre 2020 par la Présidente ad hoc du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine est confirmée.

II. Il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens.

III. Notification.

Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours constitutionnel 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. 113 à 119 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 1^{er} décembre 2020/sag

La Présidente :

La Greffière :