



**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

www.fr.ch/tc

102 2023 155

Arrêt du 24 août 2023

II^e Cour d'appel civil

Composition

Présidente : Dina Beti
Juges : Catherine Overney, Markus Ducret
Greffière-rapporteuse : Pauline Volery

Parties

**A. _____, représentée par sa curatrice, B. _____, requérante et
recourante**

contre

C. _____, intimé et intimé au recours

Objet

Bail à loyer - expulsion du locataire, irrecevabilité du recours

Recours du 2 août 2023 contre la décision de la Présidente du Tribunal
civil de la Sarine du 21 juillet 2023

considérant en fait

A. Le 17 juillet 2023, A. _____, agissant par sa curatrice de représentation avec gestion du patrimoine, B. _____, a déposé une requête d'expulsion et d'exécution à l'encontre de son fils, C. _____, afin d'obtenir son expulsion de l'habitation sise à D. _____, suite à la vente de ce bien.

Interprétant cette requête comme une requête en cas clair au sens de l'art. 257 CPC, la Présidente du Tribunal des baux de la Sarine (ci-après : la Présidente) l'a déclarée irrecevable par décision du 21 juillet 2023.

B. Le 2 août 2023, A. _____, toujours représentée par sa curatrice, a formé recours contre cette décision. Elle a notamment indiqué qu'elle réitérait sa requête d'expulsion à l'encontre de C. _____ afin de finaliser la vente de son bien.

Compte tenu du sort réservé au recours, la curatrice n'a pas été enjointe à produire une autorisation de plaider de la Justice de paix au sens de l'art. 416 al. 1 ch. 9 CC, ni de consentement écrit de A. _____ à l'acte de recours déposé pour le cas où cette dernière serait capable de discernement et aurait conservé l'exercice de ses droits civils (art. 416 al. 2 CC).

Pour le même motif, C. _____ n'a pas été invité à se déterminer.

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 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).

La décision attaquée n'ayant pas mentionné de valeur litigieuse, il incombe à la Cour de l'apprécier, conformément à l'art. 91 al. 2 CPC.

En l'espèce, le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion sont données dans une procédure fondée sur l'art. 257 CPC. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, en pareil cas, la valeur litigieuse de l'expulsion correspond au dommage prévisible causé par le retard au cas où les conditions d'une évacuation selon la procédure de l'art. 257 CPC ne seraient pas réalisées (cf. arrêt TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2 non publié in ATF 138 III 620; arrêt TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.1). Le dommage consiste donc dans le montant des loyers ou de la valeur d'usage hypothétique pendant la durée nécessaire pour obtenir une décision d'expulsion selon la procédure ordinaire.

En règle générale, une décision d'expulsion selon la procédure ordinaire peut être obtenue dans un délai de 8 mois. Il ressort du dossier que ces derniers mois, l'intimé a versé à la recourante, quoique de manière irrégulière, un montant mensuel de CHF 1'200.- pour l'utilisation de sa maison (cf. bordereau du 17 juillet 2023 de la requérante, pièce 12). La valeur litigieuse peut ainsi être fixée

à CHF 9'600.- (CHF 1'200.- x 8). Elle est donc inférieure à CHF 10'000.-, de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

La valeur litigieuse devant la Cour est, quant à elle, 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, et 113 ss LTF).

1.2. Le recours du 2 août 2023 a été interjeté dans le délai légal de 10 jours à compter de la notification de la décision attaquée survenue le 26 juillet 2023 (art. 321 al. 2 CPC).

1.3. En vertu de l'art. 327 al. 2 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir d'audience.

En l'espèce, dès lors que toutes les pièces utiles au traitement du recours figurent au dossier, et au vu du sort réservé au recours, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience.

2.

2.1. Aux termes de l'art. 321 al. 1 CPC, le recours doit être motivé, ce qui suppose de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée, sous peine d'irrecevabilité. Pour satisfaire à cette exigence, il ne suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée : il faut que la motivation soit suffisamment explicite pour que l'instance de recours 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 arrêt TF 5A_82/2013 du 18 mars 2013 consid. 3.2).

2.2. Même si le CPC ne le mentionne pas expressément, le mémoire de recours doit contenir des conclusions qui doivent être formulées de telle sorte qu'en cas d'admission du recours, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif du jugement (ATF 137 III 617 consid. 4.2, *in* JdT 2014 II 187, SJ 2012 I 373; arrêt TC/FR 101 2016 324 du 26 octobre 2016). L'application du principe de la confiance impose toutefois d'interpréter les conclusions à la lumière de la motivation; l'interdiction du formalisme excessif (art. 29 al. 1 Cst.) commande, pour sa part, de ne pas se montrer trop strict dans la formulation des conclusions si, à la lecture du mémoire, on comprend clairement ce que veut le recourant (ATF 137 III 617 consid. 6.2). Le défaut de motivation ou des conclusions déficientes ne sont pas de nature mineure et ne justifient pas la fixation par le tribunal d'un délai pour réparer le vice, au sens de l'art. 132 CPC (ATF 137 III 617 consid. 6.4).

2.3. En l'occurrence, l'on comprend, à la lecture du recours, que la recourante requiert l'annulation de la décision attaquée et le prononcé d'une expulsion à l'encontre de l'intimé. Même si le recours est dirigé contre une décision d'irrecevabilité, il n'est pas insoutenable selon la jurisprudence que la Cour statue elle-même sur le fond, dès lors que la recourante n'a pas requis le renvoi de la cause à la première juge, mais sollicite implicitement l'annulation de la décision attaquée ainsi qu'un prononcé réformatoire (cf. arrêt TF 4D_69/2016 du 28 novembre 2016 consid. 5.2).

Cela étant, la recourante ne s'en prend pas du tout à la motivation de la décision querellée, se bornant à exposer que l'intimé n'a aucune intention de quitter le logement qu'il occupe et que cela compromet la vente du bien, l'acte de vente stipulant que le montant du prix de vente sera délivré au plus tard dans les 10 jours après que le locataire ait quitté les lieux et que l'immeuble sera délivré aux acquéreurs franc et libre de tout contrat de bail à loyer et de tout occupant. Ce faisant, la recourante n'explique pas en quoi la première juge aurait violé le droit ou constaté les faits de manière manifestement inexacte, ne satisfaisant ainsi pas aux exigences de motivation posées par l'art. 321 al. 1 CPC.

Il s'ensuit l'irrecevabilité du recours pour défaut de motivation, laquelle peut - et doit - être prononcée avant tout échange d'écritures (art. 322 al. 1 CPC).

2.4. À supposer recevable, le recours devrait de toute manière être rejeté dans la mesure où il est manifestement mal fondé. En effet, la décision d'irrecevabilité attaquée ne prête pas le flanc à la critique, les conditions d'application du cas clair de l'art. 257 CPC n'étant pas réalisées dans le cas d'espèce. La Cour constate, avec la première juge, que l'état de fait n'est pas limpide et que la situation juridique est loin d'être claire. On ignore d'abord à quel titre C._____ occupe le logement à D._____. Sur la base des pièces produites, il n'est pas possible d'établir si un contrat de bail a été conclu entre la recourante et l'intimé, du moins tacitement. Il n'est pas possible non plus de déterminer si, suite à la vente de l'immeuble concerné selon contrat de vente notarié du 19 juin 2023 (bordereau du 17 juillet 2023 de la requérante, pièce 5), un éventuel contrat de bail serait passé aux acquéreurs de l'immeuble avec la propriété de celui-ci (cf. art. 261 al. 1 CO), ce qui amènerait, le cas échéant, à nier toute légitimation active à A._____.

3.

3.1. Il n'est pas perçu de frais judiciaires, la procédure étant gratuite (art. 116 al. 1 CPC et art. 130 al. 1 de la loi fribourgeoise du 31 mai 2010 sur la justice [LJ ; RSF 130.1]).

3.2. Il n'est pas alloué de dépens à l'intimé, qui n'a pas été invité à se déterminer.

la Cour arrête :

- I. Le recours est irrecevable.
- 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 24 août 2023/pvo

La Présidente

La Greffière-rapporteure