



**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 2024 128

Arrêt du 30 septembre 2024

II^e Cour d'appel civil

Composition

Présidente :

Dina Beti

Juges :

Catherine Overney, Markus Ducret

Greffier :

Pascal Tabara

Parties

A._____, **défenderesse** et **recourante**, représentée par
Me David Papaux, avocat

contre

B._____, **requérant** et **intimé**, représenté par Me Manon Genetti,
avocate

Objet

Bail à loyer – Droit de réplique, remise en état de l'objet loué

Recours du 8 août 2024 contre la décision de la Présidente du
Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine du 26 juillet 2024

considérant en fait

A. Le 30 septembre 2019, A._____, bailleresse, et B._____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer d'habitation portant sur un loft dans les combles de l'immeuble sis à C._____, à D._____.

Le 2 février 2024, A._____ a interdit à B._____ d'utiliser sa douche, car elle a constaté des infiltrations d'eau au plafond de son propre logement.

À la suite de l'inspection d'une entreprise sanitaire, une malfaçon lors de la pose de la douche est soupçonnée. La douche est inutilisable en l'état.

B. Le 21 juin 2024, B._____ a déposé une requête de mesures provisionnelles auprès de la Présidente du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine, concluant à la réparation des défauts de la douche dans un délai de 10 jours, sous la menace d'une peine d'amende, et, à défaut d'exécution dans ce délai, à l'autorisation de procéder à l'exécution par substitution, aux frais de A._____ et au versement par celle-ci d'une avance de CHF 5'000.-.

La Présidente du tribunal a ordonné le traitement de la cause en procédure écrite le 25 juin 2024 et a imparti un délai à A._____ pour se déterminer sur la requête de mesures provisionnelles. Celle-ci y a donné suite en temps utile en déposant une brève détermination le 8 juillet 2024, puis sa réponse le 16 juillet 2024.

Le 22 juillet 2024, B._____ s'est spontanément déterminé sur la réponse. Le courrier du 23 juillet 2024 de la Présidente du tribunal contenant cette détermination a été notifié le 24 juillet 2024 à A._____.

Le 26 juillet 2024, la Présidente du tribunal a rendu sa décision de mesures provisionnelles. A._____ a été condamnée à procéder à la réparation de la douche dans le délai de 30 jours, sous la menace d'une peine d'amende (ch. 2) et B._____ a été autorisé à procéder aux travaux en l'absence d'exécution dans le délai imparti (ch. 3.a), A._____ étant dans cette hypothèse astreinte au versement d'une avance de CHF 5'000.- (ch. 3.b). Les dépens de B._____ ont été mis à la charge de A._____ (ch. 4).

C. Par mémoire du 8 août 2024, A._____ a formé recours auprès du Tribunal cantonal contre la décision du 26 juillet 2024, concluant, en substance, à son annulation et au renvoi de la cause à la Présidente du tribunal pour qu'elle lui impartisse un délai afin de se déterminer sur la détermination spontanée du 22 juillet 2024. À titre subsidiaire, elle a conclu au rejet de la requête de mesures provisionnelles; à titre plus subsidiaire, à ce que le délai d'exécution des travaux de réparation soit porté à 90 jours et les dépens de B._____ soient réduits à CHF 500.-. En toute hypothèse, elle a conclu à ce que les frais de première et de seconde instance soient mis à la charge de B._____. Elle a requis l'octroi de l'effet suspensif.

Le 29 août 2024, B._____ s'est déterminé sur le recours, concluant à son irrecevabilité, subsidiairement son rejet sous suite de frais. Il s'est opposé à l'octroi de l'effet suspensif.

Par arrêt présidentiel du 3 septembre 2024, l'effet suspensif a été octroyé au recours.

Aucun autre échange d'écritures n'a eu lieu entre les parties.

en droit

1.

1.1. Seule la voie du recours (art. 319 ss CPC) au Tribunal cantonal est ouverte (art. 319 let. a CPC), l'appel n'étant pas recevable contre une décision de mesures provisionnelles lorsque la cause est de nature patrimoniale et que la valeur litigieuse est inférieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC). La procédure sommaire étant applicable (art. 248 let. d CPC), le recours doit être déposé dans les 10 jours à compter de la notification de la décision (art. 321 al. 2 CPC). Il n'y a pas de fêtes judiciaires (art. 145 al. 2 let. b CPC).

En l'espèce, la décision attaquée a été notifiée à la recourante le 29 juillet 2024, de sorte que le recours du 8 août 2024 a été formé en temps utile.

1.2. La valeur litigieuse est de CHF 5'000.- de sorte que seul le recours constitutionnel subsidiaire est ouvert contre le présent arrêt (art. 74 al. 1 let. a *contrario* et 113 ss LTF).

1.3. La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière en droit (art. 320 let. a CPC). Elle applique le droit d'office (art. 57 CPC) mais, hormis pour les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite du recours (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). S'agissant des faits, elle est en revanche limitée à leur constatation manifestement inexacte (art. 320 let. b CPC).

2.

La recourante fait grief à la Présidente du tribunal d'avoir statué sans lui avoir laissé un délai suffisant pour user de son droit de réplique.

2.1. Conformément aux art. 29 al. 2 Cst. et 6 par. 1 CEDH, les parties ont le droit d'être entendues. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer. Le droit de répliquer n'impose pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. Le tribunal doit seulement lui laisser un laps de temps suffisant, entre la remise des documents et le prononcé de sa décision, pour que la partie ait la possibilité de déposer des observations si elle l'estime nécessaire (arrêt TF 4A_307/2023 du 21 décembre 2023 consid. 6.1 et les références citées, notamment l'ATF 146 III 97 consid. 3.4.1). À cet égard, un délai inférieur à dix jours ne suffit pas à garantir l'exercice effectif du droit de répliquer, tandis qu'un délai supérieur à vingt jours permet, en l'absence de réaction, d'inférer qu'il a été renoncé à un tel droit. En d'autres termes, une autorité ne peut considérer, après un délai de moins de dix jours depuis la communication d'une détermination à une partie, que celle-ci a renoncé à répliquer et rendre sa décision (arrêt TF 5A_70/2021 du 18 octobre 2021 consid. 3.1 et les références citées).

Bien que l'art. 29 al. 2 Cst. n'ait pas la même portée que dans la procédure au fond, elle trouve application dans le cadre d'une procédure concernant des mesures provisionnelles; en matière de mesures urgentes, il faut cependant que la garantie procédurale soit compatible avec la nature et le but de la procédure provisoire (ATF 139 I 189 consid. 3.1 et 3.3; arrêt TF 5A_391/2023 du 7 août 2024 consid. 4.1).

En principe, la violation du droit d'être entendu entraîne l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Toutefois, le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi; il doit permettre d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée. Partant l'admission de la violation du droit d'être entendu suppose que, dans sa motivation, le recourant expose quels arguments il aurait fait valoir dans la procédure de première instance et en quoi ceux-ci auraient été pertinents. À défaut, le renvoi de la cause au juge précédent, en raison de la seule violation du droit d'être entendu, risquerait de conduire à une vaine formalité et à prolonger inutilement la procédure (arrêt TF 4A_307/2023 du 21 décembre 2023 consid. 6.1 et les références citées).

2.2. La recourante fait valoir que la Présidente du tribunal aurait dû surseoir à statuer jusqu'au 3 août 2024 pour lui laisser le temps d'user de son droit de réplique.

L'intimé rétorque que la recourante a été avertie par courrier du 23 juillet 2024 que la première juge entendait statuer rapidement. Il appartenait à la recourante d'informer la juridiction qu'elle comptait répliquer. Il soutient également que la recourante ne donne aucun détail de l'écriture qu'elle voulait adresser à la Présidente du tribunal et qu'au surplus, celle-ci n'aurait pu contenir que des éléments de droit, puisque la phase d'allégation était close. Elle estime enfin que le procédé de la recourante est purement dilatoire et, par conséquent, contraire à la bonne foi.

2.3. En l'espèce, la Présidente du tribunal a statué le 26 juillet 2024 sans laisser un laps de temps d'au moins 10 jours à compter de la notification à la recourante, le 24 juillet 2024, de la détermination spontanée de l'intimé du 22 juillet 2024. Contrairement à ce que soutient l'intimé, la recourante ne pouvait déduire de la formule de la Présidente du tribunal "que la décision sera rendue ultérieurement" qu'il serait statué sans qu'un laps de temps suffisant pour user du droit de réplique ne lui soit laissé. En outre, le droit de réplique existe *per se*. La partie qui veut en user n'a pas à l'annoncer et peut partir de l'idée qu'il ne sera pas statué sur la cause dans un laps de temps inférieur à 10 jours à compter de la notification de la dernière communication de la juridiction.

Par conséquent, en statuant un jour après la notification de la détermination du 22 juillet 2024 à la recourante, la Présidente du tribunal a incontestablement violé son droit d'être entendue. Cette violation ne peut pas être guérie en procédure de recours, la cognition de la Cour étant limitée en fait. Comme le relève à juste titre l'intimé, la recourante n'aurait pas pu produire des moyens de preuves ou alléguer des faits nouveaux, puisque la procédure probatoire était close. Il lui était toutefois permis de critiquer l'appréciation des faits opérée par l'intimé dans sa détermination spontanée du 22 juillet 2024. La violation du droit d'être entendu est par conséquent trop grave pour être guérie en instance de recours.

2.4. Cela étant, même une violation grave du droit d'être entendu ne justifie pas l'annulation de la décision attaquée si le renvoi constituerait une vaine formalité.

En l'occurrence, la recourante, dans son recours, n'esquise pas la moindre ébauche d'argument, de fait ou de droit, qu'elle entendait soulever en usant de son droit de réplique. Elle se limite à invoquer la violation de son droit d'être entendu sans exposer en quoi celle-ci l'a concrètement entravée dans sa défense. En outre, pour soutenir le rejet de la requête de mesures provisionnelles en procédure de recours, elle reprend les arguments d'ores et déjà développés dans son courrier du 8 juillet 2024 et dans sa réponse du 16 juillet 2024 sans en invoquer de nouveaux. Elle fait en effet valoir que l'intimé a attendu plusieurs mois avant de déposer une requête de mesures provisionnelles de sorte que l'urgence doit être niée. Or, le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi. Annuler la décision attaquée pour ordonner à la Présidente du tribunal d'accorder un délai pour répliquer sur la détermination spontanée du 22 juillet 2024 alors que l'on ne voit pas en quoi la réplique aurait pu exercer une influence sur la décision attaquée constituerait une vaine formalité conduisant à un rallongement inadmissible de la procédure, incompatible avec l'urgence de la cause. Cette solution s'impose d'autant plus au regard de la portée restreinte du droit d'être entendu en matière de mesures provisionnelles.

Il y a par conséquent lieu de renoncer à annuler la décision attaquée malgré la violation du droit d'être entendu constatée.

3.

Dans un premier grief de fond, l'existence de l'urgence est contestée par la recourante.

3.1. Selon l'art. 259a al. 1 let. a CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose. Lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut remédier au défaut aux frais du bailleur si le défaut restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259b let. b CO).

3.2. Le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que celle-ci risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC).

Celui qui requiert des mesures provisionnelles doit rendre vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte - ou risque de l'être - et qu'il s'expose de ce fait à un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC). Le requérant doit ainsi avant tout rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès, faute de quoi la requête doit être rejetée, sans qu'il soit nécessaire de passer à l'examen des conditions inscrites à l'art. 261 al. 1 let. a et b CPC (ATF 131 III 473 consid. 2.3; arrêt TF 5D_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2).

Le préjudice difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent (ATF 138 III 378 consid. 6.3).

Lorsque la décision de mesures provisionnelles constitue une mesure d'exécution anticipée provisoire susceptible d'avoir un effet définitif - à savoir lorsque le litige n'a plus d'intérêt au-delà du prononcé de la mesure requise - il y a lieu de tenir compte du fait que de telles mesures portent une

atteinte particulièrement grave à la situation juridique de la partie citée. Celles-ci ne sont admises que de façon restrictive et sont soumises à des exigences beaucoup plus élevées. Ces exigences portent aussi bien sur l'existence des faits pertinents que sur l'ensemble des conditions d'octroi des mesures en cause, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige sur le fond et des inconvénients respectifs pour le requérant et pour le requis, selon que la mesure soit ordonnée ou refusée. Dans de tels cas, la protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu vraisemblable (ATF 138 III 378 consid. 6.4 et les références citées).

3.3. La Présidente du tribunal a retenu que l'intimé ne peut pas faire usage de l'unique douche de son appartement, lequel est loué à des fins d'habitation. Cette situation l'entravait pour prendre soin de son hygiène corporelle, de son bien-être et de sa santé. L'alternative proposée par la recourante consistant à la mise à disposition de sa propre douche n'était pas acceptable sur une période de plusieurs mois. L'intimé n'était en outre pas resté inactif puisqu'il avait mis la recourante en demeure de réparer le défaut par courrier recommandé le 26 février 2024, puis avait déposé sa requête de conciliation le 19 avril 2024, même si sa requête n'a été notifiée à la recourante que deux mois plus tard. S'agissant de l'urgence, la Présidente du tribunal a jugé qu'il y avait péril en la demeure, aucun élément n'indiquant que la situation allait changer à court ou moyen terme.

La recourante fait valoir que l'intimé a attendu plus de six mois avant de se prévaloir de l'urgence, ce qui constitue une attitude contraire à la bonne foi justifiant le rejet des mesures provisionnelles.

Cela étant, la recourante fonde son grief sur des faits qui ne ressortent pas de la décision attaquée. La Présidente du tribunal a en effet retenu que l'intimé avait mis en demeure la recourante dès le 24 février 2024 puis avait ouvert action le 16 avril 2024. Or, la recourante ne propose aucune démonstration que ces constatations de fait sont erronées et, à plus forte raison, arbitraires. La Cour est dès lors liée par les faits établis par la Présidente du tribunal. Selon ceux-ci, il doit être retenu que l'intimé a poursuivi sans désespérer ses demandes de remise en état de la douche. Aucun comportement contradictoire ou contraire à la bonne foi n'est ainsi imputable à l'intimé.

Par ailleurs, l'urgence était établie au moment du prononcé de la décision attaquée, puisque le défaut perdurait depuis plus de cinq mois. Le grief de la recourante est ainsi mal-fondé.

4.

Dans son dernier grief, la recourante conteste la durée du délai qui lui a été imparti pour procéder à l'exécution des travaux

4.1. L'art. 236 al. 3 CPC permet au juge du fond d'ordonner d'ores et déjà les mesures d'exécution de sa décision prévues par l'art. 343 al. 1 CPC. Dans ce cadre, le législateur ne donne aucun ordre de préférence entre les mesures proposées ; le choix du tribunal doit en tout état de cause respecter le principe de la proportionnalité (CR CPC-JEANDIN, 2^e éd. 2019, art. 343 n. 8a).

4.2. Selon la Présidente du tribunal, le délai de 10 jours requis par l'intimé pour la réalisation des travaux de réparation de la douche n'était pas raisonnable et réaliste au vu de la nature et de l'ampleur des travaux à effectuer. Les congés du bâtiment durant l'été ont également été pris en considération. Vu l'urgence et le fait que la recourante était avertie depuis six mois du défaut de la douche, un délai de 30 jours a été fixé.

La recourante expose qu'une solution convenable a été proposée à l'intimé et qu'un délai de 90 jours au moins pour procéder aux travaux de réparation de la douche devrait lui être accordé, car aucune expertise judiciaire n'a eu lieu à ce jour.

Comme relevé plus haut, la Présidente du tribunal n'a pas jugé la solution proposée par la recourante de fournir sa propre douche comme une alternative adéquate sur une période de plusieurs mois. La recourante soutient que sa solution était convenable, mais n'indique pas en quoi l'appréciation de la première juge était erronée. Dans le même sens, la recourante n'expose pas en quoi la nécessité d'une expertise judiciaire supplantait le besoin urgent de l'intimé de disposer de sa douche. Elle ne soutient pas non plus être incapable de procéder aux travaux dans le délai imparti.

Insuffisamment motivé, ce grief doit être écarté, la Cour pouvant se limiter aux critiques soulevées par les parties.

Le recours est par conséquent rejeté et la décision attaquée confirmée.

5.

L'effet suspensif ayant été accordé au recours, il appartient à la Cour de fixer à nouveau le départ du délai de 30 jours imparti par la Présidente du tribunal. Le présent arrêt étant, de par la loi, immédiatement exécutoire (art. 103 al. 1 et al. 2 *a contrario* LTF), le délai de 30 jours pour remédier au défaut de la douche courra dès sa notification à la recourante. À son expiration, l'intimé sera autorisé à procéder à l'exécution par substitution et à solliciter le versement de l'avance CHF 5'000.- par la recourante.

6.

Aux termes de l'art. 106 al. 1 et 2 CPC, les frais sont en principe mis à la charge de la partie succombante; lorsqu'aucune d'elles n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause.

6.1. Il n'est pas perçu de frais judiciaires, car le litige porte sur un bail à loyer d'habitation constituant le logement principal de l'intimé et il n'est pas luxueux (art. 130 al. 1 de la loi du 31 mai 2010 sur la justice, LJ; RSF 130.1).

6.2. En cas de fixation globale des dépens, comme en l'espèce, l'autorité tient compte notamment de la nature, de la difficulté et de l'ampleur de la procédure et du travail nécessaire de l'avocat, ainsi que de l'intérêt et de la situation économiques des parties (art. 63 al. 2 du règlement fribourgeois sur la justice [RJ; RSF 130.11]). L'indemnité maximale en cas de recours contre une décision du juge unique est de CHF 3'000.-, montant pouvant être doublé si des circonstances particulières le justifient (art. 64 al. 1 let. e et al. 2 RJ).

En l'espèce, la simplicité de l'affaire ne justifie pas de dépasser le plafond de CHF 3'000.- prévu par l'art. 64 al. 1 let. e RJ. Compte tenu des critères de fixation de l'indemnité, les honoraires de Me Manon Genetti seront fixés à CHF 1'500.-, débours compris. La TVA par 8.1% est due en sus. L'indemnité de l'intimé est par conséquent arrêtée à CHF 1'621.50, TVA par CHF 121.50 comprise, et mise à la charge de la recourante.

(dispositif en page suivante)

la Cour arrête :

I. Le recours est rejeté.

Partant, la décision de mesures provisionnelles de la Présidente du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine du 26 juillet 2024 est confirmée, *le point de départ des délais impartis aux ch. 2 et 3 du dispositif étant toutefois reporté au jour de la notification du présent arrêt.*

II. Il n'est pas perçu de frais judiciaires pour la procédure de recours.

III. L'indemnité de dépens de B. _____ est fixée à CHF 1'621.50, TVA par CHF 121.50 comprise, et mise à la charge de A. _____.

IV. 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 30 septembre 2024/pta

La Présidente

Le Greffier