

FR_GERICHTE 102 2014 259 vom 1. Juni 2015

FR Kantonsgericht, 2015-06-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2014_259

FR: FR_GERICHTE 102 2014 259 du 1 juin 2015

IT: FR_GERICHTE 102 2014 259 del 1 giugno 2015

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

du bordereau de la demande) portant sur un appartement de 4,5 pièces no B14 sis route H._____ 19, 1630 K._____ avec effet dès le 1er octobre 2009. Le loyer mensuel était fixé à 1'900 francs avec un abaissement de 584 fr. 85, augmenté d'un « acompte de chauffage et eau chaude selon art. 5 OBLF + acompte autres frais » de 180 francs. Les locataires ont résilié le bail pour le 31 juillet 2012. B. Le 27 février 2013, C._____ AG a envoyé une facture à A._____ et B._____ concernant les décomptes de charges pour l'année 2011, soit 2'123 fr. 55 (pièce 2 du bordereau de la demande) et le 4 mars 2013, la facture des décomptes de charges pour la période du 1er janvier 2012 au 31 juillet 2012 d'un montant de 1'194 fr. 15 (pièce 3 du bordereau de la demande), soit un total de 3'317 fr. 70. Ayant contesté le montant de cette créance et requis de la bailleresse la production des pièces justificatives, les locataires, faute d'entente, ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer le 15 mars 2013. Lors de la séance du 20 septembre 2013 devant la Commission de conciliation, la bailleresse s'est engagée à présenter toutes les pièces justificatives concernant les décomptes 2011 et 2012 aux locataires; la procédure a été suspendue jusqu'au 31 octobre 2013 (pièce 10 du bordereau de la demande). C. Le 11 juin 2013, C._____ AG a fait notifier à A._____ le commandement de payer no ddd et à B._____ le commandement de payer no eee de l'Office des poursuites de la Sarine, réclamant à titre de décomptes de chauffage et de frais accessoires du 27 février 2013 et 4 mars 2012, 2'123 fr. 55 avec intérêt à 5 % l'an dès le 27 février 2013 et 1'194 fr. 15 avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 mars 2012, soit un total de 3'317 fr. 70. A._____ et B._____ y ont formé opposition totale le 11 juin 2013 (pièce 9 du bordereau de la demande). D. Le 1er novembre 2013, les demandeurs ont requis la poursuite de la procédure, alléguant qu'ils n'avaient reçu qu'une partie des pièces dont quelques unes seraient « manifestement inexactes ». Le 15 novembre 2013, l'autorisation de procéder a été délivrée (pièce 11 du bordereau de la demande). Ayant ouvert action le 3 décembre 2013 puis complété leur demande le 23 décembre 2013 à la requête du juge, les demandeurs ont conclu à ce que les décomptes de charges soient annulés. La défenderesse a déposé sa réponse le 10 février 2014, concluant au rejet de l'action, les demandeurs ont répliqué le 10 mars 2014 et la défenderesse a dupliqué le 23 avril 2014. Suite à la comparution du demandeur et du représentant de la défenderesse devant le Président du Tribunal des baux de la Veveyse (ci-après: le Président) le 6 juin 2014, un délai jusqu'au 20 juin 2014 a été accordé à la demanderesse pour confirmer les déclarations de son mari et un délai jusqu'au 30 juin 2014, prolongé au 20 août 2014, a été accordé à la défenderesse pour produire les

originaux des factures ainsi qu'une attestation de F._____. La défenderesse devait également fournir des explications concernant les locaux loués et des travaux. Les documents ayant été produits le 20 août 2014, les demandeurs les ont consultés au greffe du Tribunal de première instance le 10

Tribunal cantonal TC Page 3 de 11 septembre 2014. Ayant été invitée à répondre aux questions posées dans un courrier du 3 octobre 2014, la défenderesse s'est déterminée le 14 octobre 2014. Saisi d'une action tendant à la constatation de l'inexistence d'une créance de 3'317 fr. 70, à titre de décomptes des frais accessoires pour 2011 et 2012, le Président a rejeté, par jugement du

E. 3

novembre 2014, l'action en constatation négative de droit, avec suite de dépens.

A._____ et B._____ ont été condamnés solidairement à payer à C._____ AG les montants de 2'123 fr. 55 avec intérêt à 5 % l'an dès le 27 février 2013 et 1'194 fr. 15 avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 mars 2013 à titre de décomptes de charges pour les années 2011 et 2012, sous réserve de compensation avec les sûretés s'élevant à 3'800 francs, déposées auprès de G._____ SA et libérées en faveur de C._____ AG. La mainlevée définitive de l'opposition formée par A._____ à l'encontre du commandement de payer no ddd ainsi que celle formée par B._____ à l'encontre du commandement de payer no eee ont été ordonnées sous réserve de ladite compensation. L'appartement litigieux se situe dans un bâtiment comportant trois entrées portant les nos 15, 17 et 19. Les entrées nos 15 et 19 donnent chacune accès à un appartement en duplex; l'appartement au no 19 étant l'appartement des demandeurs. L'entrée no 17 permet l'accès à 8 appartements,

E. 8

caves, deux séchoirs, une buanderie et au chauffage qui sont accessibles par un ascenseur et des escaliers. Le Président a considéré que le demandeur dans l'action en constatation de l'inexistence de la créance, doit supporter le fardeau de la contestation, soit démontrer que les décomptes établis comportent des erreurs de calcul ou prennent en compte des charges qui ne sont pas dues en vertu du contrat. Le Président a reconnu l'intérêt des locataires à la constatation négative. L'action étant notamment fondée sur le fait que les factures n'ont jamais été produites, le Président a retenu que les factures originales ont été produites dans leur intégralité par la défenderesse le 20 août 2014 et que les locataires sont venus les consulter au greffe le 10 septembre 2014. S'agissant des frais de conciergerie, le Président a déduit des plans d'architecte que l'immeuble comporte effectivement 3 entrées, soit la no 15 permettant d'accéder à un appartement en duplex, la no 17 donnant accès à plusieurs appartements et la no 19 permettant l'accès à un appartement en duplex. Il retient des allégations du demandeur que le concierge n'intervenait pas au no 19. Cependant, il a considéré que les locataires avaient accès aux locaux communs, soit la buanderie, les séchoirs, les caves et à l'ascenseur qui permet d'accéder au sous-sol, l'appartement des demandeurs ne jouissant pas de tels locaux à titre privatif. Enfin, les frais de conciergerie visent également le déneigement devant les 3 entrées. En ce qui concerne la répartition des charges, le Président a retenu que la contestation des locataires ne porte pas sur cet aspect mais sur la réalité des factures invoquées, en précisant que le décompte 2011 prend en compte une durée de 12 mois et le décompte 2012 une durée de 7 mois, le bail ayant été résilié fin juillet 2012. Concernant la contestation de la facture de ramonage, le Président retient, à la lecture des plans d'architecte, que les appartements disposent d'un chauffage

commun. En outre, s'agissant des contributions immobilières, la bailleuse a produit l'attestation établie le 27 juin 2014 par F._____ attestant que la défenderesse paie la contribution immobilière et la taxe d'épuration des immeubles 15, 17 et 19 de la route H._____. Il a finalement constaté que les locataires, ne s'étant pas déterminés à la suite de la consultation des factures originales, n'ont pas démontré que les factures produites étaient des faux ni que les montants y figurant n'étaient pas dus.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 11 S'agissant de la libération de la garantie de loyer de 3'800 francs, le Président a considéré que le jugement établissant la créance fonde la libération de garantie et que l'intimée a actionné les locataires dans le délai d'un an dès la fin du bail, de telle sorte que les sûretés doivent être libérées. Concernant les frais, le Président n'en a pas perçus, les locataires n'ayant pas fait preuve de témérité, et a mis les dépens à la charge des locataires, solidairement. E. Par mémoire du 3 décembre 2014, A._____ et B._____ ont recouru contre ce jugement du 3 novembre 2014. Ils concluent à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance. Ils demandent que les dépens et les éventuels frais judiciaires soient mis à la charge de C._____ AG. Ils requièrent également d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire totale. Dans sa réponse du 7 janvier 2015, la bailleuse conclut au rejet du recours interjeté le 3 décembre 2014, frais et dépens à la charge des demandeurs. Les déterminations des parties seront traitées ci-après dans la mesure où cela est nécessaire. Pour le surplus, il est renvoyé au dossier. en droit 1. a) La décision attaquée, qui porte sur le paiement de frais accessoires au loyer, 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 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC). La valeur litigieuse au dernier état des conclusions, en première instance, était de 3'317 fr. 70, de sorte que la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a et 308 al. 2 CPC). b) La décision attaquée ayant été notifiée aux recourants le 5 novembre 2014, le recours interjeté le 3 décembre 2014 l'a été dans le délai légal de trente jours (art. 321 al. 1 CPC). c) Les recourants ont qualité pour agir, ayant succombé en première instance. d) La cognition de la Cour est libre en droit et limitée à l'arbitraire en fait (art. 320 CPC). e) En vertu de l'art. 327 al. 2 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience. 2. a) Les recourants invoquent la violation de l'art. 8 CC. Le Président aurait en effet retenu qu'ils devaient supporter le fardeau de la preuve. En outre, ils soutiennent que le fardeau de la preuve devait être également supporté par l'intimée dans le cadre de ses conclusions reconventionnelles. De plus, s'agissant du degré de la preuve, le Président se serait borné à remarquer l'existence de factures, alors que celles-ci n'apportent nullement la preuve complète qu'elles se rapportent toutes à l'appartement au no 19.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 11 b) L'action en constatation de l'art. 85a LP peut être formée seulement après la mainlevée en force de l'opposition jusqu'à la distribution des deniers, respectivement l'ouverture de la faillite. En cas d'opposition, c'est l'action générale en constatation de l'inexistence de la créance déduite en poursuite qui doit être intentée (BOHNET, CPC commenté, art. 88 N 25). Dans une action en constatation négative, le demandeur est celui qui requiert la constatation négative d'un droit ou d'un rapport de droit et le défendeur celui qui affirme l'existence d'un rapport de droit. La distribution des rôles n'a cependant aucune influence sur la répartition du fardeau de la preuve. Ainsi, il revient au créancier de prouver sa prétention, même dans un procès en

constatation négative (H. SCHMID, Negative Feststellungsklagen in PJA 2002 II p. 776; BOHNET, CPC commenté, art. 8 N 20). L'autre partie peut alors se contenter de contester le fondement de la demande et de produire des contre-preuves (BSK ZPO-WEBER, art. 88 N 25). Toutefois, le fardeau de la preuve est supporté par le demandeur lorsqu'il allègue des faits destructeurs ou dirimants (H. SCHMID, Negative Feststellungsklagen in PJA 2002 II p. 776; BSK ZPO-WEBER, art. 88 N 25). Le demandeur doit motiver ses conclusions négatives (fardeau de la contestation), dans la mesure de ses possibilités (BOHNET, CPC commenté, art. 8 N 20). S'agissant du degré de preuve, chaque partie doit, selon l'art. 8 CC et si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu; le juge doit être convaincu de l'existence d'un fait selon des critères objectifs. La réalité du fait n'a cependant pas à être certaine; il suffit que des doutes éventuels apparaissent comme insignifiants. En revanche, il ne suffit pas qu'il soit seulement hautement vraisemblable que le fait allégué se soit produit (ATF 128 III 271 consid. 2b/aa). Il est inadmissible de juger selon une simple vraisemblance là où il manque l'intime conviction du juge et où il subsiste un doute dans l'état de fait ou de se baser sur des affirmations rendues vraisemblables, mais non prouvées (ATF 118 II 235 consid. 3c). Le juge enfreint également l'art. 8 CC s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par l'autre (ATF 130 III 591 consid. 5.4 p. 601 s.; 114 II 289 consid. 2a p. 291). En revanche, l'art. 8 CC ne régit pas l'appréciation des preuves, de sorte qu'il ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522), ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d p. 25; 127 III 248 consid. 3a p. 253, 519 consid. 2a p. 522); cette disposition n'exclut pas non plus que le juge puisse, sur la base d'une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles, refuser l'administration d'une preuve supplémentaire au motif qu'il la tient pour impropre à modifier sa conviction (ATF 131 III 222 consid. 4.3 p. 226; 129 III 18 consid. 2.6 p. 24 ss). c) aa) Contrairement à ce que soutiennent les locataires, le Président n'a pas imputé le fardeau de la preuve aux recourants mais le « fardeau de la contestation » (jugement, p. 2). En effet, le fardeau de la preuve devant être supporté par l'intimée, il ressort du dossier que celle-ci a produit les décomptes des charges 2011 et 2012, les originaux des factures et des avis de débits, les plans de l'immeuble, des attestations de l'entreprise I._____ et de F._____ concernant les contributions immobilières. Or, force est de constater que le Président s'est basé sur les preuves produites par l'intimée pour forger sa conviction que les frais accessoires 2011 et 2012 étaient dus, malgré les contestations et allégations des recourants. La Cour fait sienne la motivation du Président qui a considéré que l'intimée avait produit l'intégralité des factures et avis de débits originaux le 20 août 2014 et que les recourants, qui sont venus les consulter au greffe du Tribunal le 10 septembre 2014, n'ont déposé aucune détermination les concernant, ne montrant dès lors pas en quoi les factures originales seraient des faux.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 11 C'est également à juste titre que le Président a admis les conclusions reconventionnelles dès lors qu'il a retenu sur la base des preuves produites par l'intimée que la demande en constatation négative était infondée puisque les décomptes de charges 2011 et 2012 étaient justifiés. En conséquence, le Président a constaté, à raison, l'existence de la créance. bb) En ce qui concerne le degré de la preuve, le dossier de la cause compte plusieurs pièces, soit non seulement les factures et avis de débits concernant les postes indiqués sur les décomptes 2011 et 2012 mais également les plans d'architecte, les attestations de F._____ et de l'entreprise s'occupant du jardin. Celles-ci ont permis au Président de forger sa conviction, contrairement à ce que soutiennent les locataires. En

effet, le Président a constaté, au vu des plans d'architecte, que les recourants avaient accès aux locaux communs accessibles par l'entrée no 17, de telle sorte que les frais communs doivent être mis à la charge des recourants, soit notamment la conciergerie et les frais relatifs à l'ascenseur. De plus, selon le Président, il ressort également de ces plans que le chauffage accessible par l'entrée no 17 est commun à l'ensemble des appartements du bâtiment; les frais de chauffage étant dès lors fondés. Puis, F. _____ a attesté que les contributions immobilières concernaient également le no 19, fondant ainsi cette charge. En outre, les frais relatifs à l'entretien du jardin commun ont été confirmés par une attestation de l'entreprise I. _____. Enfin, s'agissant des factures datées postérieurement à juillet 2012, le Président a retenu, sur la base des décomptes, qu'il a été tenu compte de 7 mois seulement puisque le bail a été résilié à fin juillet 2012. Ainsi, bien que les factures n'indiquent pas toutes expressément le no 19 et que certaines soient postérieures à juillet 2012, le Président a forgé sa conviction, sur la base de l'ensemble des pièces produites, que les faits étaient prouvés, soit que les charges imputées aux recourants étaient fondées. Le Président n'a dès lors pas violé le principe du fardeau de la preuve, de telle sorte que le grief doit être rejeté. 3. a) Les recourants invoquent la violation de la maxime inquisitoire (art. 247 al. 2 CPC). En effet, le Président se serait contenté de la production de factures par l'intimée comme étant suffisante sans même analyser leur contenu pour retenir que les montants allégués par l'intimée étaient fondés; le Président aurait dû déterminer si chaque facture pouvait ou non être prise en compte dans les frais accessoires. Enfin, l'art. 247 al. 2 CPC serait violé s'agissant de la répartition des charges entre les locataires. b) Aux termes de l'art. 247 al. 2 CPC, le tribunal établit les faits d'office. La maxime inquisitoire applicable en procédure simplifiée est une maxime inquisitoire « sociale » (TF arrêt 4A_7/2012 du 3 avril 2012 consid. 2.5), qui a avant tout été instituée pour compenser une inégalité de force ou de connaissances juridiques entre les parties. Elle ne modifie en rien la responsabilité des parties quant à la détermination des faits. Les parties ne sont pas dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits pertinents pour le sort de la cause ni d'offrir les preuves à administrer cas échéant. Le tribunal ne doit s'assurer du caractère complet des allégations des parties que lorsque des doutes sérieux existent à cet égard. La maxime inquisitoire sociale n'oblige pas le tribunal à étendre sans limite la procédure probatoire dans toutes les directions possibles (cf. ATF 125 III 231 consid. 4a et références). Le tribunal n'a pas non plus l'obligation de fouiller de lui-même le dossier afin d'y trouver ce qu'il en ressortirait en faveur de la partie qui a présenté un moyen de preuve (TF arrêt 4A_701/2012 du 19 avril 2013 consid. 1.2; cf. TF arrêt 4A_497/2008 du

E. 10

février 2009 consid 4.2 et réf., non publié in ATF 135 III 220). La maxime inquisitoire sociale n'oblige certes pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa

Tribunal cantonal TC Page 7 de 11 position; en revanche, elle le contraint à interroger les parties et à les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie sont lacunaires, il n'est pas lié par l'offre de preuve en question et a le devoir de rechercher lui-même des preuves pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires pertinents. Le juge peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens, par exemple si les documents produits sont insuffisants (ATF 139 III 13 consid. 3.3; TF 4A_484/2011 du 2

novembre 2011 consid. 2.2; ATF 136 III 74 consid. 3.1). c) En l'espèce, il ressort du dossier que le Président a établi les faits pertinents pour le sort de la cause et a administré certaines preuves. Il a ainsi auditionné les recourants en présence du représentant de l'intimée. De plus, il a attiré l'attention de l'intimée, par courrier du 3 octobre 2014, sur certains éléments de faits, soit la clé de répartition générale des charges, les locaux communs ainsi que l'accès au jardin. Les copies de factures étant contestées par les recourants, le Président a requis la production des originaux ainsi que les avis de débits (audition, p. 2). Quant aux taxes d'épuration et contributions immobilières, le Président a requis une attestation de F. _____ (audition, p. 2) afin de compléter ces moyens. En outre, il a demandé des explications quant aux travaux effectués par l'entreprise I. _____ (audition, p. 2), à la suite de quoi, l'intimée a produit une attestation de cette entreprise confirmant les factures concernées. Le Président a également demandé des explications en ce qui concerne les locaux loués faisant partie de l'article jii du RF de K. _____ (audition, p. 2). L'intimée a donc produit des plans d'architecte de l'immeuble ainsi qu'un document faisant état des surfaces des appartements. Au vu des éléments ressortant des documents, le Président n'avait pas à avoir de doutes sérieux quant à la composition du bâtiment 15-17-19, de telle sorte qu'une inspection des lieux n'était pas nécessaire. Enfin concernant la répartition des charges, les frais de chauffage qui ne font l'objet d'aucun décompte individuel doivent être ventilés entre les locataires en fonction d'une clé de répartition objective. D'ordinaire, elle est établie par l'installateur, proportionnellement au volume ou à la surface des différents locaux chauffés. Cette clé de répartition peut aussi s'appliquer à l'eau chaude (D. LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 341). Les frais accessoires autres que ceux liés à la fourniture d'énergie (chauffage, eau chaude et climatisation) peuvent être répartis soit au prorata du nombre de logements : conciergerie, électricité des communs, entretien du jardin, en fonction de la grandeur des logements, eau, taxe d'ordures ménagères (op. cit., p. 346). En l'espèce, il ressort des décomptes 2011 et 2012 envoyés aux locataires (pièces 2 et 3 du bordereau de la demande et pièce 101 p. 2 et pièce 102 p. 2 du bordereau de la réponse) et du détail des surfaces des appartements, que certains frais sont variables « selon les m² » – soit le chauffage, l'eau chaude et la taxe d'épuration annuelle. Au vu des décomptes 2011 et 2012, les autres frais sont « fixes » et ont été divisés par 10, ce qui correspond au nombre des appartements indiqué sur le document détaillant les surfaces. S'agissant des frais proportionnels à la surface, les décomptes 2011 et 2012 retiennent une surface de 124,80 m² ce qui correspond à environ 11,44 % de la surface de l'ensemble des appartements. En outre, le bail ayant été résilié le 31 juillet 2012, il est manifeste que le décompte 2012 ne prend en compte que 7 mois des frais annuels. Dès lors, au vu de la clé de répartition objective utilisée par l'intimée et de l'absence d'erreurs de calcul, le Président n'avait pas à soulever la question de la répartition des charges. Il ressort ainsi du dossier que le Président ne s'est pas contenté de retenir les factures produites comme fondées sans même les analyser, mais a bien au contraire attiré l'attention des parties sur

Tribunal cantonal TC Page 8 de 11 de nombreux points et requis la production de nombreuses pièces afin de forger sa conviction quant au bienfondé des décomptes 2011 et 2012. Partant, ce grief est rejeté. 4. a) Les recourants invoquent la violation de l'art. 153 al. 2 CPC s'agissant de la répartition des charges, le Président devant demander à la bailleresse des explications claires et précises quant à la manière de répartir les charges et procéder à une inspection des lieux afin d'éclaircir la situation. b) L'art. 153 al. 2 CPC prévoit que le tribunal peut administrer les preuves d'office lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter

de la véracité d'un fait non contesté. Les pièces produites indiquant clairement la clé de répartition des charges (supra ch. 3c), le grief de la violation de l'art. 153 al. 2 CPC est également rejeté. 5. a) Les recourants reprochent au Président d'avoir retenu les faits de manière manifestement inexacte et apprécié les preuves de manière arbitraire. Le Président aurait jugé en faveur de l'intimée sans motiver sa décision et bien qu'il ait admis certaines de leurs déclarations. Il se serait également borné à constater la présence de factures sans même considérer leur contenu. En effet, certaines pièces ne concerneraient pas l'entrée no 19 du bâtiment et certaines factures se rapporteraient à des périodes postérieures au 31 juillet 2012, soit après la fin du contrat de bail, sans explication et sans qu'il s'agisse de factures établies ultérieurement mais concernant les périodes durant lesquelles ils étaient toujours locataires, et sans déterminer l'éventuelle part de prise en compte pour la période durant laquelle ils étaient encore locataires. Ils contestent en outre les frais relatifs aux ascenseurs dans le bâtiment ayant l'entrée no 17, ceux relatifs à la conciergerie effectuée par L. _____ – celle-ci n'œuvrant pas dans l'appartement ayant l'entrée no 19 – ainsi que les factures relatives au déneigement par le M. _____ – le déneigement étant effectué par N. _____. Enfin, ils n'auraient pas eu accès aux entrées no 15 et 17. b) Dans le cadre d'un recours, la constatation des faits ne peut être contestée et revue par la Cour d'appel que si elle est manifestement inexacte (art. 320 let. b CPC), c'est-à-dire arbitraire.

L'appréciation des preuves n'est arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis sans raison sérieuse de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 136 III 552 consid. 4.2; TF arrêt 6B_642/2012 du 22 janvier 2013 consid. 1.1). L'appréciation des preuves est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, en contradiction avec le dossier, ou contraire au sens de la justice et de l'équité ou lorsque l'autorité ne tient pas compte, sans raison sérieuse, d'un élément propre à modifier la décision, se trompe sur le sens et la portée de celui-ci ou, se fondant sur les éléments recueillis, en tire des constatations insoutenables (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; TF arrêt 8C_665/2012 du 06 décembre 2012 consid. 2.1). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; TF arrêt 1C_346/2012 du 29 janvier 2013 consid. 2.1). c) En l'espèce, les factures contestées qui ne correspondent à aucun poste des décomptes 2011 et 2012 ne doivent pas être prises en compte car elles ne sont pas pertinentes. En effet, l'intimée a d'abord produit dans son bordereau de réponse de première instance les pièces tendant à prouver les postes des décomptes de charges 2011 et 2012. Puis, en produisant les

Tribunal cantonal TC Page 9 de 11 factures originales le 20 août 2014, l'intimée a également produit d'autres factures ne se rapportant pas aux charges litigieuses. Ainsi, c'est à juste titre que le Président n'a pas motivé sa décision quant à ces faits non pertinents. En outre, c'est à juste titre que le Président a retenu que les frais de conciergerie doivent être mis à la charge des recourants. En effet, les plans d'architecte et le plan faisant état des surfaces montrent que le bâtiment comporte trois entrées, soit les entrées nos 15 et 19 permettant chacune l'accès à un appartement en duplex et la no 17 donnant accès à 8 appartements. Ainsi, le Président, en retenant que la concierge L. _____ n'intervenait vraisemblablement pas dans l'appartement no 19, ne prête pas le flanc à la critique. Il appert également que l'entrée no 17 permet d'accéder au sous-sol, par des escaliers et un ascenseur, où se trouvent la buanderie et deux pièces servant de séchoirs et que l'appartement en duplex litigieux au no 19 a un accès direct à une cave privative mais non pas à une buanderie, ni à un séchoir. Dès lors, il y a lieu de retenir que les recourants

pouvaient disposer de ces locaux communs conformément au contrat de bail (demande, pièce 1), et que, ne disposant pas d'accès direct, ils ne pouvaient y accéder que par l'entrée no 17, de telle sorte que les frais de conciergerie de L. _____ doivent être retenus à titre de charges. Pour les mêmes raisons, les frais d'entretien de l'ascenseur permettant l'accès aux locaux communs, les factures de O. _____ – indiquant le no 17 et se rapportant aux lieux communs – ainsi que les frais relatifs aux extincteurs doivent être retenus à titre de charges. S'agissant du déneigement, c'est à juste titre que le Président a retenu ces frais, celui-ci étant effectué devant les trois entrées; les recourants ne le contestent d'ailleurs pas. Ceux-ci allèguent cependant que le déneigement était effectué par N. _____ (audience, p. 1; recours, p. 11). Or, au vu des factures originales du M. _____, il paraît établi que celui-ci effectuait également le déneigement. De plus, les factures de ramonage et d'entretien du chauffage doivent être retenues au vu du chauffage commun du bâtiment. En outre, concernant les factures relatives aux contributions immobilières, le Président n'a pas retenu les faits arbitrairement en considérant que les contributions immobilières concernaient également l'appartement au no 19 au vu de l'attestation de F. _____ le confirmant. Enfin, il n'est pas non plus arbitraire d'avoir retenu les frais d'entretien du jardin à titre de charges, l'entreprise ayant attesté que l'entretien annuel concernait les nos 15, 17 et 19 et les locataires ayant affirmé que le jardin était collectif. S'agissant de la répartition des charges et des factures datées postérieurement au 31 juillet 2012, la Cour de céans fait siennes les déterminations du Président considérant que le décompte 2011 prend en compte une durée de 12 mois et celui de 2012 une durée de 7 mois puisque le bail a été résilié à fin juillet (pièces 101, p. 2 et pièce 102, p. 2 du bordereau de la réponse). Le bailleur ne connaissant d'ordinaire le total des frais accessoires qu'à la fin de l'exercice (D. LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 341), il paraît en effet adéquat que les charges d'une année soient réparties prorata temporis, les dates des factures ne correspondant pas forcément à celles de l'utilisation des prestations facturées. 6. a) Les recourants contestent la répartition des frais de première instance, en ce sens que le Président aurait retenu qu'il n'y a pas lieu de percevoir des frais, les locataires n'ayant pas fait preuve de témérité, mais que les dépens devraient être mis à la charge des locataires solidairement au vu du sort des conclusions. b) Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. L'art. 116 al. 1 CPC permet aux cantons de prévoir des dispenses de frais. Or en matière de bail, l'art. 130 al. 1 de la loi sur la justice (LJ) prévoit qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires dans les

Tribunal cantonal TC Page 10 de 11 litiges portant sur des baux à loyer d'habitations lorsque l'objet du bail constitue le logement principal du ou de la locataire et qu'il n'est pas luxueux. Toutefois, selon l'art. 115 CPC, les frais judiciaires peuvent, même dans les procédures gratuites, être mis à la charge de la partie qui a procédé de façon téméraire ou de mauvaise foi. Le Président a ainsi considéré à juste titre qu'il n'y a pas lieu de percevoir de frais (recte : frais judiciaires) et mis les dépens à la charge des demandeurs, qui succombent. En effet, la réserve de l'art. 130 LJ et l'exception de l'art. 115 CPC ne concernent que les frais judiciaires. 7. a) Pour la présente procédure, il ne sera pas perçu de frais judiciaires compte tenu de la gratuité de la procédure (art. 116 al. 1 CPC et 130 al. 1 de la loi sur la justice [LJ]). b) Vu le sort du recours, les dépens de deuxième instance de l'intimée sont mis à la charge des recourants solidairement, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Conformément au tarif cantonal (art. 105 al. 2 et 96 CPC; art. 63 al. 2, 64 al. 1 let. e et 68 al. 4 RJ) et compte tenu de la nature, de la difficulté, de l'ampleur et des circonstances particulières de la procédure ainsi que du travail nécessaire de l'avocat de l'intimée et de la

situation économiques des parties, l'indemnité globale due à titre de dépens est fixée pour la deuxième instance à 1'000 francs, débours compris, mais TVA à 8 % en sus par 80 francs. 8. Les recourants ont sollicité l'octroi de l'assistance judiciaire pour la présente procédure de recours. Toutefois, vu le sort de leur recours, il apparaît que leur cause était d'emblée dépourvue de chances de succès. Dès lors la requête doit être rejetée. (dispositif page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 11 de 11 la Cour arrête: I. Le recours est rejeté. Partant, la décision rendue par le Président du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Veveyse le 3 novembre 2014 est confirmée. II. Il n'est pas perçu de frais judiciaires pour la procédure de recours. Les dépens pour la procédure de recours sont mis à la charge de A. _____ et B. _____ solidairement. Ils sont fixés à 1'000 francs, débours compris, TVA par 80 francs en sus. III. La requête d'assistance judiciaire du 3 décembre 2014 est rejetée. IV. Communication. 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 1er juin 2015/vba Président Greffière .

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