

FR_GERICHTE 102 2016 206 vom 20. März 2017

FR Kantonsgericht, 2017-03-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2016_206

FR: FR_GERICHTE 102 2016 206 du 20 mars 2017

IT: FR_GERICHTE 102 2016 206 del 20 marzo 2017

Regeste

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

Erwägungen

E. 30

septembre. Le loyer mensuel était fixé à CHF 1'800.-. B. Par courrier du 21 février 2003, les locataires ont informé F._____ que l'immeuble loué présentait de nombreux défauts. Ils ont notamment mentionné des températures ambiantes trop basses et des arrêts récurrents du chauffage, dus à un manque d'isolation de la cuve à mazout. Les locataires ont en outre relevé un problème des WC du 1er étage, expliquant que ceux-ci étaient régulièrement bouchés (cf. pièce 10 du bordereau de la demande). Par courrier du 24 février 2003, F._____ a informé les locataires qu'elle avait transmis le jour même leur lettre à E._____, de sorte à ce qu'il soit rapidement remédié à ces inconvénients (cf. pièce 17 du bordereau de la demande). C. Le 30 novembre 2006, B._____ et A._____, fils de E._____, ont acquis en propriété commune la maison louée (cf. pièce 5 du bordereau de la demande). E._____ a initialement joui d'un usufruit sur l'immeuble, puis y a renoncé par acte notarié du 8 octobre 2010, avec effet rétroactif au 1er janvier 2009 (cf. pv du 4 décembre 2014, p. 5 et l'annexe au courrier du 8 janvier 2015 de Me R._____). D. Au début de l'année 2013, les locataires ont signifié à E._____ qu'ils comptaient déménager à la fin de l'année, dès lors que les travaux de leur propre maison arrivaient à terme (cf. demande p. 11, réponse p. 6). Par courrier du 22 août 2013, les locataires ont informé B._____ et A._____ qu'ils résiliaient leur contrat de bail pour la fin de l'année, soit au

E. 31

décembre 2013 (cf. pièce 18 du bordereau de la demande). Par courrier du 8 septembre 2013, les bailleurs ont indiqué aux locataires qu'ils prenaient acte de leur résiliation pour le prochain terme, soit au 31 mars 2014. Ils ont en outre précisé aux locataires qu'ils pouvaient libérer les locaux à leur convenance, étant entendu qu'ils restaient tenus de s'acquitter des trois derniers mois de loyer, à moins qu'ils ne trouvent un nouveau locataire pour reprendre le bail dès leur départ (cf. pièce 19 du bordereau de la demande). Les locataires leur ont répondu, par courrier du 28 septembre 2013, que la maison présentait des défauts, qu'elle nécessitait des travaux d'envergure et qu'elle n'était par conséquent pas louable en l'état, raison pour laquelle ils ne seraient pas en mesure de trouver un locataire de remplacement (cf. pièce 20 du bordereau de la demande). E. Le 18 novembre 2013, le bureau d'architecture I._____ Sàrl a transmis à la commune de J._____ un rapport sur l'état de la maison louée. Il en ressort notamment que l'immeuble souffre de problèmes de chauffage, que le lave-vaisselle est soumis au gel, qu'il y a une invasion de souris, et que la chasse d'eau des WC de l'étage a un débit extrêmement faible. Après avoir exposé aussi

bien l'état des pièces, que de la toiture ou de l'isolation de l'immeuble, le rapport conclut que la maison offre une viabilité déplorable et qu'elle n'est pas présentable en l'état à de futurs locataires (cf. pièce 11 du bordereau de la demande).

Tribunal cantonal TC Page 3 de 19 Par courrier du 4 décembre 2013, la commune de J._____ a transmis le rapport de l'architecte aux bailleurs en s'enquérant de la suite que ces derniers comptaient y donner (cf. pièce 12 du bordereau de la demande). Par courrier du 9 décembre 2013, les locataires ont informé leurs bailleurs qu'ils quitteraient la maison à la fin du mois de décembre, sans chercher de repreneur. C._____ et D._____ ont en effet expliqué, qu'au vu du rapport établi par l'architecte, ils se considéraient libérés de cette obligation (cf. pièce 21 du bordereau de la demande). Par courrier du 15 décembre 2013, B._____ a attiré une nouvelle fois l'attention des locataires sur le fait que, indépendamment du rapport de l'architecte, leur relation contractuelle ne prendrait fin qu'au 31 mars 2014. Il les a également informés que des travaux seraient entrepris en janvier 2014, et les a de surcroît priés de lui communiquer les dates auxquelles les corps de métier pourraient visiter les locaux. Le bailleur a finalement informé les locataires que, conformément aux usages, la remise des clés aurait lieu le 31 mars 2014 à 12h00 (cf. pièce 22 du bordereau de la demande). Par courrier du 16 décembre 2013 adressé à la commune de J._____, B._____ a exposé qu'il n'était aucunement au courant des divers problèmes et défauts de l'immeuble. Il a en outre expliqué regretter que les locataires ne se soient pas préalablement manifestés et assuré à la commune que les travaux nécessaires seraient prochainement entrepris pour remédier à la situation (cf. pièce 9 du bordereau de la réponse). Le 26 décembre 2013, les locataires ont libéré les locaux et établi un état des lieux de sortie (cf. demande, p. 9). L'état des lieux, ainsi que les clés du logement, ont été déposés le même jour dans la boîte aux lettres de B._____ (cf. pièce 23 du bordereau de la demande). F. Par acte du 3 juillet 2014, déposé le 4 juillet 2014, soit dans le mois qui a suivi l'échec de la conciliation, C._____ et D._____ ont porté le litige devant le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine (ci-après: le Tribunal des baux). Ils ont notamment formulé des conclusions tendant à la constatation des défauts, respectivement au paiement d'une somme de CHF 30'000.- au titre de réduction de loyer, et requis qu'il soit constaté qu'ils n'étaient pas débiteurs de la somme de CHF 5'400.- ayant trait aux trois derniers mois de loyer (cf. demande, p. 15 et 16). B._____ et A._____ ont déposé leur réponse et une demande reconventionnelle le 18 septembre 2014, concluant au rejet intégral de la demande, avec suite de frais. Ils requièrent le paiement de CHF 5'400.-, correspondant aux loyers de janvier à mars 2014, le paiement des frais accessoires pour les années de 2008 à 2013 pour un montant de CHF 7'991.-, ainsi que le paiement de la somme de CHF 13'563.15 pour les dommages causés à l'immeuble (cf. réponse, p. 16 et 17). Le 30 août 2016, le Tribunal des baux a condamné solidairement les bailleurs à verser aux locataires un montant de CHF 10'426.10, au titre de réduction de loyer selon l'art. 259d CO. Les locataires ont pour leur part été condamnés à verser aux bailleurs la somme de CHF 703.50 au titre de frais accessoires. Les premiers juges ont en outre constaté que les locataires ne devaient pas la somme de CHF 5'400.- pour les loyers de janvier à mars 2014 et libéré en leur faveur la garantie de loyer. Les autres prétentions requises par les parties ont été rejetées. Les dépens ont été mis à la charge des locataires pour 1/3, et à la charge des bailleurs pour 2/3. Aucuns frais judiciaires n'ont été perçus (cf. jugement attaqué, p. 27).

Tribunal cantonal TC Page 4 de 19 G. Le 30 septembre 2016, les bailleurs ont déposé un appel contre la décision précitée. Ils concluent principalement, sous suite de frais, à

l'annulation de la décision attaquée et au paiement d'une somme de CHF 3'600.-, avec intérêt à 5 % l'an à compter du 1er de chaque mois, pour les loyers de janvier et février 2014, et subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal des baux. Le 9 novembre 2016, les locataires ont déposé leur réponse et un appel joint. Dans leur réponse, ils concluent au rejet de l'appel dans la mesure de sa recevabilité. Dans leur appel joint, ils concluent, sous suite de frais, au paiement d'une somme de CHF 30'000.- au titre de réduction de loyer pour défaut de la chose louée, ainsi qu'à une répartition des dépens de première instance à hauteur de 9/10 à la charge des bailleurs. Le 12 décembre 2016, les bailleurs ont déposé leur réponse à l'appel joint, ainsi qu'une réplique à la réponse de l'appel. Ils concluent au rejet de l'appel joint. en droit 1. a) La décision attaquée 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). Dans le cas d'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est manifestement supérieure à CHF 10'000.- (cf. appel, ad préliminaires, ch. 4; réponse, ad préliminaires, ad. 4), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. La valeur litigieuse devant la Cour est également supérieure à CHF 15'000.- (art. 74 al. 1 let. a et art. 51 al. 1 let. a LTF). b) La qualité pour interjeter appel de B._____ et A._____ ne souffre aucune contestation. c) L'appel du 30 septembre 2016 a été déposé en temps utile, soit dans le délai légal de 30 jours à compter de la notification du jugement attaqué survenue le 31 août 2016 (art. 311 al. 1 CPC). Il en va de même de l'appel joint déposé le 9 novembre 2016, soit dans le délai légal de 30 jours à compter de la notification de l'appel survenue le 10 octobre 2016 (art. 312 al. 2 CPC). d) Dûment motivés et dotés de conclusions, l'appel et l'appel joint sont pour le surplus recevables en la forme. e) La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC). f) En vertu de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience. En l'espèce, puisque toutes les pièces utiles au traitement de l'appel figurent au dossier, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience. g) Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). On distingue les vrais nova des pseudos novas. Les vrais novas sont des faits et moyens de preuve qui ne sont survenus qu'après la fin des débats principaux. En appel, ils sont en principe toujours admissibles, pourvu qu'ils soient invoqués sans retard dès leur découverte. Les pseudos novas sont des faits et moyens de preuve qui étaient déjà survenus Tribunal cantonal TC Page 5 de 19 lorsque les débats principaux de première instance ont été clôturés. Leur admissibilité est largement limitée en appel, dès lors qu'ils sont irrecevables lorsqu'en faisant preuve de la diligence requise, ils auraient déjà pu être invoqués dans la procédure de première instance (cf. arrêt TF 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.1) Les appelants produisent en appel, un extrait bancaire de la banque K._____ (cf. pièce 3 du bordereau de l'appel), un extrait bancaire de L._____ (cf. pièce 4 du bordereau de l'appel), une facture du 8 avril 2014 de M._____ SA (cf. pièce 5 du bordereau de l'appel), une facture du 13 mai 2014 de N._____ SA (cf. pièce 6 du bordereau de l'appel), un recueil des règles et usages locatifs de la FFI (cf. pièce 7 du bordereau de l'appel) et une attestation de l'entreprise O._____ SA (cf. pièce 8 du bordereau de l'appel). L'ensemble de ces moyens de preuve doit être déclaré irrecevable dès lors que ces pièces auraient pu être produites en première instance déjà. 2. a) Dans leurs

deux premiers moyens, les appelants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendu et concluent à ce que la décision attaquée soit annulée. Ils reprochent aux premiers juges de ne pas avoir statué sur le fait que les intimés puissent avoir élaboré un stratagème dans le dessein de les piéger, ceci en représailles du refus de leur accorder une résiliation anticipée du bail. Les appelants exposent à ce sujet que leurs locataires auraient subitement évoqué des défauts pour éviter de s'acquitter des derniers mois de loyer, comportement qu'ils jugent contraire à la bonne foi et constitutif d'un abus de droit, et que les premiers juges auraient omis de traiter dans le jugement contesté (cf. appel, p. 4 ss). Les intimés contestent l'appréciation juridique faite par les appelants et les conséquences qu'ils en déduisent. Ils précisent avoir exigé une réduction du loyer après avoir informé les propriétaires des différents défauts qui grevaient la maison louée, de sorte que la théorie du complot avancée par les appelants serait dénuée de toute pertinence (cf. réponse, p. 3 ss).

b) Le droit d'être entendu, en tant que droit personnel de participer à la procédure, exige que l'autorité écoute effectivement, puis examine soigneusement et sérieusement, et prenne en compte dans sa décision, les arguments de la personne dont la décision touche la position juridique. Il implique notamment l'obligation, pour l'autorité, de motiver sa décision, afin que son destinataire puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu. Néanmoins, ce droit consacré par l'art. 29 al. 2 Cst, respectivement par l'art. 53 CPC, n'oblige pas l'autorité à exposer et discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties. L'autorité peut au contraire se limiter, sans arbitraire, aux éléments qui lui paraissent pertinents. Ainsi, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Savoir si la motivation présentée est convaincante est une question distincte de celle du droit à une décision motivée. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision du juge, le droit à une décision motivée est respecté (cf. arrêt TF 4A_474/2008 du 13 février 2009 consid. 2.1). Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours au fond. Toutefois une violation – pas particulièrement grave - du droit d'être entendu peut exceptionnellement être guérie si l'intéressé peut s'exprimer devant une instance de recours ayant libre pouvoir d'examen en fait comme en droit. Même en cas de violation grave du droit d'être entendu, la cause peut ne pas être renvoyée à l'instance précédente, si et dans la mesure où ce renvoi constitue une démarche purement formaliste qui conduirait à un retard inutile,

Tribunal cantonal TC Page 6 de 19 incompatible avec l'intérêt de la partie concernée (comparé à celui d'être entendu) à un jugement rapide de la cause (cf. ATF 135 I 279 consid. 2.6.1) c) En l'espèce, les premiers juges ont rendu une décision circonstanciée de près de 30 pages, dont la motivation permet à chacune des parties d'appréhender les éléments qui leur ont paru pertinents. Conformément à la jurisprudence précitée, les premiers juges n'avaient pas l'obligation de traiter l'ensemble des moyens invoqués, plus particulièrement l'hypothèse des bailleurs selon laquelle la demande en réduction du loyer serait le fruit d'un comportement chicanier, constitutif d'un abus de droit. Ils pouvaient en effet se limiter aux éléments qui leur paraissaient pertinents, prérogative dont ils ont fait usage en l'espèce. La Cour de céans constate dès lors que le droit d'être entendu des appelants n'a pas été violé. Au surplus, dans l'hypothèse où une telle violation avait été retenue, le vice de la décision attaquée aurait été susceptible d'être guéri par la Cour de céans, dans la mesure où celle-ci jouit d'un plein pouvoir d'examen. Les appelants

pouvaient en outre faire à nouveau valoir leur grief en appel, ce qu'ils ont fait en l'espèce et qui sera discuté ultérieurement. Partant, les deux premiers griefs des appelants sont infondés. 3. a) Dans un troisième moyen, les appelants contestent la réduction du loyer obtenue par les intimés au motif que cette prétention serait constitutive d'un abus de droit. Les bailleurs reprochent aux intimés de ne jamais leur avoir communiqué l'existence de quelconques défauts et de les avoir ensuite sciemment invoqués dans le but de se libérer des derniers mois de loyer dont ils devaient s'acquitter. Les appelants font ainsi grief aux intimés d'utiliser l'action en réduction de loyer pour défaut de la chose louée comme moyen de pression pour se départir du bail à leur convenance, sans avoir à répondre de la résiliation anticipée du contrat. Les appelants exposent notamment que les intimés ayant vécu dans la maison en question plus d'une dizaine d'années, en s'acquittant des loyers sans réserve leur comportement ne ferait que mettre en lumière le stratagème qu'ils ont édifié pour se venger des bailleurs et ne pas faire face à leurs obligations. Au vu de ce qui précède, les appelants concluent par voie de conséquence au rejet de toute demande en réduction de loyer (cf. appel, p. 6 ss). Les intimés contestent l'appréciation juridique faite par les appelants et les conséquences qu'ils en déduisent. Ils précisent avoir informé leur ancien bailleur des défauts de l'immeuble depuis le début du bail, soit par courrier du 21 février 2003, et n'avoir eu de cesse d'informer leurs bailleurs actuels des défauts, aussi bien directement que par l'intermédiaire de E. _____, avant de finalement leur adresser un courrier le 28 septembre 2013, dans lequel ils font notamment état des pannes de chauffage. Les intimés considèrent par conséquent avoir agi dans le respect de l'art. 259d CO et être dès lors en droit de demander une réduction du loyer rétroactive, sans qu'on puisse leur reprocher un quelconque abus de droit (cf. réponse p. 5 ss). b) Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état. Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, celui-ci peut notamment demander une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO). Il faut pour cela que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO; cf. ATF135 III 345 consid. 3.2). La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise ainsi à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (cf. ATF 130 III 504 consid. 4.1).

Tribunal cantonal TC Page 7 de 19 Contrairement à d'autres droits dont le locataire dispose en cas de défaut de la chose louée, tels que le droit à la remise en état ou à la résiliation (art. 259b CO), la loi ne dit rien quant au moment où le droit à la réduction du loyer doit être exercé. Néanmoins, étant entendu que la réduction du loyer vise à rééquilibrer la relation contractuelle suite à un défaut de la chose louée, et que celle-ci ne tend pas à exercer une quelconque pression sur le bailleur pour qu'il répare le défaut, la jurisprudence récente a considéré que l'action en réduction du loyer pouvait intervenir après la disparition du défaut ou même après la fin du bail, pour autant que le bailleur ait eu connaissance tant du défaut que de la gêne que ce dernier causait au locataire. Ainsi, l'action en réduction du loyer pour défaut de la chose louée doit être admise avec effet rétroactif, y compris lorsqu'elle est exigée après la fin du contrat (cf. arrêt TF 4A_647/2015 du 11 août 2016 consid. 8 destiné à la publication). c) En l'espèce, sans discuter la question litigieuse des avis des défauts effectués oralement à répétées reprises, la Cour de céans relève que les intimés ont informé les appelants que l'objet du bail présentait des défauts, notamment des pannes de chauffage chaque hiver et des coupures d'eau l'été, à tout le moins par courrier du 28 septembre 2013

(cf. pièce 20 du bordereau de la demande). Bien que les appelants considèrent que le courrier précité ne soit pas constitutif d'un avis des défauts, force est de constater à la lecture de ce dernier que non seulement les intimés énumèrent les défauts, mais qu'ils laissent également entendre que les appelants avaient connaissance de ces derniers et qu'ils n'ont rien entrepris pour y remédier (cf. pièce 20 du bordereau de la demande). En outre, la Cour de céans relève que les appelants ont été avertis par l'intermédiaire de la commune, qui leur a transmis le rapport de l'architecte par courrier du 4 décembre 2013, de l'état précaire de leur immeuble. Partant, les appelants ont vraisemblablement pris connaissance de l'ensemble des défauts de la maison le 5 décembre 2013 (cf. pièce 12 du bordereau de la demande). Ainsi, ayant averti les appelants des inconvénients qu'ils rencontraient avec la maison, notamment ceux liés au chauffage, puis ayant fait état par le biais d'un architecte des nombreux défauts dont ils s'accommodaient depuis des années, les intimés étaient en droit d'introduire une action en réduction du loyer sans que cette revendication ne soit constitutive d'un abus de droit, et ceci malgré le fait qu'ils se soient satisfaits de l'état du logement pendant plus d'une dizaine d'années. En effet, non seulement un effet rétroactif est admis par la jurisprudence, mais le silence ou l'annonce tardive des intimés ne peut être interprété comme une renonciation tacite à invoquer les défauts (cf. ATF 130 III 504 consid. 5.2). En effet, l'avis immédiat n'est pas une condition sine qua non de l'action en garantie des défauts de la chose louée (AUBERT, in Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd. 2016, art. 257g n. 12). Cette action a pour but de rééquilibrer la relation contractuelle et n'a pas pour dessein d'enjoindre le bailleur à réparer les défauts. La Cour de céans note par conséquent que, quand bien même les intimés s'étaient accommodés de la situation pendant des années, après avoir signifié les défauts aux appelants, les locataires étaient en droit de demander une réduction du loyer avec effet rétroactif. Partant, le grief des appelants est infondé. 4. a) Dans un quatrième moyen, les appelants reprochent au Tribunal des baux d'avoir pris en considération les courriers des proches des intimés pour établir que les WC de l'étage étaient bouchés et que la maison était envahie de souris. Ils reprochent aux premiers juges d'avoir tenu pour exactes les allégations non prouvées des intimés et requièrent par voie de conséquence l'annulation de la décision attaquée. Les bailleurs soupçonnent en effet les personnes en question de s'être livrées à des témoignages de complaisance et allèguent que de telles déclarations, à savoir des lettres quasiment identiques en tout point, ne sauraient emporter à satisfaction de droit

Tribunal cantonal TC Page 8 de 19 la conviction des juges. Ils précisent au surplus que dans l'hypothèse où de tels défauts devaient être établis, ils n'en auraient jamais eu connaissance, de sorte qu'aucune réduction de loyer ne devrait être octroyée aux intimés pour ces motifs (cf. appel, p. 13 ss). Les intimés contestent l'appréciation juridique faite par les appelants et les conséquences qu'ils en déduisent. Ils exposent que le Tribunal des baux a apprécié l'existence et l'avis des défauts non pas au vu des lettres de leurs proches, mais eu égard aux différentes auditions de l'ensemble des témoins. Les locataires expliquent en outre que le problème des WC ressort non seulement des témoignages critiqués, mais également des propos de l'ancien bailleur et des conclusions de l'architecte. Il en va de même au sujet de l'invasion de souris, à propos de laquelle E. _____ a reconnu qu'il en avait été informé et dont le problème est également ressorti dans le rapport de l'architecte mandaté par la commune (cf. réponse, p. 10 ss). b) Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Le juge apprécie donc librement la force probante des preuves en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (cf. ATF 133 I 33 consid. 2.1).

Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés, ceci afin de favoriser la découverte de la vérité matérielle (cf. arrêt du TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). Le principe de la libre appréciation des preuves est violé lorsque des moyens de preuve déterminés se voient refusés par avance, de manière générale, toute force probante ou que le tribunal lors de son appréciation des preuves ne suit pas sa propre conviction (cf. ATF 137 II 266 consid. 3.2). Il y a en outre arbitraire dans l'appréciation des preuves lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (cf. ATF 137 I 58 consid. 4.1.2). Selon l'art. 169 CPC, toute personne qui n'est pas partie au procès peut déposer en qualité de témoin. La suspicion de partialité d'un témoin résultant par exemple d'un lien de parenté ou d'amitié avec la partie, doit être prise en considération au stade de l'appréciation du témoignage. La suspicion n'exclut pas d'emblée que la déposition soit tenue pour digne de foi et il incombe au juge d'apprécier sa force probante. Lorsqu'il n'existe aucun indice ni commencement de preuve indépendant propre à corroborer de telles dépositions, une approche circonspecte s'inscrit dans le pouvoir d'appréciation du juge du fait (cf. arrêt du TF 4A_181/2012 du 10 septembre 2012 consid. 3). c) En l'espèce, la Cour de céans relève que le Tribunal des baux a retenu l'existence des défauts litigieux, soit les problèmes liés aux WC de l'étage et l'invasion de souris, non seulement sur la base des lettres litigieuses, mais sur l'ensemble des témoignages et un faisceau d'indices pertinents (cf. jugement attaqué, p. 15 à 17). En effet, non seulement les premiers juges se sont fondés sur leur appréciation directe des témoins, mais ils ont également corroboré leurs dires avec les déclarations de l'installateur sanitaire intervenu dans la maison (cf. pv du 27 août 2015, p.13), de même que celles de E. _____ (cf. pv du 27 août 2015, p. 2), des photographies prises à la fin du bail (cf. pièce 28 produite en séance du 4 décembre 2014 par Me Alain Ribordy) et des résultats du rapport de l'architecte qui s'était rendu sur les lieux (cf. pièce 11 du bordereau de la demande). Partant, même dans l'hypothèse où les proches des intimés auraient tenu des propos orientés en vue de les favoriser et dont on n'aurait pas pu tenir compte, force est de constater que la maison en question présentait bel et bien les défauts contestés. Ainsi, au vu de ce qui précède, la Cour de céans retiendra que les premiers juges ont apprécié l'ensemble des Tribunal cantonal TC Page 9 de 19 preuves, sans accorder de force probante particulière aux écrits contestés, pour arriver à l'intime conviction que le logement des intimés présentait des défauts, sans tomber dans l'arbitraire. L'appréciation du Tribunal des baux ne prête pas le flanc à la critique et la Cour fait sienne ses conclusions. Partant, le grief des appelants est infondé. d) Les appelants contestent parallèlement les faits tenus pour établis par les premiers juges, à savoir que les WC de l'étage seraient défectueux, dans le sens où le débit de ces derniers serait très faible en raison de dépôt calcaire, et que la maison souffrirait d'une invasion de souris (cf. jugement attaqué, p. 15 à 17). Les bailleurs exposent que les WC seraient inutilisables ou défailants car les intimés auraient eu pour habitude de jeter dans la cuvette des toilettes des objets propres à boucher les WC. Ils expliquent de surcroît que des mesures auraient été entreprises pour pallier à ce problème et que rien ne prouve qu'un tel état de fait aurait subsisté. Eu égard au problème des souris, les appelants allèguent que les souris se seraient introduites dans la maison par l'entremise des intimés qui auraient régulièrement laissé leur porte ouverte en automne, et que rien ne prouve que les souris auraient continué à proliférer après les mesures adoptées par E. _____. Les appelants exposent que les témoignages litigieux ne sauraient en aucun cas établir à

satisfaction de droit que les problèmes rencontrés par les intimés sont des défauts et qu'ils ne sont pas du ressort de leur propre responsabilité. En tout état de cause, les appelants maintiennent ne jamais avoir eu connaissance desdits défauts, si tant est qu'il ne s'agisse pas de problèmes imputables aux intimés, raisons pour lesquelles aucune réduction de loyer ne devrait leur être octroyée pour ces motifs (cf. appel, p. 15 ss). e) Concernant les WC, la Cour de céans relève que les intimés se sont plaints une première fois de l'état des WC par courrier du 21 février 2003 (cf. pièce 10 du bordereau de la demande). Dans leur missive, les locataires ont exposé que les toilettes se bouchaient très régulièrement (plus de 10 fois en moins d'un mois) et que l'installateur sanitaire leur avait expliqué que ces désagréments étaient dus au dépôt de calcaire inhérent à la vétusté de l'installation. Selon l'installateur en question, le changement de la cuvette aurait été nécessaire (cf. pièce 10 du bordereau de la demande). Cet état de fait est corroboré par les déclarations de E. _____, qui non seulement a confirmé que le débit de la chasse d'eau des WC était faible, mais qui a également invité les locataires à faire leurs « gros besoins » dans les WC du rez-de-chaussée (cf. PV du 27 août 2015, p. 2 et 3). Les problèmes du débit d'eau desdits WC a au surplus également été relevé par l'architecte, qui mentionne dans son rapport du 18 novembre 2013 que la chasse d'eau des WC a un débit extrêmement faible, ceci en précisant que les matières fécales ne s'évacuent qu'en y versant des bidons d'eau (cf. pièce 11 du bordereau de la demande). Au vu de ce qui précède, la Cour de céans note que le problème des WC n'a pas trait au fait que les intimés jettent dans la cuvette des objets propres à boucher les toilettes, mais qu'il s'avère au contraire que la vétusté de l'installation engendre un faible débit de la chasse d'eau, problème qui a perduré pendant plus de 10 ans, puisque l'architecte qui s'est rendu sur les lieux a relevé ce même problème en 2013. Force est dès lors de constater que les difficultés liées aux WC ont à juste titre été retenues par l'autorité de première instance, et que cette dernière serait arrivée à cette même conclusion dans l'hypothèse où elle avait ignoré les témoignages litigieux. Partant, étant rappelé que les appelants ont pris connaissance du défaut litigieux à tout le moins le 5 décembre 2013 (cf. consid. 3c), la Cour de céans considère que c'est à juste titre que le Tribunal des baux a octroyé une réduction de loyer aux intimés en raison de la défectuosité des WC. Partant, le grief des appelants est infondé.

Tribunal cantonal TC Page 10 de 19 f) Concernant le problème lié à l'invasion des souris, la Cour de céans relève, à l'instar des premiers juges, que les intimés avaient d'ores et déjà constaté la présence des rongeurs lors de leur emménagement, ce que les appelants ne contestent pas (cf. pv du 4 décembre 2014, p. 2). Les locataires s'en sont d'abord accommodés avant d'en faire formellement état à E. _____ en mai 2008 (cf. pv du 4 décembre 2014, p. 3). Au vu de ce qui précède, on ne saurait imputer la présence des souris dans la maison aux intimés, ceci en arguant qu'ils laissaient la porte ouverte, comme tentent de le démontrer les appelants. En effet, si les locataires ont été tolérants dans un premier temps, il incombait au bailleur de remédier au problème, ceci d'autant plus qu'il était conscient que l'immeuble était envahi. La Cour note au surplus que l'ancien bailleur a refusé de dératiser l'immeuble, ceci malgré le fait que la présence massive des souris était notoire, ou pour le moins audible, aussi bien pour les proches des intimés que pour l'architecte venu inspecter les lieux (cf. pièce 11 du bordereau de la demande). Ce dernier a d'ailleurs ponctué d'un point d'exclamation la nécessité pour le propriétaire de dératiser (cf. pièce 11 du bordereau de la demande). Force est dès lors de constater que même dans l'hypothèse où l'autorité de première instance avait écarté les déclarations litigieuses des proches des locataires, elle serait néanmoins parvenue, à raison, à la conclusion de

l'existence d'un défaut. Partant, étant rappelé que les appelants ont pris connaissance du défaut litigieux à tout le moins le 5 décembre 2013 (cf. consid. 3c), la Cour de céans considère que c'est à juste titre que le Tribunal des baux a octroyé une réduction de loyer aux intimés pour ce motif également. Partant, le grief des appelants est infondé. 5. a) Les appelants contestent en outre la qualité de gérant et d'auxiliaire de fait accordée à E._____. Ils reprochent au Tribunal des baux d'avoir attribué ce statut à leur père au motif qu'ils n'ont pas été transparents et clairs avec les locataires, ceci aussi bien pour la question du transfert de propriété que pour la question de l'usufruit qui grevait l'immeuble (cf. jugement attaqué, p. 9). Les appelants exposent que les premiers juges ont, d'une part, imputé à E._____ la qualité d'auxiliaire alors qu'il était encore le bailleur et, d'autre part, attribué à ce dernier ce titre d'auxiliaire alors qu'il n'officiait pas comme concierge ou toute autre activité similaire lorsqu'ils étaient bailleurs (cf. appel, p. 19 ss). Les appelants reprochent par voie de conséquence au Tribunal des baux d'avoir considéré que les intimés avaient valablement annoncé les défauts, dans la mesure où ces derniers s'étaient de bonne foi adressés à leur père. Les bailleurs exposent que dès le transfert de propriété, soit le 30 novembre 2006, les intimés ont tenté d'entrer en contact avec eux (cf. appel, p. 22). Les appelants relèvent en outre que les intimés se sont acquittés du loyer d'abord en main de E._____, puis en main des appelants et qu'ils leur ont finalement adressé leur avis de résiliation, de sorte qu'on ne saurait considérer que les locataires ignoraient à qui ils devaient s'adresser pour les questions ayant trait à l'immeuble (cf. appel, p. 21). Partant, les appelants concluent à ce que E._____ ne soit pas considéré comme un auxiliaire et à ce qu'il soit constaté que l'annonce des défauts à ce dernier n'était pas valable. Les intimés contestent l'appréciation juridique faite par les appelants et les conséquences qu'ils en déduisent. Ils exposent que quelle que soit la qualité de E._____, les appelants ont repris le rapport de bail dans son ensemble le 1er décembre 2006, conformément à l'art. 261 al. 1 CO et que par conséquent, la connaissance des défauts par le précédent bailleur leur était opposable (cf. réponse, p. 14 et 15). b) Selon l'art. 261 al. 1 CO, « si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur ». L'aliénation de la chose louée au sens de l'art. 261 al. 1 CO, vise le transfert de propriété résultant d'une vente, d'une donation ou d'un échange, mais la

Tribunal cantonal TC Page 11 de 19 loi assimile aussi à une aliénation le transfert de l'immeuble à un tiers lorsque le bailleur accorde à un tiers un droit réel limité sur l'immeuble, dont la portée équivaut à un changement de propriétaire (art. 261a CO). La jurisprudence tend dès lors à appliquer par analogie l'art. 261 CO lorsque le nu-propriétaire récupère la pleine disposition de son immeuble suite à l'extinction d'un usufruit (LACHAT, Le droit du bail, 2008, p. 684 et 685). Le bail passe à l'acquéreur dès l'inscription du transfert de propriété au registre foncier. Dès cette date, l'acquéreur reprend le bail « dans l'état où il se trouve » et le vendeur est libéré de ses obligations. L'acquéreur peut dès lors, dès ce moment, exiger le paiement du loyer en ses mains. Le transfert du bail à l'acquéreur ne déploie en revanche aucun effet rétroactif. Le précédent propriétaire continue ainsi de répondre à l'égard du locataire des obligations qui étaient les siennes et découlaient du bail avant le transfert. (cf. arrêt TF 4A_542/2014 du 17 février 2015, consid. 2.1). L'aliénateur de l'immeuble reste ainsi tenu de ses obligations, de même qu'il conserve ses droits pour la période antérieure au transfert de propriété. Dès lors, le locataire qui a des prétentions en remboursement de loyer pour une période antérieure au transfert du bail doit s'adresser au vendeur (LACHAT, Le droit du bail, 2008, p. 686 à 688). c) La Cour de céans note que les appelants ont acquis l'immeuble loué le 30 novembre 2006 et que E._____, aliénateur

de l'immeuble et père des actuels propriétaires, a disposé d'un usufruit sur le bien jusqu'au 1er janvier 2009 (cf. pv du 4 décembre 2014, p. 5; l'annexe au courrier du 8 janvier 2015 de Me R. _____ et pièce 5 du bordereau de la demande). Conformément à l'art. 261 CO, les appelants ont donc acquis la pleine et entière propriété de l'immeuble, et par ce biais la qualité de bailleurs envers les intimés, le 1er janvier 2009. En effet, E. _____ ayant d'abord joui d'un usufruit, il a conservé son rôle de bailleur jusqu'à cette date. Il découle de ce qui précède, que jusqu'au 1er janvier 2009, les intimés se sont valablement adressés à leur bailleur E. _____, et que c'est à juste titre que les appelants ont allégué qu'il était erroné de lui attribuer la qualité d'auxiliaire pour leur imputer la connaissance des défauts. Puis, dès le 1er janvier 2009, le bail est passé aux appelants, que ces derniers ont repris aux conditions négociées jusqu'alors. Néanmoins, contrairement à la position soutenue par les intimés, le transfert du bail n'a pas été repris « dans son ensemble », soit avec l'étendue que les intimés souhaitent lui conférer. En effet, le transfert du bail n'implique aucun effet rétroactif. Ainsi, les prétentions du locataire à l'égard du bailleur, exigibles avant le transfert du bail, ne sont pas transférées à l'acquéreur (par exemple une prétention en restitution d'un trop-perçu de loyers avant le transfert du bail; cf. arrêt TF 4A _251/2012 du 28 août 2012). De même, l'aliénateur reste le créancier des loyers impayés pour la période antérieure au transfert du bail. Seules des cessions de créances, respectivement des reprises de dettes valables, seraient susceptibles de modifier cette situation juridique. Au vu de ce qui précède, la Cour de céans relève que toutes les prétentions antérieures au 1er janvier 2009 concernent exclusivement E. _____, qui était à l'époque le bailleur, et que les appelants ne sont par conséquent pas tenus de répondre de ces créances. Les appelants sont au contraire tenus de répondre des défauts qui auraient été dénoncés dès le 1er janvier 2009, date à laquelle ils ont acquis la qualité de bailleurs. d) Reste litigieuse la qualité de E. _____ dès le 1er janvier 2009 et le sort des défauts qui lui auraient été annoncés dès cette date. En principe, un acte juridique n'a d'effet que pour celui qui l'accomplit. La règle est en effet que nul ne peut faire naître une obligation sur la tête d'autrui. Exceptionnellement l'ordre juridique admet que l'acte d'une personne puisse lier autrui par l'effet de la représentation directe. Cette institution permet à une personne (le représentant) d'effectuer un acte juridique avec un tiers, qui produit

Tribunal cantonal TC Page 12 de 19 effet directement en faveur ou à l'encontre d'une troisième personne (le représenté; CR CO I- CHAPPUIS, 2012, art. 32 n. 1; TERCIER, PICHONNAZ, Le droit des obligations, 5e éd. 2012, p. 90 ss n. 376, 381). Selon l'art. 32 al. 1 CO, les droits et les obligations de l'acte accompli par le représentant passent au représenté. Le représentant n'engage pas seulement le représenté par ses actes, mais également par ce qu'il sait ou doit savoir. La connaissance ou l'ignorance par manque d'attention de certains faits par le représentant sont directement attribués au représenté (CR CO I- CHAPPUIS, 2012, art. 32 n. 21). Selon l'art. 32 al. 2 CO, la manifestation de la volonté d'agir au nom d'autrui, qui constitue la première condition à la représentation, peut intervenir de manière expresse ou par actes concluants. Cette manifestation est expresse lorsque le représentant se fait connaître comme tel et intervient par actes concluants lorsque le tiers doit déduire l'existence d'un rapport de représentations des circonstances. La manifestation de volonté n'étant pas nécessairement univoque, il est admis que le principe de la confiance (art. 2 al. 1 CC) trouve application pour déterminer si le représentant agissait au nom d'autrui ou à l'inverse, en son propre nom (CR CO I- CHAPPUIS, 2012, art. 32 n. 12). La deuxième condition pour que l'acte accompli par le représentant lie le représenté est qu'il dispose des pouvoirs nécessaires à cet effet. Cette condition est destinée

à protéger le représenté qui ne peut être engagé que si et dans la mesure où il a conféré au représentant le droit de passer l'acte. L'octroi des pouvoirs par le représenté au représentant n'est pas sujet au respect d'une forme spéciale, même lorsque l'acte passé est formel. Les pouvoirs peuvent notamment reposer sur une relation contractuelle entre le représenté et le représentant mais aussi simplement sur une relation personnelle ou de complaisance. Lorsque la manifestation de volonté du représenté tendant à l'octroi des pouvoirs n'est pas claire, en particulier lorsqu'elle intervient par acte concluant, il y a lieu de recourir au principe de la confiance (art. 2 CC) pour déterminer si les pouvoirs ont été accordés au représentant et quelle en est l'étendue. L'application du principe de la confiance peut avoir pour conséquence que des pouvoirs sont conférés alors même que le représenté s'est mal exprimé, n'a pas voulu accorder des pouvoirs de représentation ou n'en a pas eu conscience. Pour qu'une telle manifestation puisse être imputée au représenté, il faut qu'il ait pu se rendre compte du sens qui pouvait être attribué à son comportement par le représentant sur la base des circonstances que le représenté connaissait ou devait connaître. L'imputation d'une manifestation de volonté fondée sur des actes concluants ne doit pas être admise trop facilement. Il appartient au tiers qui se prétend directement lié au représenté de prouver que le représentant disposait des pouvoirs nécessaires (CR CO I- CHAPPUIS, 2012, art. 32 n. 19; art. 33 N 10 et les réf. citées). En l'absence de tels pouvoirs, il n'y a en principe pas de représentation, mais le représenté est exceptionnellement lié si la loi protège la bonne foi du tiers (art. 33 al. 3, 34 al. 3 et 37 CO) ou si le représenté ratifie l'acte accompli en son nom (art. 38 CO; CR CO I- CHAPPUIS, 2012, art. 32 n. 10 et les réf. citées; TERCIER, PICHONNAZ, op. cit., p. 93, n. 388). e) En l'espèce, aucun rapport de représentation clair ne lie les appelants à E._____. En effet, aucun élément au dossier ne laisse à penser que les appelants auraient formellement demandé à E._____ de s'occuper des questions ayant trait à la maison dont il était l'ancien propriétaire. Néanmoins, aussi bien les appelants que les intimés ont relevé que les locataires s'étaient adressés aux appelants suite au transfert de propriété de l'immeuble et que ces derniers les avaient expressément renvoyés chez leur père (cf. demande p. 8; appel, p. 22). Il ressort également du dossier que E._____ aurait régulièrement eu affaire aux intimés pour

Tribunal cantonal TC Page 13 de 19 régler des problèmes liés à l'immeuble, ceci dû au fait qu'il était le plus proche géographiquement des locataires (cf. pv du 27 août 2015 p. 3). Ces constatations confirment les propos de E._____ qui explique que lorsque ses fils sont devenus propriétaires, il agissait sur leurs ordres et s'adressait aux appelants lorsque les intimés lui faisaient part d'un problème (cf. pv du 27 août 2015 p. 3). Au vu de ce qui précède, force est de constater que les intimés ont non seulement été dirigés vers E._____, mais il sied en outre de relever que ce dernier n'a jamais disparu des relations contractuelles. Partant, au fil du temps et des changements de statut juridique de chacun, il était très difficile aux intimés de comprendre en quelle qualité le père des appelants intervenait. La Cour relève à ce sujet qu'aucune explication n'a été donnée aux intimés sur les raisons pour lesquelles ces derniers devaient s'adresser à E._____, malgré le transfert de propriété, de même qu'ils n'ont de toute évidence pas été informés formellement du changement de bailleur, étant entendu que cette question reste très lacunaire pour l'ensemble des intervenants. Partant, la Cour de céans constate que si les appelants ont à juste titre renvoyé les intimés à s'adresser à leur père, après avoir acquis la nue-propriété de l'immeuble le 30 novembre 2006, ces derniers auraient en revanche dû expliquer les raisons de cette manœuvre et attirer l'attention des locataires, lorsqu'ils ont acquis la qualité de bailleurs, sur le fait qu'ils étaient dorénavant en charge de toutes les

questions liées à l'immeuble loué. Au vu de ce qui précède, la Cour de céans retiendra que l'ensemble des événements a fait naître chez les intimés la certitude que E._____ était un représentant des appelants et qu'il sied par conséquent de protéger la bonne foi des intimés. Partant, il y a lieu, en application de l'art. 34 al. 3 CO, de retenir que les défauts annoncés à E._____ dès le 1er janvier 2009, sont opposables aux appelants. Au surplus, A._____ ayant également discuté régulièrement avec les intimés et ayant admis avoir eu connaissance de problèmes liés à l'immeuble (cf. pv du 4 novembre 2015 p. 3), la Cour ne saurait suivre la thèse soutenue par les appelants selon laquelle ils ignoraient que les intimés aient été gênés ou ennuyés par un quelconque défaut. Partant, le grief des appelants est infondé. 6. a) Dans un dernier moyen, les appelants font grief au tribunal d'avoir exempté les intimés du paiement des trois derniers mois de loyer au motif que les bailleurs auraient entrepris des travaux à cette période. Ils critiquent les faits tenus pour établis par le Tribunal des baux, à savoir qu'ils auraient commencé les travaux de rénovation dans l'immeuble en janvier 2014 et qu'ils auraient par ce biais profité du fait que la maison soit inhabitée pour entreprendre des travaux d'envergure (cf. jugement attaqué p. 24 ss). Les appelants allèguent qu'on ne saurait retenir, sur la seule base de leur courrier du 15 décembre 2013, que les travaux en question ont effectivement débuté en début d'année. Au contraire, les bailleurs exposent, et justifient leurs dires au moyen de factures (cf. pièces 5, 6 et 7 du bordereau de l'appel), qu'ils auraient en réalité entamé lesdits travaux en mars 2014. Partant, les appelants considèrent que les intimés ayant renoncé à tort à effectuer des démarches pour relouer la maison dès janvier 2014, les bailleurs auraient de ce fait perdu deux mois de loyer, à savoir celui de janvier et février 2014 (cf. pièce 22 du bordereau de la demande). Les appelants concluent dès lors à ce que les intimés soient condamnés à leur payer la somme correspondant à ces deux mois de loyer, soit CHF 3'600.-. Les intimés contestent l'appréciation des faits des appelants et les conséquences qu'ils en déduisent. Ils exposent que c'est à juste titre que le Tribunal des baux leur a opposé leurs déclarations, soit qu'ils entameraient les travaux au début de l'année 2014. En outre, indépendamment du début des travaux, les intimés expliquent que les bailleurs auraient fait échouer toute possibilité de relocation de l'immeuble dès le 1er janvier 2014. En effet, dans la

Tribunal cantonal TC Page 14 de 19 mesure où ils auraient ignoré l'offre des intimés quant à la restitution des clés à la fin décembre 2013 et qu'ils auraient informé leurs locataires que la remise des clés aurait lieu le 31 mars 2014 (cf. pièce 22 du bordereau de la demande), la relocation du bien était vouée à l'échec, indépendamment des travaux entrepris. Enfin, les intimés allèguent que bien qu'ils aient restitué les clés avant la date prévue, les appelants n'ont jamais initié aucune démarche en vue de relouer leur bien dès janvier 2014. Partant, on ne saurait exiger des intimés qu'ils s'acquittent des deux mois de loyer requis (cf. réponse, p. 14 ss). b) A teneur de l'art. 264 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (al. 1). A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (al. 2) (LCHAT, Le droit du bail, 2008, p. 601, 610). Même si la loi impose au locataire de trouver un candidat de remplacement objectivement acceptable, l'art. 264 al. 3 CO impose au bailleur certaines incombances. Ainsi, dans l'hypothèse où le locataire sortant ne se soucie pas de trouver un remplaçant, le bailleur doit se montrer actif et entreprendre lui-même des recherches pour réduire son dommage (cf. ATF 119 II 36, consid. 3d). De

même, le bailleur doit déduire du loyer dû par le locataire sortant la valeur des impenses qu'il a pu épargner (art. 264 al. 3 let. a CO), les profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose (art. 264 al. 3 let. b CO), ce qui est notamment le cas lorsque le bailleur occupe lui-même les locaux ou qu'il entreprend des travaux, et les profits auxquels il a intentionnellement renoncé (art. 264 al. 3 let. c CO), cas de figure qui inclut aussi bien le bailleur qui laisse volontairement les locaux libres alors qu'il pourrait les louer, que celui qui n'effectue aucune démarche pour relouer les locaux alors qu'il constate que le locataire sortant n'effectue pas de recherches (LACHAT, Le droit du bail, 2008, p. 619 ss). c) En l'espèce, le Tribunal des baux a jugé que les intimés étaient tenus de s'acquitter des trois derniers mois de loyer au motif qu'ils ne pouvaient pas valablement arguer que l'immeuble en question était complètement inhabitable dans la mesure où ils y avaient résidé plus de dix ans (cf. jugement attaqué, p. 24 ss). Néanmoins, étant entendu que d'une part les appelants leur avaient signifié qu'ils comptaient entreprendre des travaux dès janvier 2014 (cf. pièce 22 du bordereau de la demande) et que d'autre part ces derniers n'avaient pas tenté de trouver eux-mêmes des locataires pour la reprise du bail, alors qu'ils savaient pertinemment que les intimés n'allaient par leur présenter quelqu'un, le Tribunal des baux a considéré que la suppression pure et simple des loyers dus de janvier à mars 2014 s'imposait (cf. jugement attaqué, p. 26). A la lecture du dossier, la Cour de céans constate que les bailleurs n'ont pris aucune disposition en vue de diminuer leur dommage. En effet, non seulement ils n'ont entrepris aucune démarche dans le dessein de relouer les locaux par leurs propres moyens, comme l'ont relevé les premiers juges, mais ils sont également restés inactifs alors qu'ils savaient depuis des mois que leurs locataires allaient partir et que l'immeuble loué nécessitait des travaux. Pour respecter les incombances auxquelles les appelants étaient tenus, il aurait fallu que ces derniers, conscients du projet des intimés de partir de manière anticipée et de l'état de la maison, entament les démarches utiles en vue de relouer, rénover ou disposer de l'immeuble de la manière qu'ils jugeaient la plus adéquate. La Cour constate que les appelants savaient depuis de nombreux mois que leurs locataires comptaient mettre un terme au contrat de bail pour la fin de l'année 2013 au motif qu'ils construisaient leur propre maison. En effet, par courrier du 22 août 2013, les intimés ont signifié

Tribunal cantonal TC Page 15 de 19 aux appelants qu'ils libéreraient la maison dans le courant du mois de décembre 2013, comme ils l'avaient annoncé six mois plus tôt à E. _____ (cf. pièce 18 du bordereau de la demande). Cette première annonce orale est confirmée par l'ancien bailleur, qui précise au demeurant que les locataires avaient d'ores et déjà entamé la construction de leur maison (cf. pv du 27 août 2015, p. 3). Au vu de ce qui précède, la Cour de céans relève que les appelants savaient depuis le mois de février 2013, soit au moment où E. _____ en a été informé, que les locataires construisaient et prévoyaient de partir. Ces derniers ont donc bénéficié de dix mois pour, d'une part, décider de la réfection de l'immeuble et, d'autre part, prévoir les démarches utiles et l'organisation des travaux afin que ces derniers puissent commencer dès le départ des intimés. Partant, les appelants disposaient de suffisamment de temps pour décider du sort de la maison et s'organiser en conséquence, notamment afin que l'immeuble puisse être reloué à nouveau dans les meilleurs délais. A l'instar des premiers juges, la Cour de céans considère, au vu de ce qui précède, que les appelants ne sont pas en mesure de réclamer les loyers litigieux. L'attitude des appelants malgré un délai de dix mois pour anticiper la situation et agir en conséquence marque le peu d'intérêt qu'ont montré les bailleurs à prendre des mesures en vue de diminuer leur dommage. Dans ces circonstances, même si les travaux ont débuté

deux mois plus tard, soit au mois de mars 2014, on ne saurait imputer aux intimés les conséquences d'un manque de prévoyance des appelants. Ceci d'autant plus que les appelants n'avaient aucun intérêt à relouer les locaux en l'état et qu'ils auraient pu entamer les travaux dès le départ des intimés, s'ils avaient fait preuve de toute la diligence requise. Partant, la Cour de céans considère que c'est à juste titre que le Tribunal des baux a libéré les intimés du paiement des loyers. Il s'ensuit le rejet de ce grief, ce qui scelle le sort de l'appel.

7. a) Dans un premier moyen, les appelants joints reprochent aux premiers juges d'avoir considéré que le problème lié au chauffage avait été réparé dans les jours qui ont suivi l'annonce du 21 février 2003 et que les appelants n'en avaient ensuite plus eu connaissance jusqu'au rapport de l'architecte mandaté par la commune (cf. jugement attaqué p. 12 s). Les locataires exposent, que le problème lié au chauffage n'avait pas uniquement trait à un problème technique, mais qu'il était surtout lié à une température constamment insuffisante dans la maison. Les appelants joints expliquent que quand bien même l'installation de chauffage aurait régulièrement été contrôlée et révisée par des professionnels, le problème de la température ambiante insuffisante n'aurait jamais été réglé. En outre, les locataires reprochent aux premiers juges d'avoir retenu que les bailleurs n'avaient pas été informés du problème lié au chauffage jusqu'en 2013, étant entendu que les proches des locataires font état de ces annonces répétées et que lesdits témoignages ont été pris en considération pour établir l'existence des autres défauts litigieux (cf. appel joint, p. 16 ss). Les bailleurs contestent l'appréciation des faits des appelants joints et les conséquences qu'ils en déduisent. Ils exposent que le chauffage a régulièrement été entretenu et contrôlé, sans qu'aucun problème ne leur soit rapporté. De plus, ils relèvent que selon l'art. 169 CPC, les ouï-dire ne sont pas des éléments de preuves suffisants. b) Selon l'art. 169 CPC, toute personne qui n'a pas la qualité de partie peut témoigner sur des faits dont elle a eu une perception directe. Néanmoins, la jurisprudence a élargi cette affirmation. En effet, bien que celui qui ne sait quelque chose que par ouï-dire ne soit pas un témoin adéquat, ses déclarations peuvent servir d'indice pour apprécier d'autres preuves ou déclarations (cf. arrêt TF 5P_148/2003 du 22 juillet 2014 consid. 5.1). De plus, exclure en bloc le témoin par ouï-dire ne serait pas soutenable, car le fait que le témoin relate des faits qu'il n'a pas

Tribunal cantonal TC Page 16 de 19 lui-même perçu peut être apprécié dans le cadre de la libre appréciation des preuves (cf. arrêt TF 5P.148/2003 du 22 juillet 2003 consid. 2.1). c) En l'espèce, la Cour de céans constate que dès la première annonce des défauts du 21 février 2003, les locataires ont expliqué au bailleur que la température ambiante de la maison était bien en dessous des températures usuelles. Les appelants joints ont expliqué avoir mis en place des chauffages d'appoint et ont d'ailleurs requis que des mesures soient prises pour que la température de l'immeuble oscille entre 19 et 20 degrés pendant l'hiver (cf. pièce 10 du bordereau de la demande). Dans un deuxième grief de leur courrier, les locataires ont attiré l'attention du bailleur sur le fait que le chauffage s'arrêtait de fonctionner. Ils ont expliqué au bailleur que la cuve à mazout présentait des dysfonctionnements, notamment un manque d'isolation, qui avait pour conséquence de geler le mazout (cf. pièce 10 du bordereau de la demande). La Cour relève également que dans son rapport du 18 novembre 2013, l'architecte mandaté par la commune a fait état de radiateurs en mauvais état, qui ne donnaient pas satisfaction quant à la diffusion de la chaleur, et d'un manque d'isolation dans la mesure où le bilan thermique de l'immeuble était nettement en dessous de la moyenne. Ces carences étaient à priori consécutives à un manque d'entretien de l'immeuble (cf. pièce 11 du bordereau de la demande). Au vu de ce

qui précède, la Cour de céans retient que c'est à juste titre que les appelants joints relèvent que les problèmes liés au chauffage n'ont jamais été complètement résolus. En effet, il convient d'admettre que les locataires tendaient à vivre dans un logement qui présente une température ambiante agréable, ce qui n'a de toute évidence jamais été le cas. Bien que les problèmes techniques du chauffage aient été suivis et réglés, force est de constater que les appelants joints ont toujours vécu dans un immeuble qui présentait des températures ambiantes bien en dessous de la moyenne. Non seulement le rapport de l'architecte en fait état, mais les témoignages des proches des locataires le relatent également. Partant, la Cour de céans admettra que le problème lié au chauffage a subsisté jusqu'au départ du logement. Eu égard à la période pour laquelle les bailleurs sont responsables de ce défaut, la Cour de céans retiendra, à l'instar de ce qui a été fait pour les autres défauts litigieux, que les nombreux témoignages des proches relatent aussi bien l'existence que l'annonce de ce défaut aux bailleurs. En effet, les personnes en question disent avoir pris leurs précautions lorsqu'elles étaient invitées chez les appelants joints, en prenant des habits chauds ou une petite laine supplémentaire, et expliquent avoir convié les appelants joints à dormir chez elles lorsque les températures n'étaient plus supportables (cf. pv du 27 août 2015 p. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12). De plus, les proches des locataires exposent que ces derniers auraient fait état de ce problème à de nombreuses reprises aux bailleurs, sans succès (cf. pv du 27 août 2015 p. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12). Tel est le cas de P. _____, qui précise à ce sujet que les contacts étaient de plus en plus difficiles avec les bailleurs, au point qu'à la fin de leurs rapports, ils ne répondaient même plus à leurs appels (cf. pv du 27 août 2015, p. 12). Au vu de ce qui précède, la Cour de céans retiendra que les bailleurs ont eu connaissance de ces problèmes de chauffage et de la gêne qu'ils provoquaient aux appelants joints depuis le 1er janvier 2009, date à laquelle ils ont acquis la qualité de bailleur. En effet, non seulement il ne fait aucun doute que les appelants joints ont à tout le moins averti à de nombreuses reprises E. _____ de la situation, mais A. _____ a lui-même expliqué s'être rendu chez les appelants joints régulièrement pour prendre le café, occasions au cours desquelles ces derniers lui faisaient part des difficultés qu'ils rencontraient (cf. pv du 4 novembre 2015 p. 3). La Cour de céans considère dès lors que les appelants joints ont droit à une réduction de 20 % du loyer pour le problème lié au chauffage du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2013, dans la mesure où le problème a subsisté jusqu'à la fin du bail. Les déficiences du chauffage étant problématiques

Tribunal cantonal TC Page 17 de 19 en hiver, la réduction du loyer sera limitée aux mois d'octobre à avril, y compris. Les bailleurs doivent donc être condamnés à verser la somme de CHF 12'600.- (CHF 360.- [20 % de CHF 1'800.-] x 35 mois). 8. a) Dans un deuxième grief, les appelants joints critiquent la décision attaquée dans le sens où les premiers juges auraient limité les prétentions des locataires en appliquant l'exception de prescription, quand bien même les bailleurs n'en auraient jamais fait état (cf. jugement attaqué, p. 16 et 17). Les locataires exposent que par ce fait le Tribunal des baux aurait violé l'art. 142 CO et concluent par voie de conséquence à ce qu'une pleine indemnité leur soit octroyée aussi bien pour les WC défectueux que pour l'invasion des souris. Ils limitent néanmoins leurs prétentions globales quant aux défauts de l'immeuble à un montant de CHF 30'000.- (cf. appel joint, p. 20 ss). Les bailleurs contestent cette appréciation des faits et les conséquences juridiques y relatives, dans la mesure où ils affirment, sans le prouver, avoir invoqué la prescription (cf. réponse à l'appel joint, p. 13). b) L'exception de prescription doit être expressément soulevée. Il ne suffit pas d'invoquer le rejet de l'action, mais il faut une affirmation univoque du refus d'exécuter la prestation pour cause de prescription. Le

devoir d'allégation appartient aux parties, le juge n'a pas à se préoccuper d'une inadvertance ou d'une erreur de droit des parties (CR CO I-PICHONNAZ, 2012, art. 142 n. 4). c) En l'espèce, la Cour de céans constate que les bailleurs n'ont jamais soulevé l'exception de prescription, ceci aussi bien en première instance qu'en appel. Partant, le juge ne pouvant pallier à cet oubli sans violer l'art. 142 CO, c'est à juste titre que les appelants joints ont requis qu'une pleine indemnité leur soit octroyée, aussi bien pour la question des toilettes défectueuses que pour celle de l'invasion des souris. Au vu de ce qui précède, la Cour de céans considère dès lors que les appelants joints ont droit à une réduction de 5 % du loyer pour le problème lié aux WC du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2013, de même qu'à une réduction de 5 % du loyer pour la même période pour le problème lié aux souris, dans la mesure où les deux défauts ont subsisté jusqu'à la fin du bail. Les bailleurs doivent donc être condamnés à verser la somme de CHF 10'800.- (2x (CHF 90.- [5 % de CHF 1'800.-] x 60 mois). Au vu de ce qui précède, l'indemnité totale due aux appelants joints se monte à CHF 23'400.- (CHF 12'600.- + CHF 10'800.-). 9. Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce également sur les frais de la première instance (CPC-JEANDIN, 2011, art. 318, n. 7). En l'espèce, l'appel joint de D. _____ et C. _____ étant partiellement admis (cf. supra), la Cour est tenue de se prononcer à nouveau sur les frais – en l'occurrence exclusivement sur les dépens (art. 116 CPC et 130 LJ) – de première instance (cf. infra). 10. Aux termes de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. L'art. 106 al. 2 CPC précise que, lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause. a) En l'espèce, la Cour de céans relève que les locataires ont eu gain de cause sur la grande majorité de leurs prétentions sur le principe. En effet, ces derniers réclamaient un montant de CHF 33'000.- et se voient octroyer la somme de CHF 23'400.-, de même qu'il est constaté qu'ils ne sont pas tenus de s'acquitter des derniers mois de loyer et que la garantie de loyer peut être libérée en leur faveur. Quant aux bailleurs, seul un montant de CHF 703.50, avec intérêt à 5 % l'an

Tribunal cantonal TC Page 18 de 19 dès le 19 mars 2014, leur a été accordé, étant précisé que ces derniers concluaient au paiement d'une somme de CHF 7'991.- au titre de frais accessoires, de même qu'au paiement des trois derniers mois de loyer et d'une indemnité de CHF 13'563.15 pour les dommages de la chose louée. Au vu de ce qui précède, la Cour de céans retiendra qu'il se justifie de mettre la quasi-totalité des dépens à la charge des appelants. Partant, la Cour de céans condamne les appelants à supporter les 4/5 des dépens, respectivement les intimés à supporter le 1/5 des dépens, dont les montants n'ont pas été remis en cause en appel. b) En procédure d'appel, les locataires ont résisté avec succès à l'appel des bailleurs, mais ils n'ont néanmoins pas obtenu l'ensemble des prétentions requises ayant trait aux différents défauts invoqués. Partant, il se justifie de répartir les frais de procédure d'appel à raison de 4/5 à la charge des appelants, respectivement 1/5 à la charge des intimés (art. 106 al. 1 CPC). Les frais comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC). Pour la présente procédure, il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 116 al. 1 CPC et art. 130 al. 1 LJ [Loi sur la justice; RSF 130.1]). c) L'art. 130 LJ ne s'appliquant qu'aux frais judiciaires, les dépens sont supportés par les parties selon la répartition susmentionnée, soit 4/5 à la charge des appelants, respectivement 1/5 à la charge des intimés (art. 106 al. 1 CPC). Les dépens seront fixés de manière globale (art. 64 al. 1 let. f et 68 al. 4 RJ [Règlement sur la justice; RSF 130.11]). Il sied ici de préciser que B. _____ et A. _____ ont pas fait appel à un représentant professionnel au sens de l'art. 95 al. 3 let. b CPC, dans la mesure où le premier cité s'est lui-même chargé de la

défense des intérêts de la fratrie. Dans un tel cas de figure, l'avocat défendant – et gagnant – sa propre cause est exceptionnellement en droit de réclamer l'indemnité de l'art. 95 al. 3 let. c CPC, à la condition que la complexité de la cause, l'enjeu et la valeur litigieuse le justifient, et que l'avocat ait dû déployer une activité dépassant les procédés administratifs courants et raisonnables que tout un chacun doit accomplir (cf. arrêt TC VD 2014/353 du 8 octobre 2014, in JdT 2014 III 213). En l'espèce, la cause ne présente pas de difficultés particulières qui justifieraient, à titre exceptionnel, l'octroi d'une indemnité à l'avocat agissant dans sa propre cause. En sus, le fait qu'il représente un membre de sa famille également ne justifie pas, à lui seul, l'octroi d'une indemnité (cf. arrêt TF 1P.125/2006 du 24 mars 2006 consid. 3). Dans ces circonstances, force est de constater que les conditions cumulatives à l'octroi d'une indemnité équitable font défaut. Partant, aucune indemnité ne sera allouée à B._____. Conformément au tarif cantonal (art. 105 al. 2 et 96 CPC; art. 63 al. 2, 64 al. 1 let. f 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 à l'avocat des intimés, l'indemnité globale due à Me Alain Ribordy à titre de dépens est fixée pour l'instance d'appel à CHF 3'000.-, TVA (8 %) en sus par CHF 240.-.

Tribunal cantonal TC Page 19 de 19 la Cour arrête: I. L'appel est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. L'appel joint est partiellement admis. II. B._____ et A._____ sont condamnés, solidairement entre eux, à verser à C._____ et D._____, créanciers solidaires, un montant de CHF 23'400.-. III. C._____ et D._____ sont condamnés, solidairement entre eux, à verser à B._____ et à A._____, créanciers solidaires, un montant de CHF 703.50, avec intérêts à 5 % l'an dès le 19 mars 2014. IV. a) Il est constaté que D._____ ne doit pas la somme de CHF 5'400.- qui fait l'objet de la poursuite n° 1446764 de l'Office des poursuites de la Sarine. b) Il est constaté que C._____ ne doit pas la somme de CHF 5'400.- qui fait l'objet de la poursuite n° 1446765 de l'Office des poursuites de la Sarine. V. La garantie de loyer se trouvant sur le compte K._____ IBAN qqq est libérée en faveur de C._____ et de D._____. VI. Toute autre ou plus ample conclusion est rejetée. VII. a) Les frais sont mis à la charge de B._____ et de A._____ à hauteur de 4/5 et à la charge de C._____ et de D._____ à hauteur de 1/5. b) Il n'est pas perçu de frais judiciaires. c) Les dépens de première instance de C._____ et de D._____ sont fixés à CHF 18'681.20 (débours inclus), TVA par CHF 1'494.50 en sus. d) Les dépens de première instance de B._____ et de A._____ sont fixés à CHF 5'748.30 (débours inclus). e) Les dépens de la procédure d'appel de C._____ et de D._____ sont fixés globalement à CHF 3'000.- (débours inclus), TVA par CHF 240.- en sus. VII. Communication. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile 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. 72 à 77 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 20 mars 2017/sag Le Président La Greffière

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