

FR_GERICHTE 102 2016 71 vom 30. Oktober 2017

FR Kantonsgericht, 2017-10-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2016_71

FR: FR_GERICHTE 102 2016 71 du 30 octobre 2017

IT: FR_GERICHTE 102 2016 71 del 30 ottobre 2017

Regeste

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

Erwägungen

E. 2

A. _____ est condamnée à verser à B. _____, à titre de remboursement des loyers trop payés, la somme de Fr. 535.-- par mois dès le 1er août 2010 et jusqu'à l'entrée en force de la décision, avec intérêt à 5% l'an dès l'échéance moyenne.

E. 2.1

L'appelante reproche d'abord aux premiers juges d'avoir considéré que les contrats de baux à loyer sont de simples baux d'habitation, dont la teneur est tout à fait usuelle, soumis comme tels au droit du bail. Elle requiert à nouveau une inspection des lieux que le tribunal a rejetée au motif qu'il avait compris quelle est la configuration des lieux et que ce fait était au demeurant dénué de pertinence dans le cadre du calcul de rendement. Elle soutient que l'EMS voisin et la Résidence forment un tout, reliés entre eux qu'ils sont par un couvert permettant l'accès en continu et à l'abri d'un bâtiment à l'autre, en dépit de la division parcellaire (deux articles du registre foncier), critère non pertinent retenu par les premiers juges. Par sa configuration et ses aménagements (ampleur des locaux communs, espaces de rencontre, d'accueil et de séjour, cafeteria avec machine à café, épicerie interne au rez-de-chaussée, assistance 24h/24 avec appel automatique au personnel infirmier, aide administrative, conditions préférentielles et avantageuses de raccordement au téléseuil et à la centrale téléphonique négociées par le biais de contrats dits hospitaliers, « conciergerie sociale », etc.), la Résidence n'est pas un immeuble d'habitation collective classique mais bien une institution publique pour personnes âgées. Le permis de construire a du reste été accordé pour une « résidence de cinquante logements pour personnes âgées » dans une zone d'intérêt public. Et le préavis de l'inspection cantonale du feu a exigé l'installation de détecteurs incendie dans les appartements, ce qui n'aurait pas été le cas pour un immeuble d'habitation ordinaire de cinquante logements. Toutes ces prestations, qui figurent dans la plaquette de présentation laquelle fait partie intégrante du contrat, sont comprises dans le montant mensuel demandé. Le directeur les a rappelées à l'audience du 18 décembre 2014 et le demandeur C. _____ en a reconnu l'existence. En conclusion, l'appelante estime que les premiers juges ont constaté les faits de façon inexacte en retenant qu'il s'agissait de contrats de bail ordinaires. Partant, c'est à tort qu'ils ont appliqué les articles 269ss CO et la jurisprudence y relative, sans tenir compte des circonstances spéciales de l'espèce, et qu'ils ont refusé la prise en compte d'une somme pour les prestations supplémentaires incluses dans le contrat (Appel p. 8 – 14).

E. 2.2

Se fondant sur la jurisprudence du Tribunal fédéral, les premiers juges retiennent que, lorsque le loyer initial est nul parce que la formule officielle n'a pas été communiquée et que le juge doit compléter le contrat, celui-ci doit en principe partir du critère absolu que constitue le rendement non excessif de la chose louée (art. 269 CO), ce critère ayant la primauté sur les autres méthodes de détermination du loyer non abusif. Ce n'est qu'ensuite que le juge peut confronter le montant ainsi obtenu aux loyers usuels du quartier. Le critère des loyers comparatifs usuels de la localité ou du quartier ne permet toutefois pas d'augmenter le loyer obtenu conformément au critère du rendement, mais seulement de le fixer à un niveau plus bas. Le tribunal écarte la thèse de la défenderesse selon laquelle la méthode du calcul de rendement ne serait pas applicable à ce type d'appartements et considère au contraire qu'il s'agit de simples baux usuels d'habitations. Il n'y aurait donc pas de lacune proprement dite à combler. Il ne s'agirait pas non plus de contrats mixtes, mais de simples baux d'habitations qui précisent que les locataires peuvent (s'ils le désirent) avoir recours à des services qui leur sont facturés séparément. Et même s'ils devaient être qualifiés de contrats mixtes, il faudrait admettre, vu la teneur des contrats et l'hébergement durable, que l'aspect « bail à loyer » est prépondérant et que les autres aspects sont secondaires, voire marginaux ou optionnels, de sorte que les dispositions du droit du bail s'appliqueraient sans réserves. Pour ces mêmes motifs, l'inspection des lieux, portant sur un fait non pertinent pour le calcul du rendement et au demeurant sur une configuration déjà parfaitement connue du tribunal, devait être rejetée, tout comme du reste la requête de limitation de la procédure tendant à déterminer si la Résidence devait être considérée comme un immeuble locatif classique (soumis

Tribunal cantonal TC Page 9 de 16 au calcul du rendement), ou si elle devait être tenue pour un immeuble lié à une institution avec un loyer fixé en conséquence (jugement p. 8 à 12).

E. 2.3

La Cour constate que les contrats de baux à loyer litigieux, désignés comme tels, ne se différencient pas pour l'essentiel d'un contrat de bail à loyer ordinaire (cf. toutefois ci-dessous consid. 4). Ils portent sur des appartements de 1 ½, respectivement 2 ½ pièces, voire sur une place de parc intérieure, pour une durée initiale d'un an et un renouvellement (tacite) de six mois en six mois, avec un délai de résiliation de 3 mois pour la fin d'un terme usuel au 31 mars ou 30 septembre. Ils comprennent un loyer de base, un acompte de chauffage, des frais accessoires, l'indication du taux hypothécaire et de l'indice de référence (P. 7 – 12 des demandeurs). En soi, ils ne comportent pas de spécificités qui les soustrairaient au droit du bail, s'agissant par exemple de la résiliation du contrat (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, n. 2.3.4) et, particulièrement, aux dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 253b al.1 CO) ainsi qu'à la jurisprudence y relative (LACHAT, n. 4.3.1). C'est ainsi avec raison que les premiers juges se sont fondés sur les règles du bail et, en premier lieu, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, sur le critère du rendement non excessif de la chose louée pour fixer les loyers initiaux. L'objection toute générale de l'appelante tendant à soustraire les baux litigieux à l'application – à tout le moins partielle – des dispositions du droit du bail sur la protection contre les loyers abusifs n'est pas fondée et doit être rejetée. Il en va de même de sa requête d'inspection des lieux, réitérée en appel, qui est dénuée de pertinence dans ce contexte. 3.

E. 3

A. _____ est condamnée à verser à B. _____, à titre de restitution des acomptes de frais accessoires payés jusqu'au 30 juin 2012, la somme de Fr. 988.45, avec intérêt à 5% l'an dès le 15 août 2011.

E. 3.1

L'appelante reproche aux premiers juges une violation des art. 269 et 270 CO au motif qu'ils ont érigé en principe intangible la prédominance du critère du rendement admissible, sans tenir compte, contrairement à ce que préconisent doctrine et jurisprudence, de toutes les circonstances spécifiques du cas particulier dans l'exercice de leur large pouvoir d'appréciation. En présence d'une construction juridique atypique, ils devaient se fonder sur la volonté hypothétique des parties. Entre autres, une comparaison avec des appartements offrant des prestations similaires devait être privilégiée et les montants pratiqués par des institutions comparables devaient être pris en compte, même si la comparaison avec des objets comparables s'agissant de l'emplacement, de l'environnement, de l'année de construction, de la taille etc. n'est pas possible. Les prix pratiqués dans les autres institutions offrant des prestations propres à un logement protégé fluctuent entre CHF 1520.- et CHF 3'810.- pour un appartement de 2 ½ pièces, contre CHF 1'250.- pour un appartement identique de l'appelante. Les montants initiaux de CHF 1'250.- et CHF 1'090.- pour des appartements de 2 ½, respectivement 1 ½ pièces, non seulement ne sont pas abusifs, mais ils sont les plus bas. Le tribunal a en outre refusé d'inclure dans le calcul du loyer un montant pour les prestations supplémentaires et aménagements spéciaux (alarme 24h/24, espaces communs mis à disposition, aide administrative), sous prétexte que cela ne ressort nullement des contrats litigieux et que l'ampleur du recours des locataires de la résidence à ces prestations semble toute relative. Or, dans des institutions comparables, les montants facturés pour la centrale d'alarme 24h/24 oscillent entre CHF 100.- et CHF 180.- et entre CHF 60.- et CHF 100.- pour l'usage de l'espace communautaire. Enfin, l'appelante s'en prend à la référence faite par le tribunal au tableau de l'Office fédéral de la statistique intitulé « Loyer moyen par canton et nombre de pièces en 2003 » correspondant à des loyers usuels de l'époque, sans aucune prestation médico-sociale, en vue de déterminer le loyer d'appartements d'une résidence pour personnes âgées construite en 2009 – 2010. En résumé, l'appelante considère que les loyers initiaux litigieux ne sont pas abusifs et doivent partant être confirmés. Subsidiairement, il conviendrait à tout le moins d'ajouter un forfait mensuel de CHF 210.- pour les prestations

Tribunal cantonal TC Page 10 de 16 supplémentaires annoncées, dont l'existence a été admise et qui ont toujours été fournies sans facturation supplémentaire (Appel p. 14 à 22).

E. 3.2

Indépendamment de ce qui précède, l'appelante reproche aux premiers juges des erreurs dans le calcul du rendement, une constatation inexacte des faits et une violation des art. 269 et 270 CO. Elle souligne d'abord que ses comptes révèlent une situation déficitaire, de sorte qu'il n'y a aucune rémunération du capital investi et des fonds propres, et donc aucune raison de s'écarter des loyers initiaux. A cela s'ajoute que la valeur du terrain est de CHF 2'600'000.- et non pas celle retenue de CHF 1'606'800.-, ce qui augmente les fonds propres de CHF 993'200.-, soit un total de CHF 2'534'430.25 au lieu de CHF 1'541'230.25, et conséquemment un rendement admissible de CHF 88'705.05 au lieu de CHF 53'943.05. L'appelante conteste la déduction, à hauteur de CHF 38'400.-, du loyer pour les places de parc, de l'état locatif admissible de CHF 281'789.15. Elle soutient aussi que le tribunal a

écarté à tort les frais d'exploitation pour le personnel administratif et soignant, par CHF 525'455.70, de même que les frais de la machine à café, par CHF 8'190.60. Enfin, le tribunal a exclu sans motif de la clé de répartition tous les espaces communs, ce qui représente pas moins de 34% de la surface totale. En opérant les corrections requises, l'appelante considère que l'état locatif admissible est de CHF 903'530.50, soit CHF 814'825.45 (pour les charges immobilières) + CHF 88'705.05 (pour le rendement net admissible). Partant les montants initiaux pratiqués ne sont de loin pas abusifs et doivent dès lors être confirmés (Appel p. 22 à 30).

E. 3.3

Pour calculer le rendement net des fonds propres investis au jour de la fixation du loyer initial, les premiers juges retiennent que les fonds propres investis montent à CHF 1'541'230.25 (coût de la construction de la résidence: CHF 10'430'431.80; aménagements intérieurs: CHF 603'998.45; terrain: CHF 1'606'800.-, soit 61.80% du total ■foyer + résidence■ de CHF 2'600'000.- = CHF 12'641'230.25 ./ CHF 11'100'000.-), ce qui détermine un rendement net de CHF 53'943.05. Les charges immobilières s'élèvent quant à elles à CHF 227'846.10 (charges financières: CHF 213'050.-; frais d'exploitation: CHF 8'384.85; charges d'entretien: CHF 6'411.85). L'état locatif admissible pour la résidence est dès lors de CHF 281'789.15 (charges immobilières: CHF 227'846.10 + rendement net admissible: CHF 53'943.05), dont il faut déduire les loyers annuels pour trente-deux places de parc, par CHF 38'400, d'où en définitive un état locatif admissible pour les appartements de CHF 243'389.15. Le tribunal écarte des charges d'exploitation les frais du personnel administratif, technique et soignant allégués à hauteur de CHF 525'455.70, qui sont étrangers à l'exploitation de la résidence en tant qu'immeuble locatif. Il en fait de même avec les frais de leasing de la machine à café, frais qui ne constituent manifestement pas des charges d'entretien de l'immeuble locatif. Finalement, le tribunal aboutit à la conclusion que le loyer net admissible s'élève: - pour l'appartement de 1 ½ de C. _____ à CHF 233.25 (CHF 243'389.15 x 1.15%: 12), à CHF 356.95 (CHF 243'389.15 x 1.76%:12) si l'on tient compte de la surface des communs, et à CHF 423.30 si l'on ne déduit pas le loyer annuel des trente-deux places de parc (CHF 281'789.15 x 1.76%:12); - pour l'appartement de 2 ½ de D. _____ à CHF 271.80 (CHF 243'389.15 x 1.34%: 12), à CHF 356.95 (CHF 243'389.15 x 2.05%:12) si l'on tient compte de la surface des communs, et à CHF 481.40 si l'on ne déduit pas le loyer annuel des trente-deux places de parc (CHF 281'789.15 x 2.05%:12); - pour l'appartement de 1 ½ de E. _____ à CHF 231.20 (CHF 243'389.15 x 1.14%: 12), à CHF 352.90 (CHF 243'389.15 x 1.74%:12) si l'on tient compte de la surface des communs, et à CHF 408.60 si l'on ne déduit pas le loyer annuel des trente-deux places de parc (CHF 281'789.15 x 1.74%:12);

Tribunal cantonal TC Page 11 de 16 - pour l'appartement de 2 ½ de B. _____ à CHF 271.80 (CHF 243'389.15 x 1.34%: 12), à CHF 415.80 (CHF 243'389.15 x 2.05%:12) si l'on tient compte de la surface des communs, et à CHF 481.40 si l'on ne déduit pas le loyer annuel des trente-deux places de parc (CHF 281'789.15 x 2.05%:12) (jugement p. 13 à 18). Les premiers juges écartent l'application du critère des loyers comparatifs pour le double motif qu'il aboutirait à des loyers bien supérieurs aux loyers obtenus conformément au critère du rendement non excessif de la chose louée, donc abusifs au regard de l'art. 269 CO, et que de toute façon les éléments de comparaison fournis, au vu de l'emplacement, de l'environnement (vue, ensoleillement, etc.), de la date de construction, de la surface des appartements ou encore de l'état d'entretien, n'offrent pas de critères de comparaison

fiables (jugement p. 18). Finalement, les premiers juges se résignent à la constatation « que la seule application de la méthode du rendement admissible aboutit à la fixation de quatre loyers qui sont quelque peu gênants, voire insoutenables eu égard à l'esprit de la loi » (jugement p. 18). Se fondant dès lors sur leur expérience et leurs connaissances spécifiques, sur le caractère paritaire de leur juridiction et les données de l'Office fédéral de la statistique de 2003 (certes anciennes selon l'appelante, p. 21 n. 36 et 37, qui n'en propose toutefois pas d'autres), les premiers juges décident de fixer les loyers initiaux des demandeurs à: - CHF 614.- pour l'appartement de 1 ½ pièce de C. _____ (45.2 m2 x CHF 13.60 le m2); - CHF 715.- pour l'appartement de 2 ½ de D. _____ (52.8 m2 x CHF 13.55 le m2); - CHF 608.- pour l'appartement de 1 ½ pièce de E. _____ (44.9 m2 x CHF 13.55 le m2); - CHF 715.- pour l'appartement de 2 ½ pièces de B. _____ (52.8 m2 x CHF 13.55 le m2) (jugement p. 19).

E. 3.4

La Cour constate que les premiers juges augmentent de près de 48% le loyer calculé à l'aune du (meilleur) rendement admissible pour fixer les loyers initiaux des demandeurs. Ils le font pour des motifs évidents d'équité, la seule méthode du rendement admissible aboutissant à des « loyers qui sont quelque peu gênants, voire insoutenables eu égard à l'esprit de la loi » (jugement p. 18 consid. C let. h). Les critiques de l'appelante n'auront de pertinence que dans la mesure où leur admission aboutirait à fixer des loyers initiaux plus élevés que ceux qui ont été retenus par le tribunal, juridiction paritaire, au terme d'une analyse fondée sur son expérience et ses connaissances spécifiques, ainsi que sur les données de l'Office fédéral de la statistique de 2003.

E. 3.4.1

L'objection toute générale de l'appelante selon laquelle les comptes de A. _____ (foyer et résidence) sont déficitaires de sorte qu'il n'y a aucune rémunération du capital investi et des fonds propres (Appel n. 41 à 43, p. 22 et 23) est dénuée de pertinence dans l'analyse du calcul du rendement admissible de la seule résidence.

E. 3.4.2

L'appelante requiert la prise en compte à hauteur de CHF 2'600'000.- de la valeur du terrain au lieu de CHF 1'606'800.-, ce qui engendrerait au final un rendement admissible de CHF 88'705.05 au lieu de 53'943.05 (Appel n. 45 à 51, p. 23 et 24). Elle conteste par ailleurs la déduction du loyer pour les places de parcs, par CHF 38'400.- (Appel n. 52 à 55, p. 25). A suivre l'appelante sur ces deux points, l'état locatif admissible pour la résidence serait porté à CHF 316'551.15 (charges immobilières: CHF 227'846.10 + rendement net admissible: CHF 88'705.05), ce qui aboutirait à des loyers de: - CHF 464.30 (CHF 316'551.15 x 1.76%: 12) pour l'appartement de 1 ½ pièce de C. _____;

Tribunal cantonal TC Page 12 de 16 - CHF 540.80 (CHF 316'551.15 x 2.05%: 12) pour l'appartement de 2 ½ pièces de D. _____; - CHF 459.- (CHF 316'551.15 x 1.745: 12) pour l'appartement de 1 ½ pièce de E. _____; - CHF 540.80 (CHF 316'551.15 x 2.05: 12) pour l'appartement de 2 ½ pièces de B. _____. Ces loyers sont tous inférieurs aux loyers de respectivement CHF 614.-, CHF 715.-, CHF 608.- et CHF 715.- retenus par les premiers juges en fin de compte (cf. consid. 3.3 in fine ci-dessus). Sauf à être ajoutés à d'autres éléments, il s'ensuit que les deux points invoqués par l'appelante n'ont pas d'incidence sur le montant des loyers initiaux jugés admissibles, et donc sur le dispositif du jugement attaqué. Ces critiques ne portent dès lors que sur les motifs et sont, partant, irrecevables.

E. 3.4.3

L'appelante reproche au tribunal de n'avoir pas pris en compte les frais d'exploitation pour le personnel administratif et soignant d'un montant de CHF 525'455.70 (Appel n. 56 à 60, p. 25 et 26). Les premiers juges considèrent toutefois que, mis à part le salaire du concierge déjà pris en compte dans les frais accessoires, ces charges sont étrangères à l'exploitation de la résidence en tant qu'immeuble locatif, soit aux aspects « bail à loyer » et « cession de l'usage d'un appartement », et n'ont donc pas à être répercutées sur les loyers nets (jugement p. 14 § 4). S'agissant de la fixation des loyers initiaux, la Cour partage le point de vue des premiers juges que ces frais médico-sociaux n'entrent pas dans le calcul des loyers fixés en fonction du rendement admissible (cf. toutefois ci-dessous consid. 4).

E. 3.4.4

L'appelante soutient que le montant pour le leasing de la machine à café, par CHF 8'190.60, devait être pris en compte dans les charges d'entretien, contrairement à ce que retient le jugement querellé en ayant en vue un immeuble d'habitation classique, de qui n'est pas le cas de la résidence (Appel n. 61 à 64, p. 26 s.; jugement p.16 § 3). Avec les premiers juges, la Cour considère qu'il ne s'agit pas de charges d'entretien de l'immeuble d'habitation (cf. toutefois ci-dessous consid. 4).

E. 3.4.5

L'appelante fait grief enfin au tribunal d'avoir exclu de la clé de répartition le volume des communs (Appel n. 65 à 71, p. 27 à 29; jugement p. 17 n°4). Or, après avoir exposé, doctrine et jurisprudence à l'appui, qu'il faut éviter de prendre en compte le volume des communs car ceux-ci auraient un trop grand poids dans le calcul, les premiers juges relèvent que le Tribunal fédéral a laissé la question indécidée (MP 1997 239 c.3) et procèdent à un calcul en trois phases, d'abord sans les communs, puis en tenant compte des surfaces communes et finalement sans déduire les loyers annuels des trente-deux places de parc, pour aboutir au final à des loyers de CHF 413.30, CHF 481.40, CHF 408.60 et CHF 481.40, en fonction du rendement locatif admissible. Le tribunal a donc déjà tenu compte expressément dans son calcul des coefficients que l'appelante lui demande d'appliquer. A noter que ces loyers seront ensuite augmentés en fonction des règles d'expérience, des connaissances de la juridiction paritaire et de données statistiques à respectivement CHF 614.-, CHF 715.-, CHF 608.- et CHF 715.- (jugement p. 19).

E. 3.4.6

Dans un exposé récapitulatif final, l'appelante s'attache à démontrer que, si l'on tient compte de toutes les charges et en particulier de celles du personnel administratif et soignant (CHF 525'455.70), les loyers initiaux ne sont de loin pas abusifs et doivent être confirmés. Dans la mesure où la Cour a refusé de prendre en compte les charges du personnel administratif et soignant dans les charges immobilières (ci-dessus consid. 3.4.3), sa tentative de démonstration tombe à faux. Les loyers initiaux des quatre demandeurs, fixés par les premiers juges, doivent ainsi être confirmés.

Tribunal cantonal TC Page 13 de 16 4.

E. 4

Le loyer du logement que A. _____ a remis à bail à D. _____, ch. I. _____ à G. _____, est fixé à Fr. 715.-- par mois, dès le 1er avril 2010.

E. 4.1

A titre subsidiaire, l'appelante conclut à ce que les loyers des logements des intimés soient augmentés d'un forfait mensuel de CHF 210.-, respectivement que ce montant mensuel de CHF 210.- soit déduit des montants dus à titre de remboursement des loyers payés en trop, pour tenir compte des prestations médico-sociales annoncées et effectivement offertes sans facturation complémentaire (Appel p. 4 et n. 23 à 35 et 38, p. 17 à 22).

E. 4.2

Les premiers juges ont considéré que les contrats litigieux n'étaient pas des contrats mixtes, mais de simples contrats de bail d'habitation qui précisent que les locataires peuvent (s'ils le désirent) avoir recours à des services qui leur seront facturés séparément. Même s'ils devaient être qualifiés de mixtes, l'aspect « bail à loyer » serait prépondérant de sorte que les dispositions du droit du bail s'appliqueraient sans réserve (jugement p. 11). La défenderesse soutient qu'elle a opté, pour des raisons pratiques et sociales, en faveur d'un montant mensuel forfaitaire à titre de loyer comprenant, outre la mise à disposition du logement, l'accès aux infrastructures communes ainsi que les prestations d'assistance et de surveillance 24h/24h. Pour le tribunal, « (l)e hic, c'est que cela ne ressort nullement des contrats de bail litigieux ». Au demeurant, toujours selon le tribunal, l'ampleur du recours des locataires de la résidence aux prestations administratives, techniques et médico-sociales proposées semble toute relative (jugement p. 15).

E. 4.3

Les prestations médico-sociales, ainsi que d'assistance et de surveillance 24h/24h, ne sont en soi pas contestées (déclarations de K. _____ et de C. _____ à la séance du

E. 5

A. _____ est condamnée à verser à D. _____, au titre de remboursement des loyers trop payés, la somme de Fr. 535.-- par mois dès le 1er avril 2010 et jusqu'au 30 novembre 2015, avec intérêt à 5% l'an dès l'échéance moyenne.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 16

E. 5.1

Par appel joint, les intimés soutiennent que le tribunal n'était lié, conformément à l'art. 58 CPC, que par leurs conclusions (numéros 3, 6, 9 et 12) et non par leur raisonnement ou calcul intermédiaire. Ils avaient expressément souligné dans les notes de plaidoiries de leur mandataire que l'acceptation d'une répartition 50/50 entre le foyer et la résidence pour les décomptes de frais

Tribunal cantonal TC Page 14 de 16 accessoires était faite par gain de paix et sans reconnaissance de droit. Le tribunal ne devait pas, dans sa récapitulation, retenir un montant quelconque pour le chauffage et l'eau chaude, sauf à s'en tenir aux montants des conclusions des demandeurs en remboursement des frais accessoires trop payés (Réponse et Appel joint, p. 20 à 23).

E. 5.2

La critique des intimés et appelants joints est bien fondée et il convient de faire droit à leurs conclusions. Les demandeurs doivent dès lors être exonérés des frais de chauffage et d'eau chaude mis à leur charge (CHF 455.20 pour B. _____; CHF 455.20 pour D. _____; CHF 390.25 pour C. _____; CHF 386.75 pour E. _____, cf. jugement p. 30 consid.

D.g.), dans les limites toutefois de leurs conclusions en remboursement des frais accessoires trop payés, soit CHF 988.45 en faveur de B. _____, CHF 1'528.45 en faveur de D. _____, CHF 1'196.95 en faveur de C. _____ et CHF 1'202.15 en faveur de E. _____. 6.

E. 6

A. _____ est condamnée à verser à D. _____, au titre de remboursement des acomptes de frais accessoires payés jusqu'au 30 juin 2012, la somme de Fr. 1'528.45, avec intérêt à 5% l'an dès le 15 mai 2011.

E. 6.1

L'appelante soutient que les premiers juges ont omis de vérifier la réalité des opérations et leur nécessité pour la conduite du procès, en violation du prescrit de l'art. 73 al. 1 du Règlement de la loi sur la justice (Appel p. 30 s.). Certes, le tribunal a repris tel quel le temps indiqué par Me Ribordy, sans retrancher certaines opérations. Le fait qu'il n'ait pas motivé sa démarche ne veut pas dire qu'il n'a pas examiné la liste des opérations. En effet, conformément à l'art. 73 al. 3 RJ, en cas de fixation détaillée des dépens en matière civile, la décision de fixation est en principe portée directement sur la liste de frais par l'indication du total de la somme allouée ainsi que l'état des dépens qui en résultent; l'autorité indique en outre sur la liste la mesure dans laquelle elle a décidé de ne pas admettre des débours ou des honoraires. Dans la mesure où l'autorité intimée a fait droit à l'ensemble des prestations ressortant de la liste de frais de Me Alain Ribordy, elle n'avait pas à justifier sa décision de sorte que sous cet angle, le droit d'être entendu de la demanderesse n'a pas été violé (arrêt TC FR 102 2016 7 du 10 octobre 2016 consid. 2c).

E. 6.2

Elle allègue également que le total de 108 heures pour la procédure de première instance ne pouvait être cautionné. En particulier, les 25 heures retenues pour la préparation de la plaidoirie, les 18 heures requises pour la rédaction d'une détermination de 7 pages et les 20 heures concernant les correspondances téléphoniques et entretiens avec clients sont selon elle nettement excessives. Elle n'indique toutefois cependant pas qu'elle serait la durée admissible, ni ne motive de manière circonstanciée son grief. Quoi qu'il en soit, même pour un avocat spécialiste du droit du bail, la nature et la difficulté de la cause dans laquelle il y avait nécessité de faire de nombreux calculs et analyses, justifiaient la durée des opérations en question. La Cour relève également que Me Ribordy ne défendait pas un seul mais quatre demandeurs. 7. En première instance, les demandeurs et intimés obtiennent gain de cause sur le principe de leurs prétentions, ainsi que dans une mesure prépondérante sur la quotité de celles-ci. La défenderesse et appelante a compliqué la procédure en ne produisant que tardivement les documents et pièces justificatives permettant d'effectuer le calcul de rendement de son immeuble. Le supplément qu'elle obtient en appel pour les prestations médico-sociales et la mise à disposition d'espaces communautaires n'est certes pas négligeable, mais il n'a que peu d'effet sur l'ampleur de la procédure. En appel, les conclusions principales de l'appelante, tendant à la confirmation des loyers initiaux fixés par elle, sont rejetées. Ses conclusions subsidiaires sont en revanche admises, ce qui représente une diminution non négligeable des montants qu'elle est appelée à restituer aux demandeurs et intimés. Elle échoue sur son chef de conclusions plus subsidiaire tendant à la réduction des dépens alloués en première instance au mandataire des

Tribunal cantonal TC Page 15 de 16 demandeurs. Les intimés résistent avec succès aux conclusions principales de l'appelante et leur appel joint est admis, même si les montants en jeu sont faibles comme ils le reconnaissent eux-mêmes. En fin de compte, tout bien considéré, il se justifie de dire que les dépens de première instance sont mis à la charge de la défenderesse et appelante principale et que les dépens d'appel sont supportés par chaque partie. 8. Pour l'appel, il n'est pas perçu de frais judiciaires. la Cour arrête: I. L'appel est partiellement admis. L'appel joint est admis. Partant, le jugement attaqué est réformé et a désormais la teneur suivante: « 1. a. Le loyer du logement que A. _____ a remis à bail à B. _____, ch. I. _____ à G. _____, est fixé à CHF 715.-- par mois dès le 1er août 2010, loyer augmenté d'un forfait mensuel de CHF 210.-. b. A. _____ est condamnée à verser à B. _____, à titre de remboursement des loyers trop payés, la somme de CHF 325.-- par mois dès le 1er août 2010 et jusqu'à l'entrée en force de la décision. c. A. _____ est condamnée à verser à B. _____, à titre de remboursement de frais accessoires trop payés jusqu'au 30 juin 2012, la somme de CHF 988.45, avec intérêt à 5% l'an dès le 16 novembre 2012. 2. a. Le loyer du logement que A. _____ a remis à bail à D. _____, ch. I. _____ à G. _____, est fixé à Fr. 715.- par mois dès le 1er avril 2010, loyer augmenté d'un forfait mensuel de CHF 210.-. b. A. _____ est condamnée à verser à D. _____, à titre de remboursement des loyers trop payés, la somme de CHF 325.-- par mois dès le 1er avril 2010 et jusqu'au 30 novembre 2015. c. A. _____ est condamnée à verser à D. _____, à titre de remboursement de frais accessoires trop payés jusqu'au 30 juin 2012, la somme de CHF 1'528.45, avec intérêt à 5% l'an dès le 16 novembre 2012. 3. a. Le loyer du logement que A. _____ a remis à bail à C. _____, ch. I. _____ à G. _____, est fixé à CHF 614.-- par mois dès le 1er avril 2010, loyer augmenté d'un forfait mensuel de CHF 210.-. b. A. _____ est condamnée à verser à C. _____, à titre de remboursement des loyers trop payés, la somme de CHF 266.-- par mois dès le 1er avril 2010 et jusqu'à l'entrée en force de la décision. c. A. _____ est condamnée à verser à C. _____, à titre de remboursement de frais accessoires trop payés jusqu'au 30 juin 2012, la somme de CHF 1'196.95.--, avec intérêt à 5% l'an dès le 16 novembre 2012. 4. a. Le loyer du logement que A. _____ a remis à bail à E. _____, ch. I. _____ à G. _____, est fixé à CHF 608.-- par mois dès le 1er avril 2010, loyer augmenté d'un forfait mensuel de CHF 210.-.

Tribunal cantonal TC Page 16 de 16 b. A. _____ est condamnée à verser à E. _____, à titre de remboursement des loyers trop payés, la somme de CHF 272.-- par mois dès le 1er avril 2010 et jusqu'à l'entrée en force de la décision. c. A. _____ est condamnée à verser à E. _____, à titre de remboursement de frais accessoires trop payés jusqu'au 30 juin 2012, la somme de CHF 1'202.15, avec intérêt à 5% l'an dès le 16 novembre 2012. 5. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. 6. Les dépens sont mis à la charge de A. _____. La liste de frais de Me Alain Ribordy, avocat, pour la défense de B. _____, de C. _____, de D. _____ et de E. _____, est fixée à Fr. 49'038.45 pour les honoraires, à Fr. 852.60 pour les débours et à Fr. 3'991.30 pour la TVA. 7. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. » II. Pour l'appel, il n'est pas perçu de frais judiciaires. III. Chaque partie garde ses dépens d'appel. IV. 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 30 octobre 2017/say Président Greffière

E. 7

Le loyer du logement que A. _____ a remis à bail à C. _____, rue I. _____ à G. _____, est fixé à Fr. 614.-- par mois dès le 1er avril 2010.

E. 8

A. _____ est condamnée à verser à C. _____, au titre de remboursement des loyers payés en trop, la somme de Fr. 476.-- par mois, dès le 1er avril 2010 et jusqu'à l'entrée en force de la décision, avec intérêt à 5% l'an dès l'échéance moyenne.

E. 9

A. _____ est condamnée à verser à C. _____, au titre de remboursement des acomptes de frais accessoires payés jusqu'au 30 juin 2012, la somme de Fr. 1'196.95, avec intérêt à 5% l'an dès le 15 mai 2011.

E. 10

Le loyer du logement que A. _____ a remis à bail à E. _____, rue I. _____ à G. _____, est fixé à Fr. 608.-- par mois dès le 1er avril 2010.

E. 11

A. _____ est condamnée à verser à E. _____, au titre de remboursement des loyers payés en trop, la somme de Fr. 482.-- par mois, dès le 1er avril 2010 et jusqu'à l'entrée en force de la décision, avec intérêt à 5% l'an dès l'échéance moyenne.

E. 12

A. _____ est condamnée à verser à E. _____, au titre de remboursement des acomptes de frais accessoires payés jusqu'au 30 juin 2012, la somme de Fr. 1'202.15, avec intérêt à 5% l'an dès le 15 mai 2011.

E. 13

Les dépens sont mis à la charge de A. _____.» De son côté, la défenderesse a conclu au rejet intégral des dernières conclusions formulées contre elle le 20 mars 2015. D. Par décision du 6 mars 2014, le Président du Tribunal a rejeté, dans la mesure où elle était recevable, la requête de limitation de la procédure à «la question de savoir si la Résidence A. _____ doit être considérée comme un immeuble locatif classique et, partant, faire l'objet d'un calcul de rendement, ou si, à l'inverse, elle doit être considérée comme un immeuble lié à une institution dont le loyer sera fixé en conséquence.» Le 18 décembre 2014, le Tribunal a auditionné K. _____, directeur de A. _____, C. _____, ainsi que L. _____, Président de A. _____ (DO 142 à 145). A l'issue de la séance (DO 146), le Tribunal a rejeté la réquisition de la défenderesse tendant à une inspection des lieux. Les parties ont plaidé la cause le 21 mai 2015. Le 14 mars 2016, le Tribunal a rendu son jugement, dont le dispositif est le suivant: « 1. a. Le loyer du logement que A. _____ a remis à bail à B. _____, ch. I. _____ à G. _____, est fixé à Fr. 715.-- par mois dès le 1er août 2010. b. A. _____ est condamnée à verser à B. _____, à titre de remboursement des loyers trop payés, la somme de Fr. 535.-- par mois dès le 1er août 2010 et jusqu'à l'entrée en force de la décision. c. A. _____ est condamnée à verser à B. _____, à titre de remboursement de frais accessoires trop payés jusqu'au 30 juin 2012, la somme de Fr. 702.70, avec intérêt à 5% l'an dès le 16 novembre 2012.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 16 2. a. Le loyer du logement que A. _____ a remis à bail à D. _____, ch. I. _____ à G. _____, est fixé à Fr. 715.-- par mois dès le 1er

avril 2010. b. A. _____ est condamnée à verser à D. _____, à titre de remboursement des loyers trop payés, la somme de Fr. 535.-- par mois dès le 1er avril 2010 et jusqu'au 30 novembre 2015. c. A. _____ est condamnée à verser à D. _____, à titre de remboursement de frais accessoires trop payés jusqu'au 30 juin 2012, la somme de Fr. 1'165.30, avec intérêt à 5% l'an dès le 16 novembre 2012. 3. a. Le loyer du logement que A. _____ a remis à bail à C. _____, ch. I. _____ à G. _____, est fixé à Fr. 614.-- par mois dès le 1er avril 2010. b. A. _____ est condamnée à verser à C. _____, à titre de remboursement des loyers trop payés, la somme de Fr. 476.-- par mois dès le 1er avril 2010 et jusqu'à l'entrée en force de la décision. c. A. _____ est condamnée à verser à C. _____, à titre de remboursement de frais accessoires trop payés jusqu'au 30 juin 2012, la somme de Fr. 885.--, avec intérêt à 5% l'an dès le 16 novembre 2012. 4. a. Le loyer du logement que A. _____ a remis à bail à E. _____, ch. I. _____ à G. _____, est fixé à Fr. 608.-- par mois dès le 1er avril 2010. b. A. _____ est condamnée à verser à E. _____, à titre de remboursement des loyers trop payés, la somme de Fr. 482.-- par mois dès le 1er avril 2010 et jusqu'à l'entrée en force de la décision. c. A. _____ est condamnée à verser à E. _____, à titre de remboursement de frais accessoires trop payés jusqu'au 30 juin 2012, la somme de Fr. 888.50, avec intérêt à 5% l'an dès le 16 novembre 2012. 5. Toute autre ou plus ample conclusion est rejetée. 6. Les dépens sont mis à la charge de A. _____. La liste de frais de Me Alain Ribordy, avocat, pour la défense de B. _____, de C. _____, de D. _____ et de E. _____, est fixée à Fr. 49'038.45 pour les honoraires, à Fr. 852.60 pour les débours et à Fr. 3'991.30 pour la TVA. 7. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. » E. Contre ce jugement qui lui a été notifié le 16 mars 2016, A. _____ a formé appel par mémoire remis à la poste le 3 mai 2016. Elle a pris les conclusions suivantes: « Principalement I. L'appel est admis; II. Partant, les chiffres 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a et 4b, 5, 6 du dispositif de la décision rendue le

E. 14

mars 2016 est modifiée comme suit (modifications en italiques): « 1.a Inchangé 1.b Inchangé 1.c A. _____ est condamnée à verser à B. _____, à titre de remboursement des frais accessoires trop payés jusqu'au 30 juin 2012, la somme de Fr. 988.45, avec intérêt à 5% l'an dès le 16 novembre 2012. 2.a Inchangé 2.b Inchangé 2.c A. _____ est condamnée à verser à D. _____, à titre de remboursement des frais accessoires trop payés jusqu'au 30 juin 2012, la somme de Fr. 1'528.45, avec intérêt à 5% l'an dès le 16 novembre 2012.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 16 3.a Inchangé 3.b Inchangé 3.c A. _____ est condamnée à verser à C. _____, à titre de remboursement des frais accessoires trop payés jusqu'au 30 juin 2012, la somme de Fr. 1'196.95, avec intérêt à 5% l'an dès le 16 novembre 2012. 4.a Inchangé 4.b Inchangé 4.c A. _____ est condamnée à verser à E. _____, à titre de remboursement des frais accessoires trop payés jusqu'au 30 juin 2012, la somme de Fr. 1'202.15, avec intérêt à 5% l'an dès le 16 novembre 2012. 5. Inchangé 6. Inchangé 7. Inchangé » 3. Les dépens de la procédure d'appel sont mis à la charge de A. _____. ». A. _____ a répondu à l'appel joint et s'est déterminée sur la réponse le 11 juillet 2016. Elle a conclu au rejet de l'appel joint, avec suite de dépens, solidairement à la charge des intimés. en droit 1.1 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.-, 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). 1.2 La qualité des parties pour interjeter appel et appel joint ne souffre aucune contestation. 1.3 L'appel a été formé par mémoire remis à la poste le lundi 2 mai 2016, soit compte tenu de l'interruption liée aux des fêtes du 18 mars au 1er avril 2016 inclus, dans le délai légal de 30 jours à compter de la notification du jugement attaqué le 16 mars 2016 (art. 311 al. 1 CPC). Il en va de même de l'appel joint déposé le 7 juin 2016, dans le délai légal de 30 jours à compter de la notification de l'appel survenue le 9 mai 2016 (art. 312 al. 2 CPC). 1.4 Dûment motivés et dotés de conclusions, l'appel et l'appel joint sont pour le surplus recevables en la forme. 1.5 La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC). 1.6 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.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 16 2.

E. 18

décembre 2014, DO 143 et 144), même si le recours effectif à ces prestations est quelque peu relativisé par celui-ci. Ces prestations de service, annoncées dans la plaquette de présentation de La Résidence (P. n°7 de la défenderesse), et sur lesquelles les parties se sont à tout le moins implicitement mises d'accord, relèvent en principe du contrat de mandat (art. 394, notamment al. 2, CO). Contrairement à l'avis des premiers juges, les contrats litigieux sont donc des contrats mixtes, combinant principalement un contrat de bail, déterminant entre autres la juridiction compétente et le droit applicable à la fixation du loyer initial, et accessoirement des prestations relevant du mandat. S'agissant de celles-ci, si l'appelante ne les a pas formellement chiffrées dans les contrats proposés aux intimés, il n'est pas contesté qu'elles sont effectivement fournies aux résidents, tout comme du reste les espaces communs aménagés et l'usage de la machine à café. Considérant les éléments de comparaison versés en procédure, la Cour constate que les montants pris en compte pour l'encadrement sécuritaire varient entre CHF 100.- et CHF 180.- et pour l'espace communautaire entre CHF 60.- et CHF 100.-, soit entre CHF 160.- et CHF 280.- pour les prestations cumulées. M. _____ à N. _____ facture CHF 210.- pour la conciergerie sociale. En concluant à un forfait mensuel de CHF 210.- pour les prestations médico-sociales non retenues par les premiers juges et pour la mise à disposition de surfaces communautaires non prises en compte dans le calcul du loyer initial (jugement p. 19), l'appelante se situe dans la moyenne des forfaits facturés par les établissements offrant des prestations analogues. C'est ce montant qu'il convient d'ajouter aux loyers initiaux fixés par le tribunal à CHF 614.-, CHF 715.-, CHF 608.- et CHF 715.-, ce qui donne des loyers, prestations accessoires comprises de CHF 824.-, CHF 925.-, CHF 818.- et CHF 925.-. 5.

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