

FR_GERICHTE 102 2017 208 vom 26. Juni 2018

FR Kantonsgericht, 2018-06-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2017_208

FR: FR_GERICHTE 102 2017 208 du 26 juin 2018

IT: FR_GERICHTE 102 2017 208 del 26 giugno 2018

Regeste

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

Erwägungen

E. 2

C. _____ et la société D. _____ SA sont condamnés solidairement à restituer à A. _____ et B. _____ fr. 325.- par mois, perçus à titre d'acomptes pour frais accessoires, depuis le 1er avril 2016 jusqu'au 2 juin 2017, avec intérêt à 5 % l'an dès l'échéance moyenne du 1er novembre 2016.

E. 2.1

Les appelants estiment que le décompte de frais accessoires de l'année 2016 ne pouvait pas faire l'objet de l'action condamnatoire car il n'était pas encore établi et connu au moment du jugement de première instance, de sorte qu'il n'est pas intégré dans le capital de CHF 38'112.85. Ils rappellent que cela ressort clairement des conclusions prises dans la demande du 20 octobre 2016. Ils reprochent aux premiers juges d'avoir commis une erreur en indiquant, dans le dispositif du jugement, que les décomptes de frais accessoires « dès le 2 juin 2017 » ne pourront retenir que les frais de chauffage au sens strict en lieu et place de « dès 2016 ». Ils relèvent que ce dispositif crée une lacune pour le décompte 2016 qui ne fait l'objet ni de l'action condamnatoire ni de l'action en constatation de droit.

E. 2.2

Les appelants ont raison. En effet, le décompte des frais accessoires pour l'année 2016 n'est pas encore établi et n'est donc pas encore connu à la date du jugement de première instance, seuls les acomptes ayant été demandés. Il s'agit donc de corriger le dispositif dans le sens demandé par les appelants.

E. 3

Il est constaté que C. _____ et la société D. _____ SA ne sont pas en droit de facturer à A. _____ et B. _____ d'autres frais accessoires que ceux relatifs au chauffage au sens strict (soit ni frais d'eau chaude, ni autres frais d'exploitation), de sorte que : a. Les décomptes de frais accessoires dès 2016 ne pourront retenir que les frais de chauffage au sens strict, b. Les acomptes de charges à venir ne pourront être calculés que sur la base des frais de chauffage au sens strict.

E. 3.1

Il n'y a pas lieu de percevoir de frais judiciaires, la procédure en matière de bail étant en principe gratuite (art. 116 CPC et 130 LJ).

E. 3.2

Les appelants obtiennent gain de cause. Toutefois, les intimés s'en sont remis à justice tout en rappelant qu'ils ne sont pas responsables de la situation créée par les premiers juges et qu'ils n'ont pas cherché à compliquer l'instruction de la cause. Par conséquent, faute de partie succombante (cf. art. 106 al. 1 CPC), il n'est pas alloué de dépens, étant précisé que l'Etat n'est, en l'espèce, pas partie à la procédure (cf. ATF 142 III 110 consid. 3.2).

Tribunal cantonal TC Page 4 de 4 la Cour arrête : I. L'appel est admis. Partant, la décision du Tribunal des baux de la Glâne du 2 juin 2017 est modifiée sous chiffre 3a de son dispositif et a désormais la teneur suivante: 1. C._____ et la société D._____ SA sont condamnés solidairement à restituer à A._____ et B._____ un montant de fr. 38'112.85 avec intérêt à 5 % l'an dès le 18 février 2016. 2. C._____ et la société D._____ SA sont condamnés solidairement à restituer à A._____ et B._____ fr. 325.- par mois, perçus à titre d'acomptes pour frais accessoires, depuis le 1er avril 2016 jusqu'au 2 juin 2017, avec intérêt à 5 % l'an dès l'échéance moyenne du 1er novembre 2016.

E. 4

Les dépens de A._____ et B._____ sont mis solidairement à la charge de C._____ et la société D._____ SA. Ils sont fixés à fr. 13'348.15, TVA de fr. 988.40 comprise.

E. 5

Il n'est perçu aucuns frais de justice. II. Il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens. III. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours constitutionnel au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 26 juin 2018/cov Le Président : Le Greffier-rapporteur :

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